ATENOR

RAPPORT ANNUEL 2024

Sommaire

Atenor en bref 3

Chiffres clés 4

Lettre aux actionnaires 7

Notre identité 9

- Vision 10
- Valeurs 10
- Mission 11
- Archilab 11

Aperçu des projets 13

Administration 49

Information aux actionnaires et aux investisseurs 57

Déclaration de gouvernance d'entreprise 60

Etats financiers contrôlés 2024 88

Rapport de durabilité 164

Renseignements généraux 303



Olympia, Hongrie

En raison de l'emplacement du siège social d'Atenor, la langue officielle des documents d'entreprise est le français. Par conséquent, les versions néerlandaise et anglaise sont considérées comme des traductions libres.

Le rapport d'activités présente l'ensemble des projets en portefeuille, en développement ou terminés (vendus ou non vendus).

Les surfaces mentionnées dans le présent rapport sont les surfaces brutes hors-sol tenant compte uniquement de la quote-part d'Atenor à la date du 31.12.2024 et reprises sous réserve des évolutions urbanistiques des différents projets.

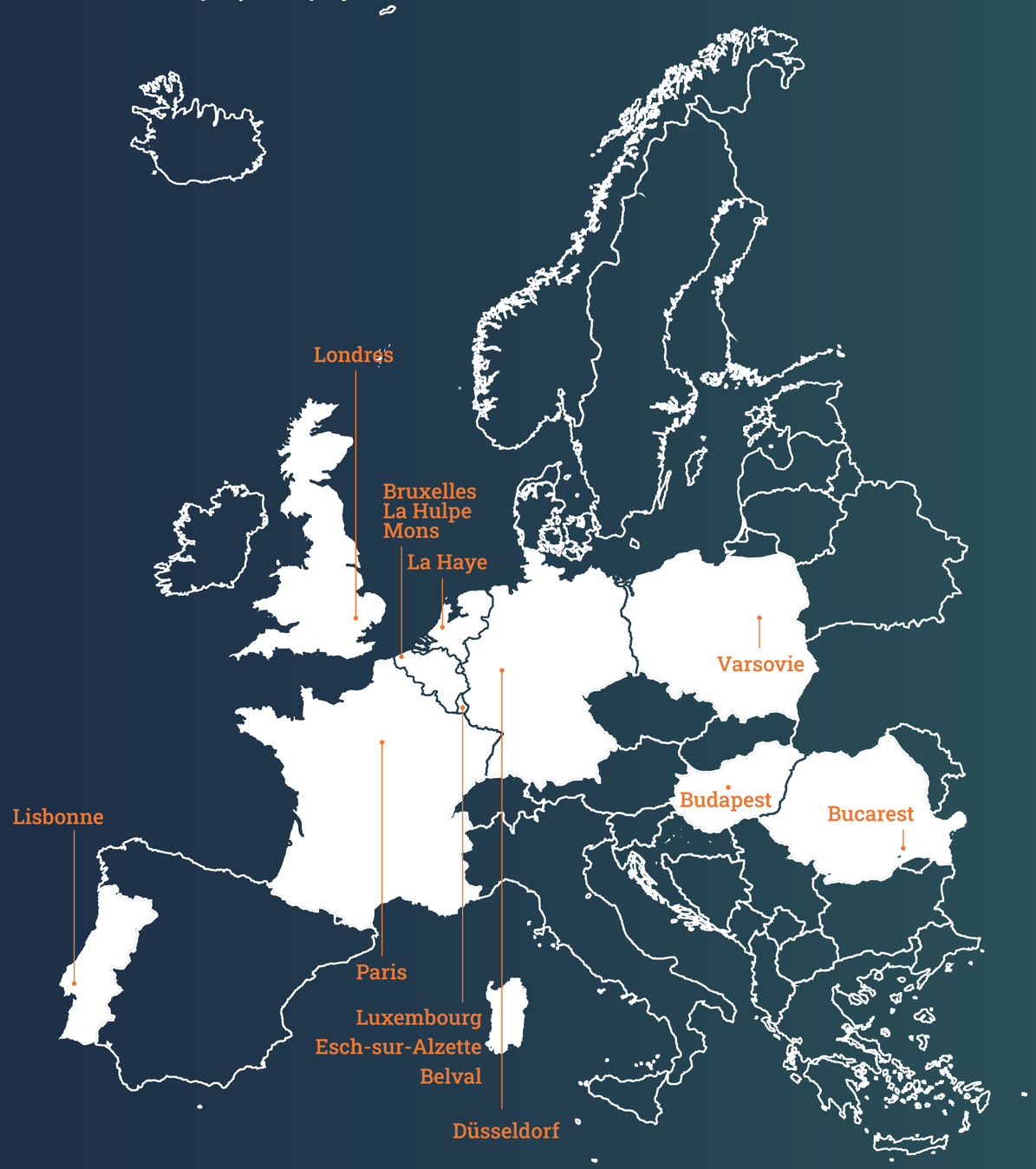
Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.

Atenor en bref

Développeur immobilier international et durable

Atenor est un développeur immobilier de premier plan, coté sur Euronext Bruxelles (ATEB). Engagé sur la voie du développement durable, Atenor applique une approche innovante à des projets mixtes (bureau, logement, commerce, équipement) qui s'inscrivent dans l'indispensable résilience urbaine. Chaque projet bénéficie, dès sa conception, de l'expertise du département Recherche et Développement de l'entreprise, Archilab. Avec une présence internationale et un portefeuille diversifié, Atenor transforme les bâtiments obsolètes et les friches industrielles en espaces dynamiques, à travers un cycle complet de création de valeur.



111 Collaborateurs

34 Projets[1]

1,1 Million de m² en développement [2]

10 Pays européens

14 Villes européennes

[1] Projets en développement en 2024, ventes comprises

[2] Part d'Atenor

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés

IFRS (EN MILLIONS €)	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net (part de groupe)	24,13	38,07	-0,84	-107,13	**-39,39**
Cash Flow courant[1]	30,24	38,51	-11,58	-48,10	**0,69**
Fonds propres	261,21	301,04	273,62	344,31	**291,36**
Capitalisation boursière	401,21	399,81	340,68	325,42	**148,72**

[1] Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur. Les informations financières de l'exercice 2024 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union européenne.

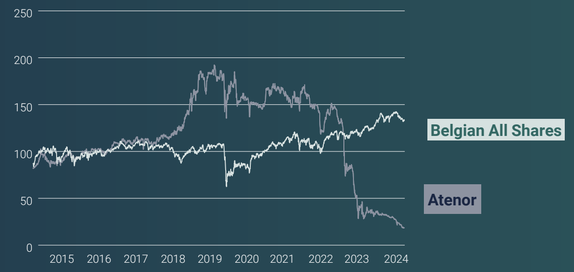
DONNÉES PAR ACTION (EN €)	2020	2021	2022	2023	2024
Fonds propres	37,11	42,77	38,87	7,87	**6,66**
Cash flow courant	4,30	5,47	-1,65	-1,10	**0,02**
Résultat net consolidé (part de groupe)	3,43	5,41	-0,12	-2,45	**-0,9**
Dividende					
Dividende brut	2,42	2,54	2,67	-	**-**
Dividende net ordinaire	1,70	1,78	1,87	-	**-**
Nombre d'actions	7 038 845	7 038 845	7 038 845	43 739 703	**43 739 703**

RATIOS BOURSIERS	2020	2021	2022	2023	2024
Cours/valeur nette comptable	1,54	1,33	1,25	0,95	**0,51**
Cours au 31 décembre (€)	57,00	56,80	48,40	7,44	**3,40**
Return brut sur 1 an	-17,85 %	3,90 %	-10,32 %	-79,11 %	**-**
Rendement brut	4,26 %	4,47 %	5,52 %	-	**-**
Dividende net ordinaire/cours	2,98 %	3,13 %	3,86 %	-	**-**

Lexique :
Return brut sur 1 an : (dernier cours de clôture + dividende ajusté payé au cours des 12 derniers mois - dernier cours de la période précédente) / dernier cours de la période précédente
Rendement : dividende du dernier exercice complet / dernier cours
Capitalisation : nombre de titres x dernier cours de l'exercice concerné

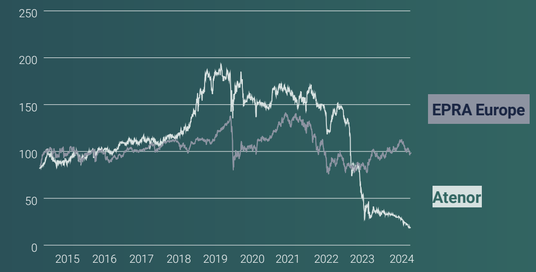
Évolution comparée de l'action Atenor avec le Belgian All Shares

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



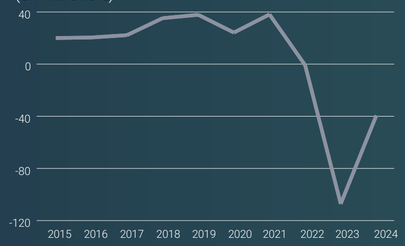
Évolution comparée de l'action Atenor avec le EPRA Europe

(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



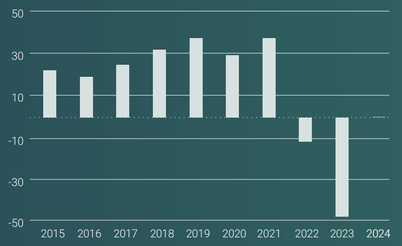
Résultat net consolidé

(en millions €)



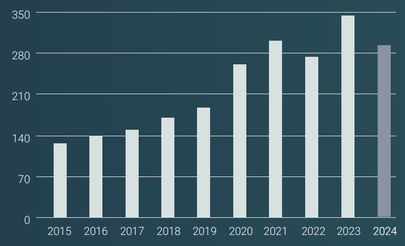
Cash flow courant

(en millions €)



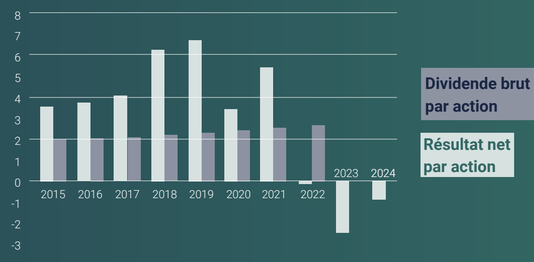
Fonds propres consolidés

(en millions €)



Résultat net et dividende brut par action

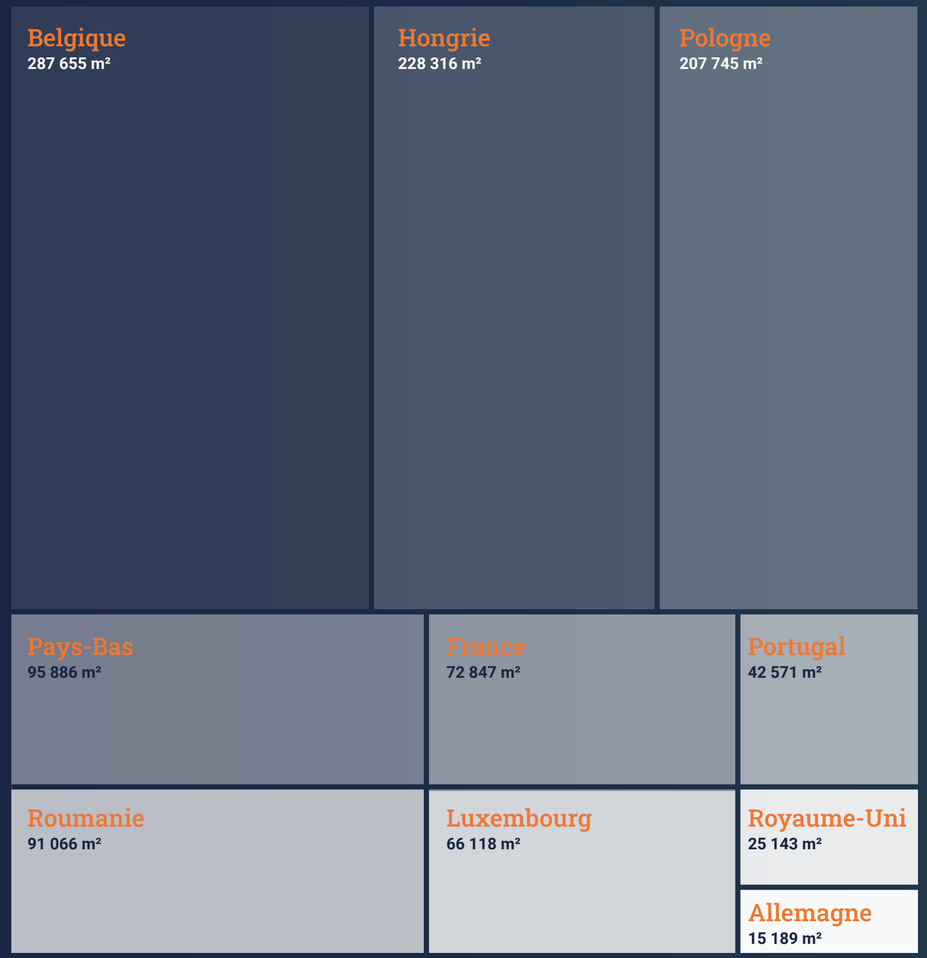
(en €)



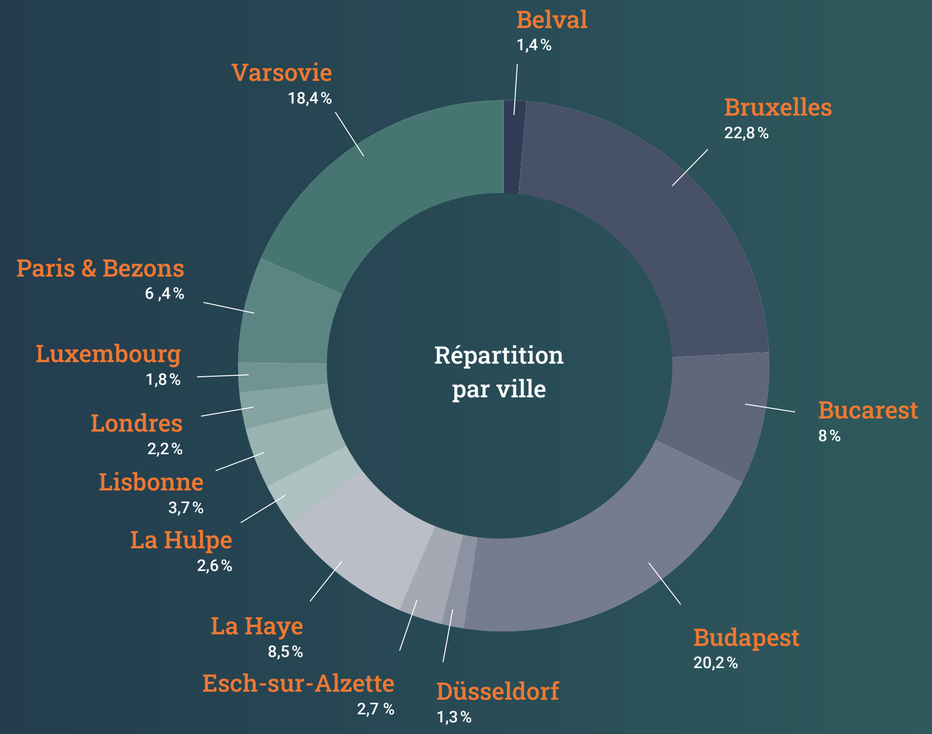
Répartition des

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Répartition par pays



Répartition par ville



Répartition par fonction



1 131 536 m²
Surface totale brute [1]

[1] Quote-part d'Atenor

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers actionnaires,

L'année 2024 s'est inscrite pour le secteur immobilier dans le prolongement de l'année 2023. Nous avons certes observé un début de baisse des taux d'intérêt, mais les capitaux sont restés très réticents envers l'immobilier. Les loyers sur le marché du bureau ont augmenté, poussés par l'inflation et le manque de surfaces de qualité, mais le nombre de transactions à l'investissement a été assez restreint. L'investissement en Europe Centrale a encore souffert de la guerre en Ukraine et de l'incertitude qui pèse sur cette région. En ce qui concerne le marché résidentiel, les transactions ont été moins nombreuses qu'attendues par le secteur.

Dans un tel contexte, nous avons poursuivi la mise en œuvre du choix prioritaire que nous avions annoncé : la réduction de notre endettement net consolidé. Et nous avons fait mieux qu'annoncé, puisque notre endettement a été réduit de 153 millions d'euros ! En outre, nous terminons l'année avec 59,5 millions d'euros de trésorerie au bilan. Nous avons donc amélioré notre ratio de solvabilité en dépit des circonstances de marché difficiles. Cette réduction de l'endettement net consolidé est d'autant plus remarquable que nous avons consacré plus de 188 millions d'euros au développement de projets en portefeuille. Nous avons donc continué à préparer l'avenir…

La décision de vendre des projets de qualité face à des acquéreurs opportunistes nous a contraint à accepter des prix inférieurs à nos attentes, entrainant sur quelques projets des réductions de valeur. Souhaitant néanmoins poursuivre en 2025 la réduction de notre exposition sur le marché du bureau en Europe Centrale, un marché rentable à terme mais qui ne présente pas à court terme la liquidité suffisante pour un développeur immobilier comme Atenor, nous avons procédé à des réductions de valeur supplémentaires sur des projets ciblés en portefeuille.

Les marchés financiers ne seront plus à l'avenir comme ils ont été dans le passé. Atenor a bénéficié au cours des 15 dernières années d'une source de financement à bas coût à travers l'émission d'obligations. En deux ans, nous aurons remboursé plus de 32 % des obligations qui avaient été émises au 31 décembre 2022. Nos opérations seront désormais financées par des financements alternatifs et des partenariats, ou autres co-développements, particulièrement dans le marché résidentiel. A ce sujet, nous tenons à préciser que notre portefeuille au 31 décembre 2024 est composé en termes de surface à 56 % de projets résidentiels, suite à la cession de bureaux et à la reconversion en cours de bureaux en logements.

Les résultats nets du groupe ne doivent pas occulter les excellents résultats opérationnels, soutenus par les choix stratégiques judicieux de diversification géographique et de positionnement dans l'économie durable. Ceux-ci sont supérieurs de l'ordre de 50 % à la période avant Covid en dépit des événements sanitaires et politiques depuis cinq ans. Notre leadership dans le développement durable a d'ailleurs été une nouvelle fois validé par la gratification d'un award et un score de cinq étoiles au niveau du GRESB.

Ces résultats opérationnels élevés sont impactés par des charges financières records, ce qui justifie à posteriori d'autant mieux notre décision de donner la priorité à la réduction de l'endettement.

Nous sommes confiants que les marchés percevront la capacité bénéficiaire de l'entreprise de manière plus franche si nous pouvons comme nous l'espérons revenir dans une ère de nouveaux projets à développer. Que ce soit pour des bureaux durables ou du logement abordable, la demande est forte et notre positionnement international et durable en milieu urbain recèle un fort potentiel de nouvelle croissance.

Au cours des trois prochaines années, nous mettrons en œuvre un plan autour des axes suivants :

1. la mise en œuvre du portefeuille résidentiel à travers des partenariats ciblés ;

2. la poursuite du développement de nos projets de bureaux en Europe de l'Ouest ;

3. la diminution de l'exposition sur les bureaux en Europe centrale.

Dans ce cadre, le 2 mars 2025, la société a acté une augmentation de capital par ses actionnaires de référence à hauteur de 45,3 millions d'euros. Cet apport de liquidité place Atenor dans une meilleure position pour réaliser ses objectifs énoncés ci-avant.

Privilégiant la structure bilantaire, nous ne vous proposerons pas cette année la mise en paiement d'un dividende.

Nous terminerons en remerciant les actionnaires pour leur soutien et l'ensemble des collaborateurs qui ont accompli leurs tâches dans des circonstances difficiles.

Stéphan Sonneville SA
Administrateur Délégué

Frank Donck
Président du Conseil d'Administration



NOTRE IDENTITÉ

Notre identité

Vision

Fortement ancrée dans ses racines européennes, Atenor aspire à jouer un rôle clé dans la transformation nécessaire du tissu urbain. À moyen et long terme, son ambition est de faire des villes des espaces de vie résilients. Pour atteindre cet objectif, la qualité architecturale proposée et l'intégration de la durabilité dans toutes les phases des projets permettent d'appréhender les défis environnementaux, économiques et sociaux de manière sereine.

Valeurs

- **Excellence :** Nous visons l'excellence. La rigueur, l'audace et l'ouverture d'esprit de nos équipes permettent d'innover et de créer de la valeur pour nos parties prenantes.
- **Engagement européen** : Atenor croit en un avenir prospère des villes européennes. Nous aspirons à participer à la nécessaire transition de l'environnement urbain et à l'amélioration de la vie des citoyens.
- **Transparence** : Atenor agit à travers une politique de communication claire et transparente. Nous engageons des dialogues avec nos parties prenantes.
- **Intégrité** : Les principes éthiques d'Atenor façonnent sa culture et font sa réputation. L'intégrité dans la gestion, le respect de l'environnement et l'approche durable des activités constituent les règles de base.



Mission

La mission stratégique d'Atenor est le développement de projets immobiliers mixtes urbains, axés principalement sur des bureaux et des logements, sur un territoire international. La durabilité et la qualité architecturale se situent au cœur de ses réalisations.

Atenor se définit autour des 4 composantes suivantes :

- **Développeur :** Atenor acquiert des terrains, des friches industrielles ou des bâtiments obsolètes. Grâce à son expertise, le groupe conçoit, construit et, dans certains cas, rénove des bâtiments destinés à répondre aux attentes des futurs occupants et aux exigences du marché.
- **Urbain :** C'est dans les zones urbaines que se cristallisent les changements, les évolutions et les défis. La ville est précisément le champ d'action d'Atenor. Nous proposons donc une manière prospective de la concevoir : une ville où il fait bon vivre, qui offre des fonctions multiples et inclusives, des espaces publics bien aménagés, des services innovants, ainsi qu'une mobilité concertée.
- **Durable :** Atenor poursuit son engagement en faveur d'un développement urbain durable qui donne la priorité à la qualité de vie. Nous anticipons et adoptons les cadres de référence environnementaux en constante évolution. Pour chaque projet, Atenor applique des solutions et des technologies destinées à l'amélioration de l'environnement et du bien-être des utilisateurs finaux.
- **International :** Présente dans plusieurs pays européens, Atenor opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une forte croissance. Nous veillons à partager l'expertise acquise en nous appuyant sur des équipes locales. Cette diversification géographique représente l'un des piliers de la résilience économique d'Atenor.

Archilab

Quand la vision rencontre l'innovation

Le leadership d'Atenor en matière d'innovation et de durabilité est soutenu par des objectifs ambitieux, pilotés par Archilab, son département de Recherche et Développement. Ce département centralise et développe l'expertise d'Atenor, créant un espace dynamique où la stratégie et l'avenir des projets prennent forme. Archilab agit en tant que groupe de réflexion d'Atenor, influençant le plus haut niveau du processus décisionnel de l'entreprise. Il comprend une task force chargée de l'élaboration et du suivi de la politique de durabilité.

Partenariats innovants pour l'excellence architecturale

La qualité architecturale est primordiale pour créer des espaces de vie et de travail harmonieux et productifs. En organisant des concours d'architecture, nous nous entourons des meilleurs bureaux d'architectes internationaux pour garantir l'excellence de nos projets. L'innovation technologique est également au cœur des préoccupations d'Archilab. Des partenariats structurels ont été établis avec des entreprises innovantes du secteur telles que Proptech Lab, One Click LCA, l'International Well Building Institute, Faast, SuReal, dnergy, et Coliseum. Atenor est également membre de la Commission Taxonomie de l'UPSI[1]. Ces partenariats visent à maintenir Atenor à l'avant-garde des développements technologiques, assurant que nos projets non seulement répondent aux exigences futures mais les dépassent.

S'adapter aux changements réglementaires

Dans un cadre réglementaire en constante évolution, les directives européennes jouent un rôle central dans la définition des règles régissant les États membres. Sous l'impulsion d'Archilab, Atenor a stratégiquement décidé, à partir de 2021, d'aligner tous les nouveaux développements sur les critères de la Taxonomie européenne. Cette démarche inclut les critères techniques d'évaluation couvrant l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, la biodiversité, l'économie circulaire, la préservation de l'eau, la réduction des déchets et de la pollution, ainsi que les garanties sociales minimales. Cet alignement stratégique reflète l'engagement d'Atenor envers la protection de l'environnement, mais positionne également l'entreprise en tant que leader en pratiques durables.

Un département R&D transversal à l'ensemble de l'entreprise

Archilab touche chaque niveau et chaque collaborateur au sein de l'entreprise. Cette dynamique d'appropriation enrichit non seulement les pratiques mais aussi l'innovation au sein d'Atenor. Les sessions Archilab réunissent les plus hauts décideurs au niveau opérationnel et se tiennent environ six fois par an. Ce sont des outils puissants pour le brainstorming et la prise de décision. Des experts externes sont régulièrement invités pour partager leurs visions. Les sessions couvrent un large éventail de sujets, systématiquement suivies d'actions concrètes ou de décisions majeures pour Atenor, incluant l'adaptation au changement climatique, les logiciels de contrôle intelligent innovants, l'évaluation du cycle de vie, et l'empreinte carbone de l'entreprise.

Parallèlement aux sessions, des recherches interdisciplinaires sont menées sous le nom d'Archilab Research, sur des sujets spécifiques liés aux projets d'Atenor. Ces groupes de recherche internes se concentrent sur des thèmes comme la rénovation, les proptechs[2], l'activation des rez-de-chaussée, et les nouvelles stratégies de la Taxonomie européenne.

Ainsi, Archilab guide les projets d'Atenor vers plus de durabilité et façonne également l'avenir de l'immobilier en intégrant vision et innovation à chaque étape du développement.

[1] Union Professionnelle du Secteur Immobilier
[2] Property technologies

Un leader en développement immobilier durable

En 2024, Atenor a brillé dans l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainable Benchmark), un indicateur clé de la performance en matière de durabilité dans le secteur immobilier. Voici un résumé des points clés de cette évaluation :

Performance globale

Atenor a obtenu un score impressionnant de 99,37%, se classant parmi les meilleurs au niveau mondial, à l'échelle européenne et dans la catégorie des sociétés cotées pour les actifs diversifiés.

Avec cette performance, Atenor a été reconnu comme leader sectoriel dans plusieurs catégories, recevant la distinction de GRESB 5 étoiles.

GRESB 2024

99,37 %

Performances globales

Détails du score de développement

- **Exigences ESG :** Atenor a atteint le maximum des points disponibles, avec un score de 12/12 pour les exigences ESG durant le développement, la sélection et le design des projets.



Highline & Soap House, Belgique

- **Matériaux et certification :** L'entreprise a également excellé dans la sélection des matériaux et dans l'obtention de certifications écologiques pour ses constructions, maximisant les points dans ces catégories.
- **Énergie, eau et déchets :** Des stratégies efficaces pour l'efficacité énergétique, la conservation de l'eau, et la gestion des déchets ont permis à Atenor d'atteindre de beaux scores dans ces domaines.

Management score

- **Leadership et politiques :** Atenor a montré un engagement fort envers les pratiques ESG, avec des politiques claires et un leadership dédié à la durabilité.
- **Reporting et gestion des risques :** La transparence dans le reporting et une gestion proactive des risques ESG ont permis de maintenir un score élevé.

Engagement social

Atenor a mis en lumière son engagement envers le bien-être des employés, la diversité, et l'inclusion, ainsi que son interaction avec les parties prenantes locales, montrant un score parfait dans plusieurs aspects de l'engagement social.

Les résultats d'Atenor dans le GRESB 2024 reflètent son dévouement envers des pratiques durables, transparentes et responsables. Ce succès renforce la confiance des parties prenantes et positionne Atenor comme un leader dans le développement immobilier durable en Europe.

APERÇU DES PROJETS

Aperçu des projets

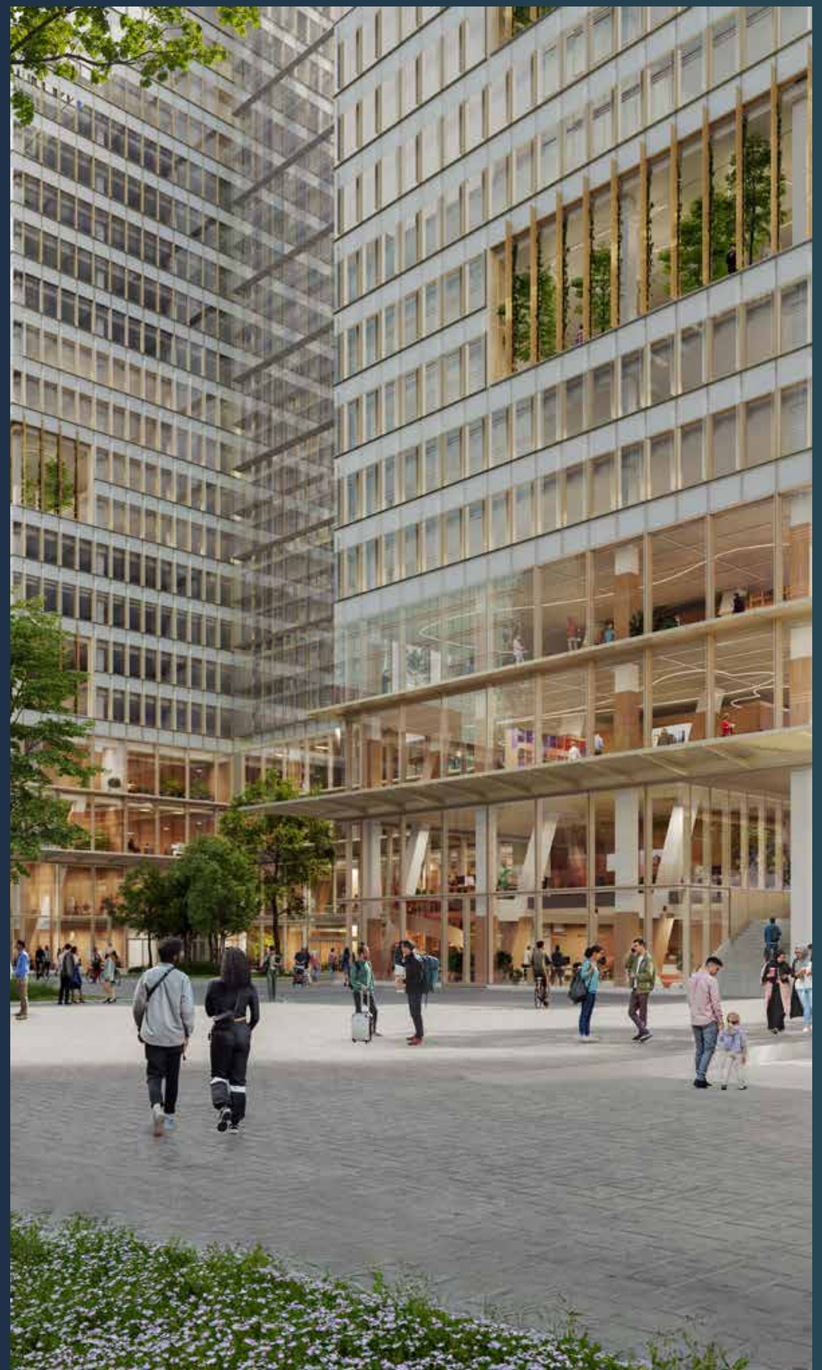
Nous vous invitons, au fil de ce chapître, à explorer l'ensemble des projets conçus par Atenor.

En 2024, notre engagement envers l'excellence et la durabilité s'est concrétisé par la poursuite active des certifications Breeam et Well pour nos projets, reflétant notre volonté d'aller au-delà des normes de construction traditionnelles. Non seulement nous visons ces certifications, mais nous nous assurons également que nos projets respectent les standards environnementaux les plus stricts. En effet, 99,62% de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

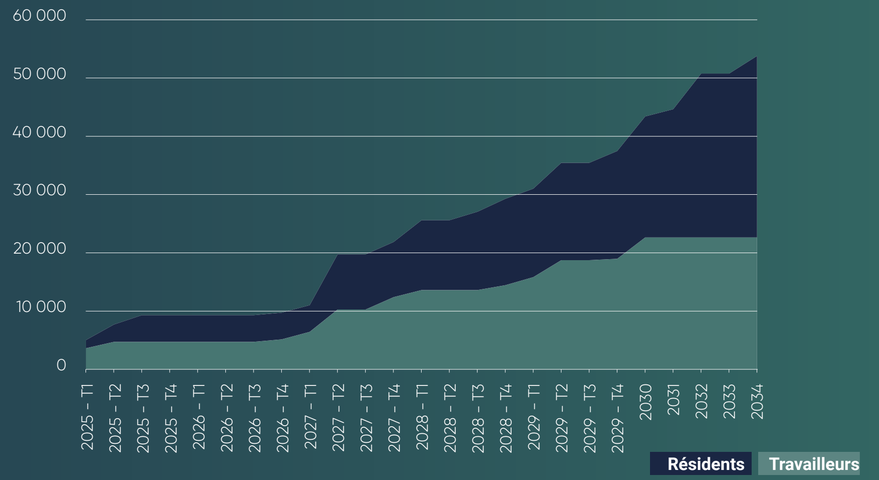
La certification Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est reconnue mondialement pour sa rigueur dans l'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. Elle encourage la réduction de l'empreinte écologique à travers des critères qui englobent la gestion de l'eau, l'efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur, et l'utilisation de matériaux durables, entre autres. Obtenir une certification Breeam valorise nos bâtiments en tant qu'actifs durables et responsables, d'une part, et augmente également* leur attractivité pour les investisseurs et les locataires, d'autre part. Cette certification nous permet de mesurer et d'améliorer constamment nos méthodes de construction et d'exploitation, assurant ainsi une meilleure gestion des ressources et une réduction des coûts sur le long terme.

Parallèlement, la certification Well, axée sur le bien-être et la santé des occupants, complète notre approche en visant à créer des environnements de vie et de travail sains et productifs. Elle évalue des aspects tels que la qualité de l'air, l'éclairage, la nutrition, et le confort thermique, en plaçant le bien-être humain au centre de la conception et de l'aménagement des espaces. En visant la certification Well, nous reconnaissons l'importance de l'environnement sur la santé et le moral des utilisateurs, cherchant à améliorer non seulement la durabilité des bâtiments mais aussi la qualité de vie des personnes qui les habitent ou y travaillent. Cette certification est particulièrement pertinente dans un monde où la qualité de vie au travail devient un critère de plus en plus déterminant pour les entreprises et leurs employés.

Ces certifications sont donc des piliers essentiels de notre stratégie, afin de répondre aux exigences environnementales et d'anticiper les besoins de nos clients en matière de confort, de santé et de performance. Elles nous permettent de nous positionner comme des leaders dans le domaine de la construction durable, tout en contribuant à un futur où les bâtiments sont des acteurs clés du bien-être humain et de la préservation de notre planète.



Evolution du nombre de résidents et de travailleurs dans les projets en cours



34
projets en développement* en 2024

*Projets vendus en 2024 compris

+ 31 000
résidents en 2034

+ 22 500
travailleurs en 2034

Construction

REALEX

Au cœur du Quartier Européen, le projet Realex se présente comme un ensemble mixte innovant. Il inclut le futur Centre de conférences de la Commission Européenne, occupant environ 26 000 m², ainsi que 18 000 m² de bureaux et 1 500 m² dédiés aux commerces et équipements.

Un «Pocket Park» arboré relie les rues de la Loi et Jacques de Lalaing, facilitant la circulation piétonne.

Le Centre de Conférences a d'ores et déjà été vendu à la Commission Européenne, marquant une étape clé dans le développement de ce site. Conçu dans une logique de durabilité, le projet intègre des énergies renouvelables grâce à des panneaux solaires et utilise des matériaux recyclés, réduisant ainsi son impact environnemental. Ce projet vise à apporter une contribution positive à la dynamique du Quartier Européen et à renforcer l'attractivité de Bruxelles en offrant des espaces modernes et fonctionnels.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Centre de conférences
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Gold

Certifications visées - Bureaux
DGNB Gold

Bruxelles

BELGIQUE

	Centre de conférence	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	162,29	91
NZEB (kWh/m²a)	187,26	108
Différence (%)	-13,33	-15,74

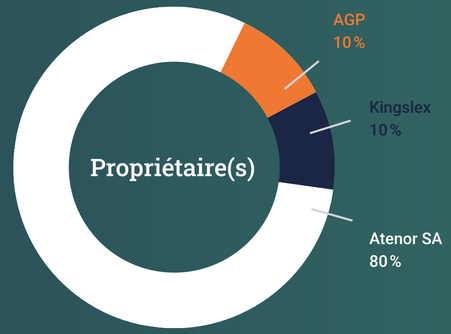


© assar architects

	Surface brute	Terrasse
Centre de conférence	26 102 m²	-
Maison Loi 91	936 m²	-
Bureaux	18 771 m²	185 m²
Commerces	603 m²	-

Architecte:
Assar Architects

Exécution des travaux:
T3 2024 - T1 2028



Construction

CITY DOX

Le long du Canal Bruxelles-Charleroi, City Dox émerge comme un projet phare, transformant Anderlecht avec près de 150 000 m² de développement. Ce nouveau quartier propose 900 logements, des bureaux, des services, une école, des commerces, et des espaces verts luxuriants.

Le lot 5, actuellement en phase d'achèvement, propose 171 appartements ainsi que `2 700 m² d'activités productives. L'entièreté du lot a été vendue en mars 2023 à la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) et vient d'être réceptionnée. Le lot 7.1, dont quelques unités sont encore en vente et réceptionné début 2024, accueille 74 logements et 4 surfaces commerciales, témoignant de la diversité et de la qualité de l'offre résidentielle du projet. Le lot 6, comprenant 122 appartements et 2 300 m² d'espaces dédiés aux entreprises (commerces et activités productives), est en pleine phase de commercialisation, soutenu par l'obtention des permis en septembre 2023. Enfin, le lot 3, dont les 181 logements ont tous été vendus avant la fin de la construction en 2021, abrite également l'immeuble de bureaux "White Angle" qui propose des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Les espaces de bureaux accueillent des entreprises internationales telles que Beiersdorf et Reckitt.

Issus de la première phase du développement livré en 2018, le lot 1 accueille la maison de repos de la Petite Île gérée par Armonea tandis que le lot 2 comprend 164 logements.

City Dox se distingue par son accessibilité idéale, à deux pas de la Gare du Midi, et par son engagement en faveur de la durabilité. Le projet intègre de nombreuses infrastructures favorisant la mobilité douce, des bornes de recharge pour véhicules électriques, des systèmes de réutilisation des eaux de pluie, de la gestion des déchets, et privilégie des matériaux à faible émission de CO_2, répondant ainsi aux enjeux de l'avenir urbain.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Bruxelles

BELGIQUE

	Résidentiel Lot 5	Résidentiel Lot 6	Résidentiel Lot 7.1
Performance énergétique (kWh/m²a)	34	34	33
NZEB (kWh/m²a)	44	44	44
Différence (%)	-22,73	-22,73	-25



City Dox Lot 5	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	17 470 m²	2 777 m²
Activité productive	2 713 m²	-

Architecte: XDGA

Exécution des travaux: T3 2022 - T1 2025

City Dox Lot 6	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	12 501 m²	1 198 m²
Activité productive	1 454 m²	-
Commerces	861 m²	

Architecte: VELD

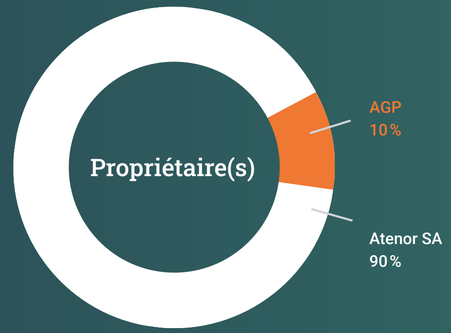
Exécution des travaux: T2 2026 - T4 2028

Permis obtenu

City Dox Lot 7.1	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	7 023 m²	895 m²
Commerces	428 m²	-

Architecte: VELD

Exécution des travaux: T2 2022 - T1 2024



Construction

MOVE'HUB

Juste en face de la Gare du Midi à Bruxelles, Move'Hub incarne l'avenir de la vie et du travail urbains avec son concept mixte, durable et connecté. Ce projet comprend des bureaux, 79 logements, dont 65 sont conventionnés et réservés par Citydev, plus de 1 500 m² d'équipements publics, des commerces et divers espaces de vie, tout cela autour d'un jardin commun de plus de 2 500 m².

Move'Hub est le résultat d'un dialogue constant avec toutes les parties prenantes, offrant des logements abordables de qualité et un environnement de travail dynamique, le tout dans un cadre architectural harmonieux. Move'hub a reçu un permis d'urbanisme et d'environnement en 2024.

Situé au cœur du plus grand hub de mobilité de Belgique, à deux pas des liaisons internationales Eurostar, Move'Hub devient un carrefour essentiel de la capitale. Ce lieu de travail hybride à haute performance environnementale intègre la mobilité douce, des espaces extérieurs à chaque niveau et une approche axée sur la biodiversité. Il propose également une gamme de services comme un restaurant, un café, des bureaux et des logements abordables, faisant de Move'Hub un véritable écosystème urbain.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Permis obtenu

Bruxelles

BELGIQUE

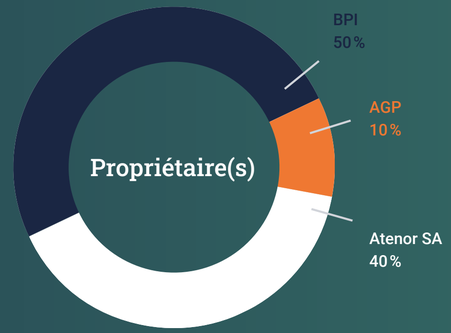
	Bureaux	Résidentiel Bara	Co-living Bara	Résidentiel Spaak
Performance énergétique (kWh/m²a)	40	26	26	26
NZEB (kWh/m²a)	73	45	45	45
Différence (%)	-45,21	-42,22	-42,22	-42,22



	Surface brute	Terrasse
Commerces	1 042 m²	-
Equipements	1 544 m²	-
Bureaux	38 134 m²	816 m²
Résidentiel Bara	9 798 m²	1 411 m²
Co-living Bara	660 m²	-
Résidentiel Spaak	1 661 m²	195 m²

Architecte:
B-architecten, Jaspers Eyers

Exécution des travaux:
T3 2025 - T1 2029



Construction

NOR.BRUXSELS

Atenor et AG Real Estate transforment le site du Centre de Communication Nord (CCN) pour revitaliser le quartier de la Gare du Nord à Bruxelles. La démolition du bâtiment existant touche à sa fin et, dès l'obtention du permis, le projet NOR. Bruxsels verra le jour. NOR, pour 'Networked Offices and Residential', symbolise le dynamisme et l'innovation de ce développement mixte qui inclut des bureaux, des logements, des commerces, et des nouveaux espaces publics de qualité.

NOR.Bruxsels est conçu pour être le cœur battant du renouveau du quartier Nord, offrant un environnement de vie et de travail agréable. Situé stratégiquement, le projet se connecte parfaitement aux réseaux de transports en commun, avec une gare de bus intégrée, un accès direct à la Gare du Nord, aux trams et au futur métro 3.

Le développement s'engage résolument vers une approche environnementale avec une politique zéro énergie fossile, et promeut la circularité par le recyclage et la réutilisation des matériaux existants. NOR.Bruxsels ambitionne d'être un modèle de redéveloppement urbain, un centre de mobilité et de mixité fonctionnelle et sociale au cœur de Bruxelles.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

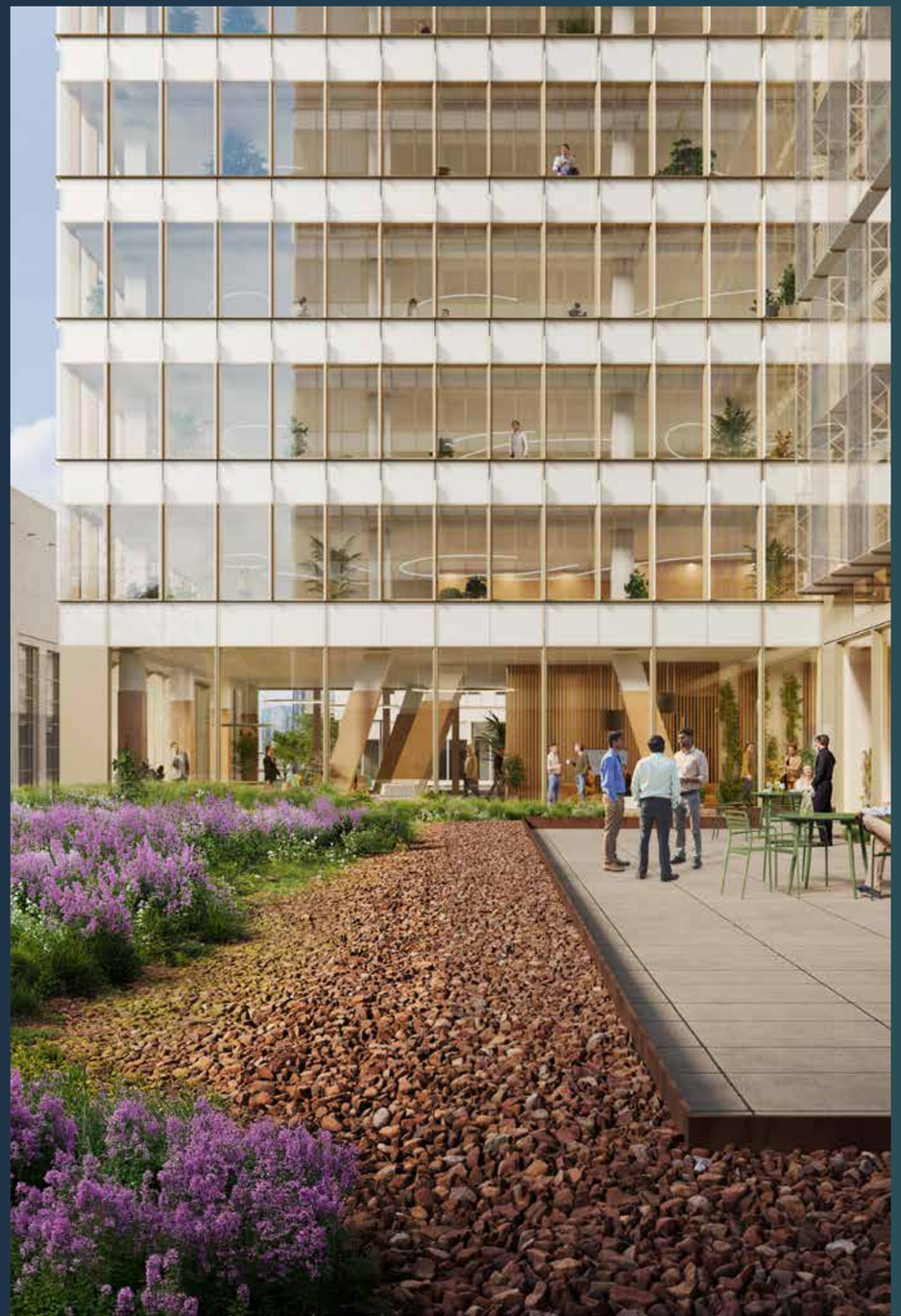
Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well Gold

Bruxelles

BELGIQUE

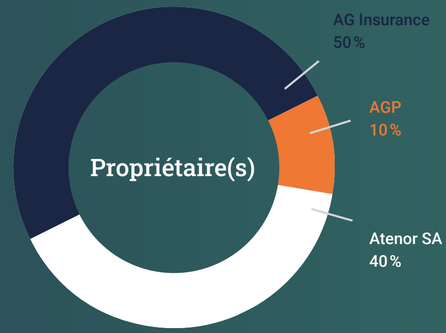
	Activités de productions de biens immatériels	Résidentiel B1-B2	Résidentiel SLRB	Résidentiel CCN Dev	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	48	45	39,6	40,66	54,51
NZEB (kWh/m²a)	57	53	45	51,74	68
Différence (%)	-15,79	-15,09	-12	-21,41	-19,84



	Surface brute	Terrasse
Commerces	6 651 m²	-
Activités de productions de biens immatériels	6 153 m²	-
Résidentiel B1-B2	35 792 m²	3 824 m²
Résidentiel SLRB	12 945 m²	2 115 m²
Résidentiel CCN Dev	5 490 m²	939 m²
Bureaux	80 235 m²	1 282 m²
Equipements	13 297 m²	-

Architecte:
AA+ / DDS+

Exécution des travaux:
T2 2025 - T2 2029



Rénovation

BEAULIEU

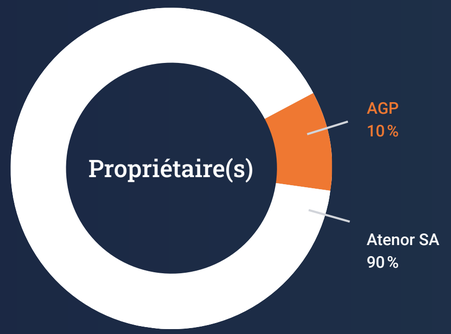
Le Projet Beaulieu à Bruxelles redonne vie à trois anciens bâtiments de bureaux, transformant l'espace en un complexe mixte avec une forte composante résidentielle. Il propose une variété de logements pour répondre aux besoins diversifiés des habitants, avec des bureaux, commerces et équipements fonctionnellement indépendants. La réflexion autour de la conservation des structures existantes, est centrale. Chaque bloc sera construit ou rénové par phases, assurant cohérence et flexibilité. Le projet s'harmonise avec l' aménagement du futur boulevard urbain en lieu et place du viaduc Herrmann Debroux.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	24 600 m²	2 460 m²
Commerces	1 500 m²	-
Bureaux	3 900 m²	-

Bruxelles

BELGIQUE





Rénovation / construction

HIGHLINE & SOAP HOUSE

Les projets voisins « Highline » & « Soap House » (anciennement « Astro »), comprennent la rénovation lourde de plus de 8 000 m² de bureaux et la construction de 20 appartements neufs.

Highline comprend la rénovation de l'ancien siège de la banque Nagelmackers en un nouveau projet de bureaux durable.

Le projet est stratégiquement positionné à l'intersection des trois principaux quartiers du centre ville de Bruxelles : Léopold, Pentagone et Nord.

Conçu pour répondre aux normes de durabilité les plus élevées, le projet de bureaux s'est engagé à obtenir un score Breeam “Excellent” et Well “Platinum”, démontrant une fois de plus l'engagement d'Atenor en matière de responsabilité environnementale et de bien-être des occupants.

Le projet “Soap House” comprend la transformation d'un parking en 20 appartements contemporains EPC A+, destinés au marché de la location.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Bruxelles

BELGIQUE

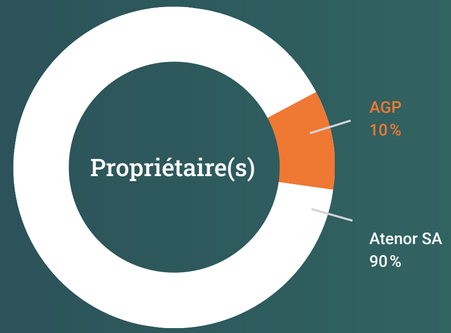
	Bureaux	Résidentiel
Performance énergétique (kWh/m²a)	63,93	35,05
NZEB (kWh/m²a)	106,51	45
Différence (%)	-39,98	-22,11



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	8 428 m²	380 m²
Résidentiel	2 200 m²	277 m²

Architecte:
Bureau Bouwtechniek, SMAK Architects

Exécution des travaux:
T3 2025 - T4 2028



Rénovation (phase 1)

LES BERGES DE L'ARGENTINE

À quelques minutes de la gare de La Hulpe, Les Berges de l'Argentine s'intègrent parfaitement dans le cadre villageois de la commune, offrant un mélange harmonieux de bureaux, logements, équipements et commerces. La première phase a vu la réhabilitation d'un bâtiment historique en bordure de rue, maintenant transformé en bureaux, quatre logements et un parking souterrain. Un espace de 300 m² dédié au co-working, baptisé At Work, est déjà disponible, proposant des solutions de travail flexibles et bien équipées.

En partenariat avec l'Immobilière du Cerf, la seconde phase du projet transforme une ancienne friche industrielle et les terrains adjacents en un quartier vivant. Ce développement inclut de nouvelles résidences, des espaces commerciaux et des parkings souterrains, le tout intégré dans un parc réaménagé. L'objectif est de créer un espace durable et multifonctionnel, en utilisant des systèmes énergétiques innovants, en favorisant les énergies renouvelables, et en promouvant la biodiversité et le bien-être des résidents.

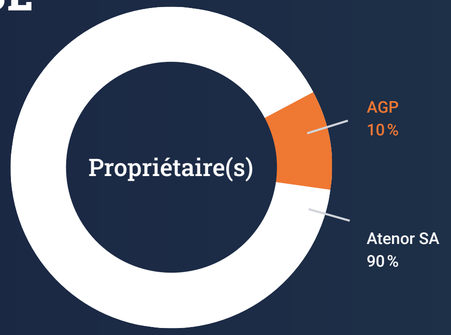
	Surface brute	Terrasse
Bureaux	4 250 m²	-

Architecte:
MDW

Exécution des travaux:
T1 2017 - T1 2019

La Hulpe

BELGIQUE





Construction (phase 2)

LES BERGES DE L'ARGENTINE

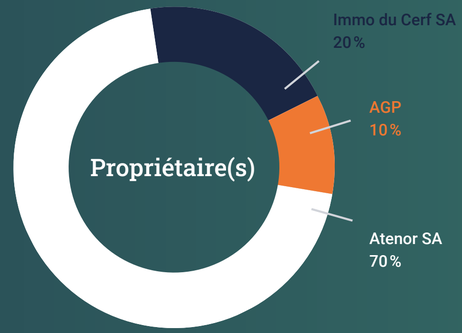
	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	27 649 m²	3 615 m²
Equipements ou profession libérale	450 m²	-

Architecte:
Blondel, MDW

Exécution des travaux:
T2 2026 - T2 2031

Conforme aux critères techniques
de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

	Résidentiel	Equipements ou profession libérale
Performance énergétique (kWh/m²a)	35	35
NZEB (kWh/m²a)	85	85
Différence (%)	-58,82	-58,82



Construction

AU FIL DES GRANDS PRÉS

Situé à quelques pas du centre historique de Mons et à proximité du centre commercial Les Grands Prés, le projet "Au Fil des Grands Prés" s'étend sur 7,2 hectares, dont plus de 2 hectares dédiés à un parc urbain. Ce nouvel éco-quartier vise à créer un espace de vie durable et intégré.

Le résidentiel a été un énorme succès avec la vente des derniers lots en 2024. La deuxième phase marque l'arrivée de trois immeubles de bureaux réceptionnés fin 2024, déjà vendus à des institutions de renom.

Au Fil des Grands Prés favorise une mobilité douce avec des pistes cyclables, des voies piétonnes et des espaces sécurisés pour plus de 600 vélos. Le projet inclut également une communauté d'énergie pour partager l'électricité solaire et des initiatives écologiques comme la collecte des eaux de pluie et la création d'un couloir de biodiversité.

	Résidentiel Lot ABCD	Résidentiel Lot FEMI	Résidentiel Lot JKL	Bureaux Lot OP
Performance énergétique (kWh/m²a)	45	45	43	37
NZEB (kWh/m²a)	85	85	85	45
Différence (%)	-47,06	-47,06	-49,41	-17,78

Mons

BELGIQUE



Lot ABCD

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	12 030 m²	1 644 m²

Architecte: Syntaxe architectes

Permis obtenu

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Lot FEMI

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	11 229 m²	788 m²

Architecte: Urban platform

Permis obtenu

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Lot JKL

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	12 408 m²	788 m²

Architecte: A2M

Permis obtenu

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Lot OP

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	14 593 m²	-

Architecte: DDS+

Exécution des travaux: T1 2021 - T4 2024

Construction

VERHEESKADE I

Verheeskade I marque un nouveau chapitre pour Atenor aux Pays-Bas, avec l'introduction de ce projet dans le Central Innovation District de La Haye. Ce projet comprendra deux tours, offrant 581 logements étudiants et 485 appartements, avec des espaces commerciaux au niveau de la rue. La zone environnante sera agrémentée d'un parc vert, visant à créer un espace de vie dynamique et durable.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre d'une vision plus large visant à transformer le district en un quartier à usage mixte, ouvert à tous et respectueux de l'environnement. Verheeskade I intégrera diverses technologies vertes, notamment un système de stockage de l'énergie thermique de l'aquifère, des panneaux photovoltaïques et des toits verts pour la résilience climatique. Ces caractéristiques sont conçues non seulement pour réduire l'impact sur l'environnement, mais aussi pour promouvoir une zone à faible trafic, encourageant la mobilité partagée et des solutions de stationnement efficaces.

La conception du projet est axée sur la création d'un environnement communautaire qui favorise l'interaction et la convivialité, établissant ainsi une nouvelle norme pour le développement urbain à La Haye. Grâce à son engagement en faveur de la durabilité et du bien-être de la communauté, Verheeskade I est en passe de devenir une référence en matière de vie urbaine moderne.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

La Haye

PAYS-BAS

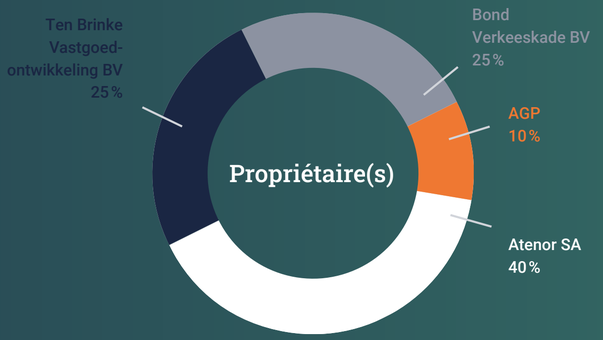
	Résidentiel bâtiment 1	Résidentiel bâtiment 2	Commerces bâtiment 2
Performance énergétique (kWh/m²a)	57	51	51
NZEB (kWh/m²a)	65	65	65
Différence (%)	-12,31	-21,54	-21,54



	Surface brute	Terrasse
Résidentiel bâtiment 1	22 587 m²	150 m²
Commerces bâtiment 1	842 m²	-
Résidentiel bâtiment 2	34 442 m²	400 m²
Commerces bâtiment 2	1 163 m²	-

Architecte:
Vakwerk

Exécution des travaux:
T4 2025 - T3 2028



Construction

VERHEESKADE II

Adjacent à Verheeskade I, Verheeskade II devrait accueillir environ 1 800 unités résidentielles et espaces commerciaux, marquant ainsi un développement transformateur à La Haye. Ce projet consiste à démolir d'anciens entrepôts pour les remplacer par des logements et des équipements contemporains, en mettant l'accent sur l'amélioration de la qualité de l'environnement et le dynamisme du quartier.

S'inscrivant dans le cadre du plan plus large du Central Innovation District, Verheeskade I et Verheeskade II visent tous deux à transformer le quartier en une communauté dynamique, durable et ouverte à tous, dotée d'une excellente accessibilité.

Le déménagement de Shurgard vers un nouveau site sur la Slachthuislaan est une étape cruciale, qui garantit la bonne progression du projet.

La durabilité est au cœur des préoccupations, avec la mise en place d'un système de stockage thermique de l'aquifère, de panneaux photovoltaïques et de toits verts. En outre, des mesures visant à réduire le trafic, à améliorer la mobilité partagée et à optimiser les espaces de stationnement sont conçues pour favoriser un environnement plus vert et une vie communautaire plus cohésive.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

La Haye

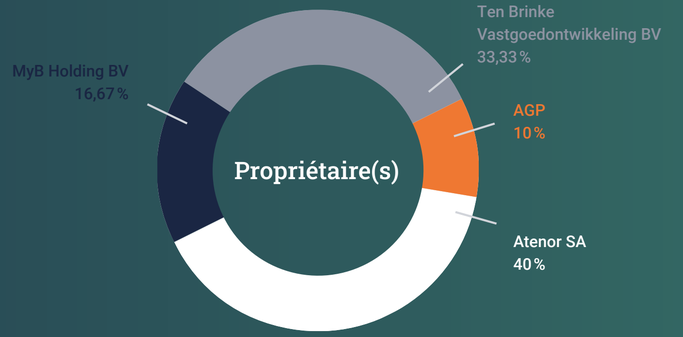
PAYS-BAS



	Surface brute	Terrasse
Résidentiel bâtiment 3	24 150 m²	200 m²
Commerces bâtiment 3	1 350 m²	-
Résidentiel bâtiment 4	9 450 m²	80 m²
Commerces bâtiment 4	2 000 m²	-
Résidentiel bâtiment 5	28 430 m²	100 m²
Commerces bâtiment 5	2 000 m²	-
Résidentiel bâtiment 6	25 880 m²	130 m²
Commerces bâtiment 6	2 000 m²	-
Résidentiel bâtiment 7	20 760 m²	100 m²
Commerces bâtiment 7	2 000 m²	-
Résidentiel bâtiment 8	11 490 m²	70 m²
Commerces bâtiment 8	2 000 m²	-

Architecte:
Vakwerk

Exécution des travaux:
T3 2026 - T1 2034



Construction

TWIST

Twist situé dans le quartier Square Mile de Belval, est composé d'un immeuble résidentiel de 9 étages et d'un bâtiment de bureaux de 5 étages. Il a connu un immense succès commercial, avec tous les appartements vendus et l'ensemble des espaces de bureaux vendus à l'État luxembourgeois pour le Statec.

Ce projet se distingue par son architecture axée sur le bien-être, avec des espaces verts, une cour intérieure, et des jardins sur les toits, ainsi que l'usage de matériaux naturels comme la terre cuite et le bois. Twist est également pionnier au Luxembourg en ciblant la certification Well Platinum, mettant l'accent sur la santé et le confort des occupants.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

	Surface brute	Terrasse
Bureaux	10 100 m²	231 m²
Résidentiel	4 337 m²	155 m²
Commerces	735 m²	-

Architecte:
STEINMETZDEMEYER

Exécution des travaux:
T2 2021 - T3 2024

Belval

LUXEMBOURG

	Bureaux	Résidentiel	Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	114	114	114
NZEB (kWh/m²a)	209	209	209
Différence (%)	-45,45	-45,45	-45,45



Construction

PERSPECTIV'

Perspectiv', un projet phare d'Atenor et Getral, fusionne habitation et travail symbolisant le renouveau urbain à Esch-sur-Alzette.

Idéalement placé à l'entrée de la ville et accessible via la future ligne de tram et la future piste cyclable vers Luxembourg, Perspectiv' développe 68 000 m², offrant un mélange vibrant de logements, bureaux, commerces, et zones de loisirs.

L'ancien site industriel est transformé avec une attention particulière à la régénération du terrain, assurant un espace sain et durable. Ce projet s'engage également à atteindre une efficacité énergétique optimale, avec pour objectif une consommation zéro en énergie fossile, chaque bâtiment respectant et dépassant les standards énergétiques nationaux.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Esch-sur-Alzette

LUXEMBOURG

	Lot 1 Bureaux	Lot 1 Commerces	Lot 1 Résidentiel 1	Lot 1 Résidentiel 2
Performance énergétique (kWh/m²a)	30	34	60	76
NZEB (kWh/m²a)	40,5	45,25	81	100
Différence (%)	-25,93	-24,86	-25,93	-24

	Lot 3 Bureaux	Lot 3 Résidentiel	Lot 4 Commerces 1	Lot 4 Commerces 2	Lot 4 Résidentiel
Performance énergétique (kWh/m²a)	20,6	20,6	62	61	123
NZEB (kWh/m²a)	28,7	28,7	79	76	155
Différence (%)	-28,22	-28,22	-21,52	-19,74	-20,65



Lot 1	Surface brute	Terrasse
Bureaux	5 350 m²	-
Commerces	3 903 m²	-
Résidentiel 1	6 603 m²	778 m²
Résidentiel 2	4 643 m²	668 m²

Architecte: WILMOTTE / QBUILD

Permis obtenu

Exécution des travaux: T4 2025 - T4 2028

Lot 2	Surface brute	Terrasse
Bureaux	6 000 m²	-

Architecte: WILMOTTE / QBUILD

Lot 3	Surface brute	Terrasse
Bureaux	617 m²	-
Résidentiel	16 531 m²	2 042 m²

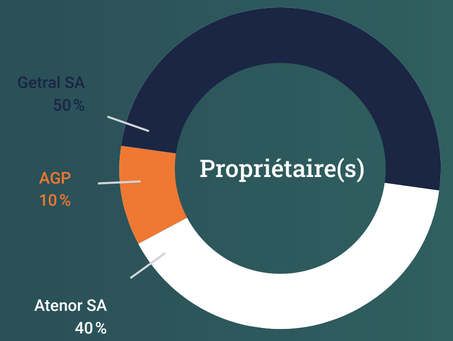
Architecte: WILMOTTE / QBUILD

Permis obtenu

Lot 4	Surface brute	Terrasse
Commerces 1	827 m²	-
Commerces 2	919 m²	-
Résidentiel	9 887 m²	1 413 m²

Architecte: WILMOTTE / QBUILD

Permis obtenu



Construction

SQUARE 42

Dans le cœur vibrant de Belval, Square 42 se démarque par sa structure mixte béton/bois et son architecture résolument moderne. Ce projet de bureaux développe plus de 21 000 m² sur huit niveaux, avec un rez-de-chaussée dynamisé par des commerces.

Square 42 promet un cadre de travail privilégié avec un grand rooftop, de nombreuses terrasses, un patio, et des espaces de promenade. La façade est conçue pour optimiser la lumière naturelle tout en assurant une protection efficace contre la chaleur. En tant que bâtiment intelligent, il proposera des services et applications innovantes pour le confort des occupants. Sa proximité avec plusieurs arrêts de bus et une gare à moins de 5 minutes à pied en fait un lieu idéal pour les occupants.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Gold

Belval

LUXEMBOURG

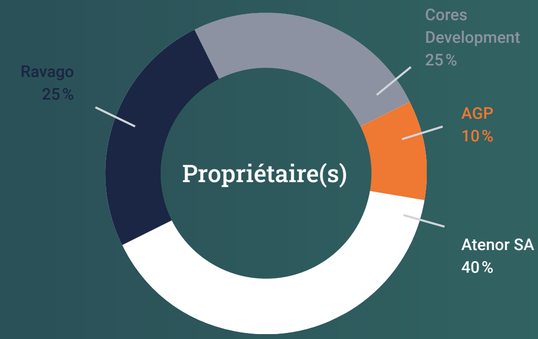
	Bureaux	Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	85	85
NZEB (kWh/m²a)	197,1	197,1
Différence (%)	-56,87	-56,87



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	20 587 m²	1 258 m²
Commerces	839 m²	-

Architecte:
A2M - MORENO

Exécution des travaux:
T3 2025 - T4 2027



Construction

KYKLOS

Le projet Kyklos est le dernier fleuron architectural de la Place des Bassins à Belval, avec une conception audacieuse caractérisée par des courbes géométriques et de larges façades en verre. Sur huit étages, il proposera 7 600 m² de bureaux ainsi que deux unités commerciales au rez-de-chaussée.

Le terrain a été attribué à Atenor et le groupe Arɳs par Agora, dans le cadre de la transformation de l'ancien site sidérurgique d'ArcelorMittal. Un bail de dix ans a été signé avec Arɳs Group Part of Accenture pour l'occupation de l'ensemble des bureaux.

Un concours international d'architecture, en collaboration avec Agora, a vu les cabinets HYP et UNStudio remporter le projet pour leur vision d'un édifice emblématique, mettant l'accent sur la durabilité et le bien-être des occupants. Kyklos s'engage à réduire son impact environnemental tout en offrant une architecture emblématique et un cadre de travail exceptionnel.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Belval

LUXEMBOURG

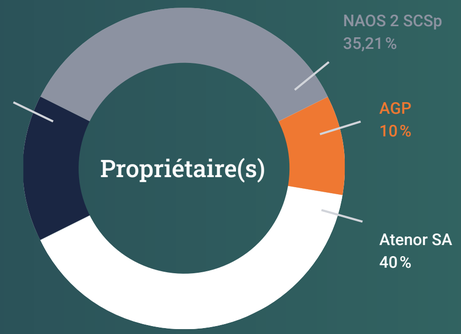
	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	29,5
NZEB (kWh/m²a)	43,1
Différence (%)	-31,55



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	7 513 m²	820 m²
Commerces	283 m²	-

Architecte:
HYP / UNStudio

Exécution des travaux:
T2 2025 - T4 2027



Construction

CLOCHE D'OR

Le campus PwC à Cloche d'Or offre un espace de 34 000 m² réparti sur quatre bâtiments. Situé au cœur du quartier d'affaires, il bénéficie d'une excellente accessibilité avec la ligne de tram à venir et les principales autoroutes.

Ce projet est entièrement loué par PwC, avec un permis de construire délivré en juin 2023. Les travaux, incluant la démolition, la dépollution et le terrassement ont débutés en juillet 2024. La livraison est prévue en juillet 2027.

Le campus se distingue par son engagement pour la durabilité : revitalisation des sols, utilisation de matériaux écologiques, façades en verre pour maximiser la lumière naturelle, et un parc central entre les bâtiments. Il vise une faible consommation énergétique et zéro émission de carbone. Le campus comprend également un auditorium public, renforçant son rôle dans la vie sociale et culturelle locale, faisant du campus PwC un modèle d'innovation environnementale et de responsabilité sociale.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Luxembourg

LUXEMBOURG

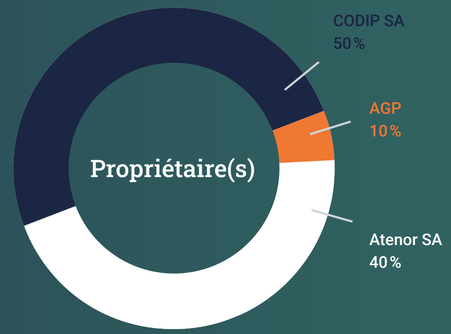
	Bureaux A	Bureaux B	Bureaux C	Bureaux D
Performance énergétique (kWh/m²a)	43,1	43,2	44	81
NZEB (kWh/m²a)	66,5	49,3	65,6	97,2
Différence (%)	-35,19	-12,37	-32,93	-16,67



	Surface brute	Terrasse
Bureaux A	8 772 m²	1 795 m²
Bureaux B	11 668 m²	2 099 m²
Bureaux C	8 289 m²	1 689 m²
Bureaux D	5 360 m²	1 100 m²

Architecte:
MORENO

Exécution des travaux:
T3 2024 - T2 2027



Construction
COM'UNITY

Conçu par l'Agence Skidmore, Owings and Merrill en collaboration avec le bureau d'architecture SRA et le Cabinet Pinto pour les aménagements intérieurs, Com'Unity offre 34 500 m² d'espaces de bureaux et de services innovants. Situé en bordure de Seine à l'entrée de Bezons, le complexe bénéficie d'une connexion directe avec La Défense et le centre de Paris grâce aux nouvelles lignes de tramway.

Les deux ailes du bâtiment, reliées par une vaste cour intérieure, offrent des espaces lumineux, modulables et flexibles. Les toitures végétalisées, terrasses, jardins intérieurs, cafeteria, salle de fitness avec sauna et hammam, auditorium, salons et conciergerie ont été conçus pour allier performance et confort. De plus, 198 emplacements pour vélos encouragent la mobilité douce.

Le projet s'engage fermement dans la durabilité avec des normes énergétiques ambitieuses, réduisant ainsi les charges pour les utilisateurs. Une attention particulière a été portée à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement. La collaboration avec des entreprises locales et des mesures spécifiques pour limiter l'impact sur la biodiversité et le trafic ont également été mises en place.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Paris
FRANCE

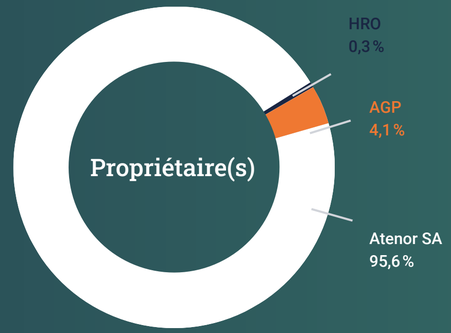
	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	70,6
NZEB (kWh/m²a)	124
Différence (%)	-43,06



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	37 552 m²	2 500 m²

Architecte:
SOMSRA

Exécution des travaux:
T3 2018 - T4 2021



Construction

U'MAN

Compte tenu du ralentissement du marché locatif des bureaux, nous avons proposé une programmation alternative aux autorités publiques.

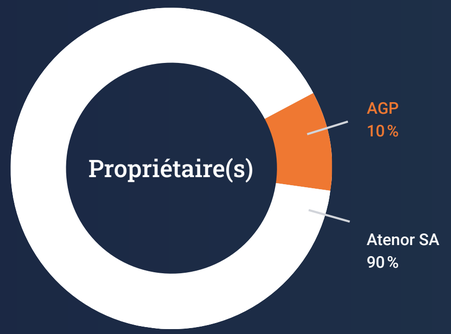
Nous collaborons avec la Ville pour étudier la possibilité d'inclure dans la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) un changement d'affectation de la parcelle. Si cette modification est acceptée, il nous serait permis de construire des logements. La mise en application de ce nouveau PLU pourrait avoir lieu au cours du deuxième semestre de l'année 2026.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	24 000 m²	
Commerces	3 000 m²	

Paris

FRANCE



Rénovation

VICTOR HUGO 186

Situé sur l'avenue Victor Hugo dans le 16e arrondissement de Paris, ce projet bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du quartier des affaires. L'accessibilité est assurée par un réseau de transports en commun dense, et le voisinage offre des installations sportives comme Roland Garros et le Parc des Princes, ainsi que des sites historiques et de nombreuses boutiques.

Le projet prévoit une rénovation respectant la façade historique, promettant des espaces de travail conçus pour le confort et le bien-être. L'accent est mis sur l'innovation avec l'utilisation de 100 % d'énergie géothermique pour le chauffage et le refroidissement, et une végétalisation importante qui transforme la parcelle en un poumon vert urbain. De plus, le projet intègre un système de recyclage des matériaux, favorisant ainsi une économie circulaire.

Avec une superficie totale de plus de 5 000 m², Victor Hugo combine modernité et respect du patrimoine, offrant un cadre de travail exceptionnel au cœur de Paris.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Gold

Paris

FRANCE

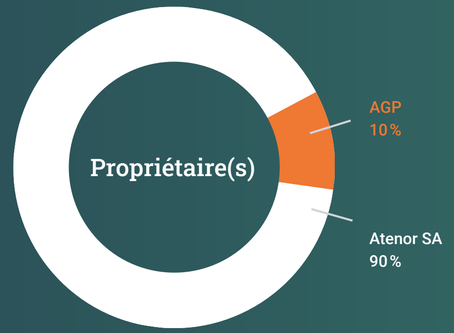
	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	69
NZEB (kWh/m²a)	152
Différence (%)	-54,61



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	5 742 m²	174 m²

Architecte:
Cabinet Bouchaud Architectes

Exécution des travaux:
T2 2023 - T4 2026



Construction

WELLBE

La construction de WELLBE, un complexe de bureaux et de commerces de 30 257 m² au Parque das Nações, a débuté fin 2022.

En août 2023, BESIX RED est entré dans le projet en tant que partenaire. Le 12 février 2024, le projet a été vendu à Caixa Geral de Depósitos (CGD), qui y établira son nouveau siège.

Stratégiquement situé sur la dernière parcelle disponible de l'Avenida D. João II, WELLBE va redéfinir le paysage des bureaux de Lisbonne grâce à son engagement en faveur du développement durable et des normes de certification. Le bâtiment intègre des parcs publics, des terrasses vertes privées et des jardins, offrant une vue imprenable sur le Tage.

Adoptant l'éthique de la "ville en 15 minutes", WELLBE veille à ce que les commodités urbaines soient à portée de main, favorisant un mélange harmonieux de travail et de style de vie. Il témoigne d'une conception innovante et d'une conscience environnementale dans le tissu urbain de Lisbonne.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Lisbonne

PORTUGAL

	Bureaux	Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	80	80
NZEB (kWh/m²a)	115	115
Différence (%)	-30,43	-30,43



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	29 031 m²	908 m²
Commerces	1 226 m²	-

Architecte:
A2M, Saraiva

Exécution des travaux:
T4 2022 - T2 2025

Construction

CAMPO GRANDE

En septembre 2022, l'acquisition de MULTI39 par Atenor lui a permis d'obtenir des droits de développement sur un terrain de 8 373 m² dans le Campo Grande de Lisbonne. Ce site est destiné à la construction d'environ 14 226 m² d'espace de bureaux et de 312 m² de surface commerciale. Ce projet se distingue par l'intégration de 1 600 m² de balcons et de terrasses, qui ajoutent une valeur à la fois esthétique et fonctionnelle à la propriété.

Stratégiquement situé à proximité du centre d'affaires de Lisbonne, Campo Grande offre une excellente accessibilité. Sa proximité avec l'aéroport en fait un lieu idéal pour les activités commerciales internationales, tandis que les liaisons avec les transports publics sont renforcées par la proximité de la station de métro Campo Grande et d'un terminal de bus principal.

La zone est attrayante, notamment grâce à sa proximité avec Campo Novo, un quartier innovant mêlant logements, commerces et bureaux modernes. La conception de Campo Grande se concentre sur des étages de bureaux spacieux et adaptables, idéaux pour les entreprises modernes, avec des espaces extérieurs supplémentaires pour la détente et la socialisation.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well GOLD

Permis obtenu

Lisbonne

PORTUGAL

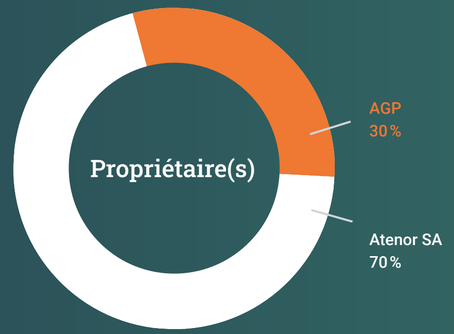
	Bureaux	Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	54	54
NZEB (kWh/m²a)	85	85
Différence (%)	-36,47	-36,47



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	14 226 m²	1 595 m²
Commerces	312 m²	-

Architecte:
CPU

Exécution des travaux:
T3 2025 - T1 2027



Construction

ORIENTE

En septembre 2022, Atenor a lancé le "Projet Oriente" à Lisbonne, promettant d'acquérir un terrain en face de la Gare do Oriente. Ce projet remplacera les anciennes structures par environ 6 900 m² de bureaux et 1 650 m² d'espaces commerciaux, conçus par Broadway Maylan. Situé à l'entrée du Parque das Nações, Oriente bénéficie d'un emplacement dynamique à proximité de zones résidentielles, d'un centre commercial, du FIL (Lisbon Exhibition and Congress Centre) et d'une salle de concert, avec un accès facile aux services de métro, de train et de bus.

Oriente incarne la durabilité, en intégrant 1 000 m² de terrasses pour améliorer l'environnement de travail et en offrant 1 600 m² d'espaces paysagers publics, favorisant l'interaction avec la communauté. Ce projet soutient l'évolution urbaine de Lisbonne et promet de revigorer le quartier grâce à son design moderne et à sa connectivité.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well GOLD

Permis obtenu

Lisbonne

PORTUGAL

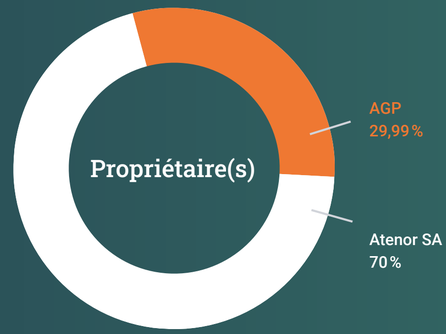
	Bureaux	Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	55	55
NZEB (kWh/m²a)	89	89
Différence (%)	-38,2	-38,2



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	6 893 m²	994 m²
Commerces	1 661 m²	-

Architecte:
Broadway Malyan

Exécution des travaux:
T4 2025 - T4 2027



Rénovation

AM WEHRHAHN

Situé au cœur de Düsseldorf, le projet Am Wehrhahn est un symbole du développement urbain contemporain, intégrant harmonieusement le confort résidentiel et le dynamisme commercial. Cette initiative ambitieuse le long de l'axe central "Am Wehrhahn" revitalise un supermarché vieillissant et ajoute 33 nouvelles unités résidentielles. Son emplacement privilégié près du métro et à quelques pas de la prestigieuse rue commerçante Königsallee renforce son attrait.

Le 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente de l'immeuble à WVO, un Family Office allemand, témoignant d'une forte confiance en son succès potentiel. Les travaux de rénovation et de construction sont terminés, et le bâtiment est désormais pleinement opérationnel.

Am Wehrhahn modernise non seulement une structure commerciale obsolète, mais introduit également des caractéristiques de vie durable telles que des toits verts et des zones de livraison fermées réduisant le bruit, favorisant un environnement communautaire plus harmonieux.

Düsseldorf

ALLEMAGNE



Construction

PULSAR

Situé dans le quartier universitaire dynamique de Düsseldorf, Pulsar proposera un hôtel et des bureaux.

Stratégiquement positionné près de la station de métro Heinrichstraße et au carrefour routier de Mörsenbroicher-Ei, Pulsar bénéficie d'une visibilité exceptionnelle, notamment en étant directement en face de l'emblématique tour ARAG. Les travaux de fondation étant achevés, la construction de la superstructure devrait commencer au deuxième trimestre 2025, avec une finalisation prévue pour le deuxième trimestre 2027.

Ce projet revitalise non seulement un site auparavant inoccupé, mais le fait avec un accent sur la durabilité. Pulsar est conçu pour fonctionner sans combustibles fossiles, en utilisant des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques pour réduire drastiquement son empreinte carbone. Il intègre un design polyvalent adapté à plusieurs locataires, prêt à répondre aux besoins commerciaux contemporains et aux tendances futures du marché, ce qui le rend à la fois adaptable et tourné vers l'avenir.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Certifications visées - Bureaux
Well GOLD

Permis obtenu

Düsseldorf

ALLEMAGNE

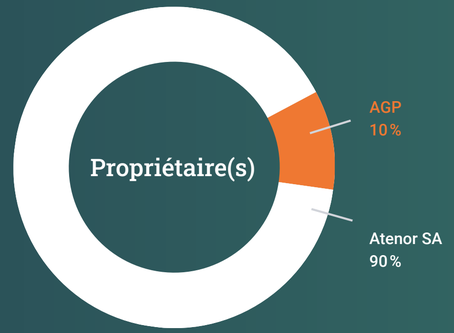
	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	75,5
NZEB (kWh/m²a)	108
Différence (%)	-30,09



	Surface brute	Terrasse
Hôtel	5 048 m²	400 m²
Bureaux	9 551 m²	190 m²

Architecte:
HPP Generalplanung GmbH

Exécution des travaux:
T2 2025 - T2 2027



Construction

LAKESIDE

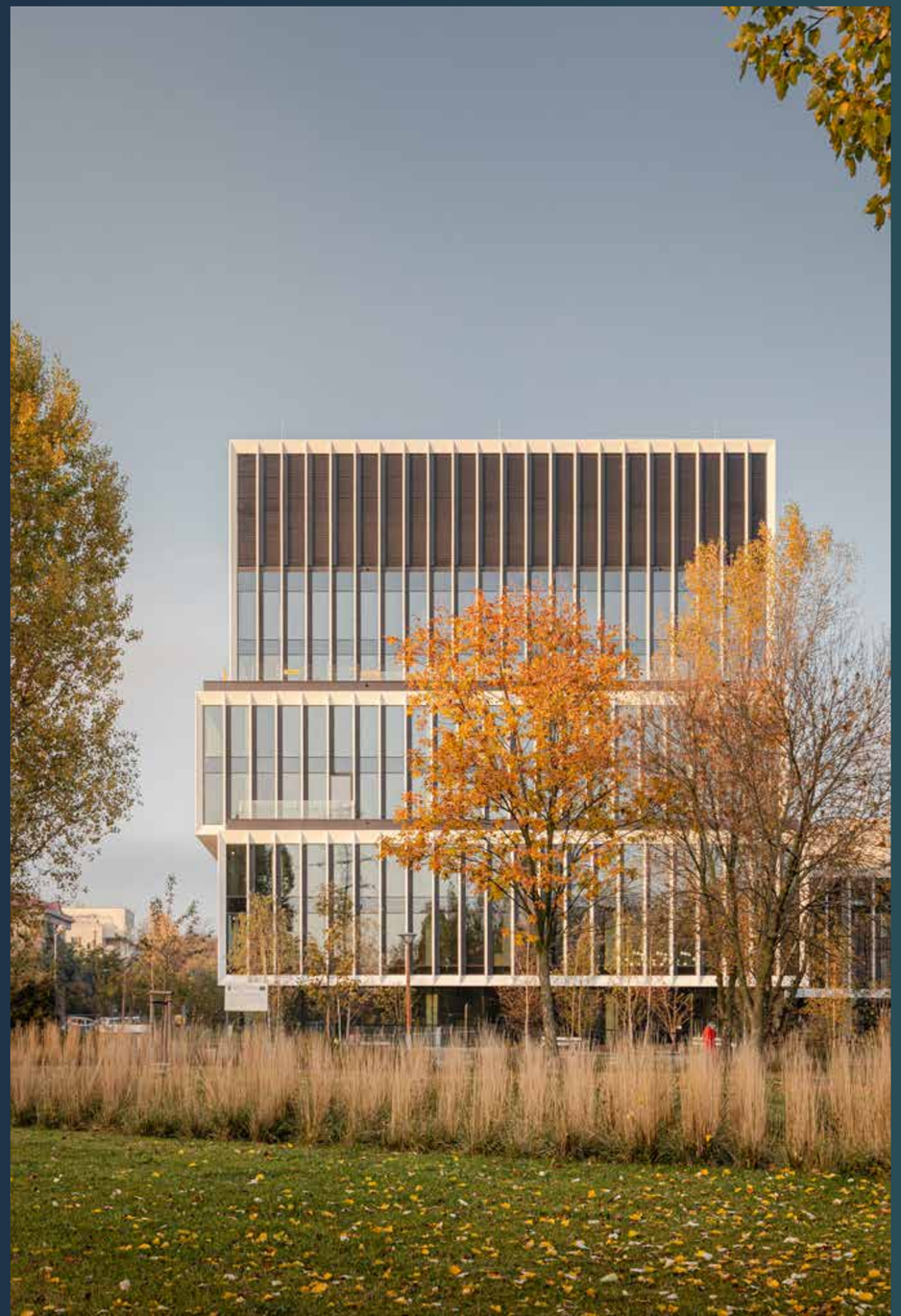
Lakeside, développé dans le quartier de Mokotow à Varsovie, est un brillant exemple de développement durable. Vendu en 2024 à un investisseur international, ce projet intègre des pratiques écologiques innovantes, en utilisant du béton à faibles émissions et de l'énergie éolienne pour la construction, ce qui lui a valu plusieurs récompenses en matière de développement durable. Il ne s'agit pas seulement d'un complexe de bureaux ; Lakeside améliore la vie urbaine avec 4 200 m² d'espaces verts, encourageant un mode de vie plus sain. Le bâtiment est occupé à 100 % et accueille des entreprises prestigieuses telles que LuxMed, HPE, Polenergia et Tetra Pak, favorisant ainsi l'émergence d'une communauté d'affaires dynamique. Au-delà des équipements de bureau traditionnels, il favorise les déplacements écologiques grâce à 134 places de stationnement pour vélos et 16 bornes de recharge pour véhicules électriques. Cette transaction en 2024 souligne le statut de Lakeside en tant que pionnier dans l'intégration de la fonctionnalité des entreprises et de la gestion de l'environnement, contribuant ainsi de manière significative à la transformation de Mokotow en un quartier plus durable et plus dynamique.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Varsovie

POLOGNE

	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	100,3
NZEB (kWh/m²a)	115,57
Différence (%)	-13,21



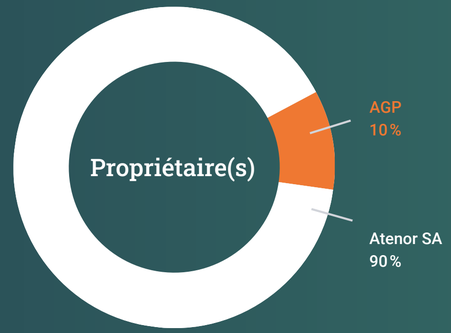
	Surface brute	Terrasse
Bureaux	26 488 m²	1 000 m²

Architecte:
Grupa 5 Architekci

Exécution des travaux:
T1 2022 - T2 2024

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well GOLD



Construction

LAKESIDE II

Le projet Lakeside II comprend une rénovation complète d'un bâtiment existant, visant à en faire un phare de la modernité et de l'efficacité énergétique. Situé en face d'un lac pittoresque dans le quartier universitaire, ce projet préserve le charme original du bâtiment tout en l'adaptant à un usage contemporain.

Les efforts de conception sont en cours et mettent l'accent sur les pratiques durables afin de garantir que le bâtiment respecte et dépasse les normes actuelles en matière d'efficacité énergétique et d'intégration technologique.

Le permis de construire en bonne et due forme a été reçu en 2024.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Varsovie

POLOGNE

	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	103,7
NZEB (kWh/m²a)	115,4
Différence (%)	-10,14



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	22 504 m²	1 098 m²

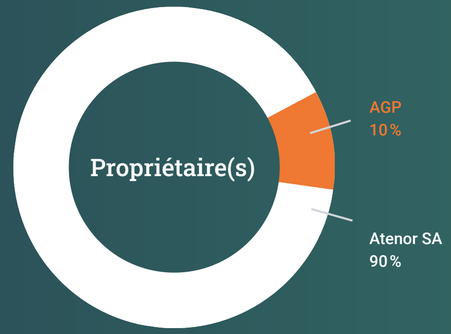
Architecte:
Grupa 5 Architekci

Exécution des travaux:
T3 2025 - T2 2027

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Permis obtenu



Construction

FORT 7

Fort 7, situé près de l'aéroport Chopin à Varsovie, fait l'objet d'une transformation importante, couvrant plus de 140 000 m². Ce projet ambitieux redonne vie au site historique de Fort 7, y compris à ses douves emblématiques, en alliant préservation et développement moderne. Il abritera des unités résidentielles, un hôtel, des bureaux, des commerces, une école et des espaces verts luxuriants, créant ainsi un centre communautaire dynamique.

Ce projet est stratégiquement situé pour faciliter l'accès aux transports publics et aux principaux axes routiers, assurant ainsi une connectivité sans faille. La revitalisation se fera en plusieurs phases, la première comprenant la construction d'un hôtel Tribe, réputé pour sa durabilité, et de trois immeubles de bureaux. Les phases ultérieures verront l'ajout de commerces, d'établissements d'enseignement et d'unités résidentielles, favorisant ainsi un environnement dynamique et polyvalent.

Fort 7 donne la priorité à la durabilité, en intégrant des bornes de recharge pour les véhicules électriques et des installations complètes pour les vélos afin de promouvoir les déplacements verts. En outre, 30 % du terrain sera consacré à la verdure, ce qui améliorera la qualité de vie et favorisera le lien avec la nature, conformément à la vision de Varsovie en matière de développement urbain durable.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Varsovie

POLOGNE

	Phase 1 Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	82,9
NZEB (kWh/m²a)	94,21
Différence (%)	-12



Hôtel	Surface brute	Terrasse
Hôtel	14 075 m²	

Architecte: JEMS

Exécution des travaux: T3 2027 - T4 2029

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Phase 1	Surface brute	Terrasse
Bureaux	46 749 m²	811 m²

Architecte: JEMS

Exécution des travaux: T2 2026 - T4 2030

Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

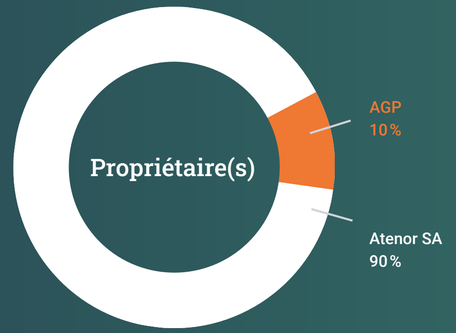
Certifications visées - Bureaux
Well GOLD

Permis obtenu

Résidentiel	Surface brute	Terrasse
Résidentiel 1	67 326 m²	
Résidentiel 2	55 182 m²	

Architecte: BBGK

Exécution des travaux: T3 2028 - T4 2032



Construction

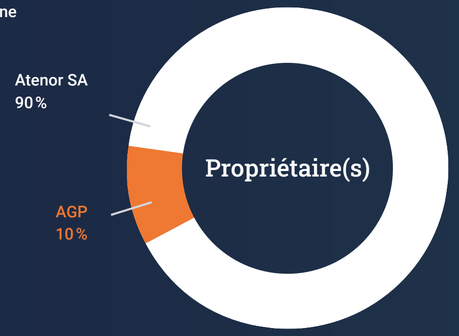
OLYMPIA

Olympia es stratégiquement situé le long de la section Est de Budapest du périphérique Hungária. La phase A est déjà construite, la structure de la phase B est achevée, tandis que les phases C et D sont en cours de conception.

Actuellement, la phase A est occupée à 38 % par des locataires tels qu'Emerson, Cargill, Heineken Hungary, UBER et d'autres. Le complexe est prêt à augmenter son taux d'occupation grâce à des améliorations fonctionnelles et esthétiques, ainsi qu'à des efforts de marketing renouvelés. Des travaux d"aménagement d'intérieur seront effectués dans les espaces vacant.

Situé près du cœur de Budapest, sur le boulevard Hungária, Olympia bénéficie d'excellentes liaisons avec les transports publics, de la proximité des principaux sites sportifs et des zones commerçantes. La conception privilégie l'innovation architecturale, en intégrant des allées piétonnes, des promenades extérieures, des piazzas publiques et des espaces verts luxuriants. Cette disposition facilite non seulement la connectivité, mais encourage également la collaboration, la créativité et la productivité parmi ses locataires.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.



Budapest

HONGRIE

	Bâtiment A bureaux	Bâtiment A commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	56	56
NZEB (kWh/m²a)	67	67
Différence (%)	-16,42	-16,42



Bâtiment A	Surface brute	Terrasse
Bureaux	20 485 m²	793 m²
Commerces	2 237 m²	

Architecte:
Vikár és Lukács Építész Stúdió

Exécution des travaux:
T4 2018 - T2 2020

Certifications visées - Bureaux
Breeam Excellent

Bâtiment B	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	16 795 m²	908 m²
Commerces	638 m²	

Architecte:
Vikár és Lukács Építész Stúdió

Exécution des travaux:
T3 2019 - T2 2027

Bâtiment C	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	25 500 m²	900 m²
Commerces	1 600 m²	

Exécution des travaux:
T2 2026 - T4 2029

Bâtiment D	Surface brute	Terrasse
Hôtel	6 290 m²	-

Construction

BAKERSTREET I

BakerStreet I marque l'introduction du complexe de bureaux BakerStreet à Újbuda, le quartier animé de Budapest. Ce projet propose des bureaux et des espaces commerciaux de qualité "A+", avec un parking souterrain, un jardin intérieur et des terrasses sur les toits.

Les espaces de bureaux de BakerStreet I sont désormais entièrement loués à E.ON Hungária, qui a emménagé en juin 2024. Situé dans le quartier prospère de Buda Sud, le projet bénéficie de sa proximité avec le centre-ville de Budapest, les établissements d'enseignement et le pittoresque Danube. Son emplacement stratégique est renforcé par d'excellentes liaisons de transport, notamment une ligne de tramway n° 1 prolongée, une connexion indirecte à la ligne de métro M3 et un accès facile aux principales autoroutes M1 et M7.

Au-delà des équipements de bureau conventionnels, BakerStreet I met l'accent sur la durabilité et le bien-être, en intégrant des caractéristiques telles que des installations pour les cyclistes, un vaste espace de stockage pour les vélos, des chargeurs pour les voitures électriques et des espaces verts récréatifs. La conception reflète un engagement en faveur de la santé et des déplacements écologiques, tandis que le jardin accessible du rez-de-chaussée favorise les échanges, faisant de BakerStreet un participant actif à la vie locale et un exemple de la responsabilité sociale et environnementale.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Budapest

HONGRIE

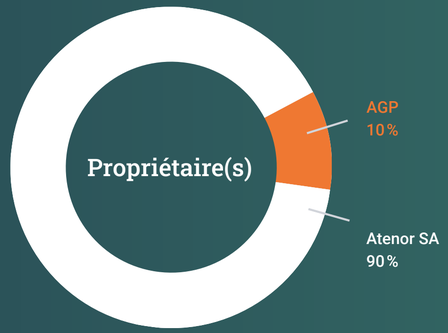
	Bakerstreet I Bureaux	Bakerstreet I Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	77	100
NZEB (kWh/m²a)	100	77
Différence (%)	-23	29,87



Bakerstreet I	Surface brute	Terrasse
Bureaux	16 666 m²	
Commerces	2 013 m²	886 m²

Architecte:
Artonic

Exécution des travaux:
T2 2021 - T2 2024



Construction

BAKERSTREET II

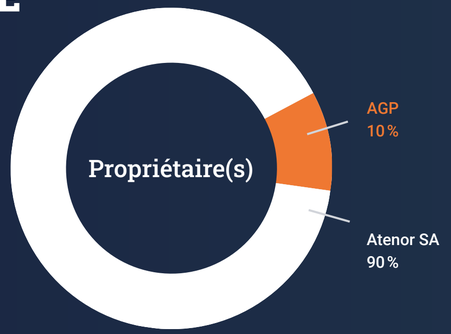
L'affection de Bakerstreet II a été revue. Ce projet proposera un programme principalement résidentiel.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Bakerstreet II	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	19 320 m²	900 m²
Commerces	1 100 m²	

Budapest

HONGRIE



Construction

LAKE 11 HOME&PARK

Situé à l'ouest de Budapest, dans le district XI, LAKE 11 Home&Park est un projet résidentiel et commercial moderne qui s'étend sur 8,2 hectares de verdure luxuriante au bord du lac Kána. Lancé à l'automne 2021, ce projet a suscité un vif intérêt de la part de familles à revenus moyens et élevés de Budapest et de sa banlieue ouest.

Le projet comprend 897 appartements et espaces commerciaux sans énergie fossile, divisés en 18 parcelles, chaque parcelle accueillant un seul bâtiment. La phase 1, qui comprend 265 unités réparties dans quatre bâtiments, est en cours d'achèvement.

LAKE 11 bénéficie d'une excellente connectivité avec les principaux axes routiers tels que M1 et est également accessible par les transports en commun, ce qui en fait un lieu idéal pour les familles à la recherche de commodité et d'un esprit de communauté. Le quartier dispose de nombreux équipements tels que des parcs publics, des aires de jeux, un jardin d'enfants, des installations médicales et des terrains de sport, tous conçus pour favoriser un mode de vie durable avec des maisons classées AA et équipées de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation géothermiques.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Permis obtenu

Budapest

HONGRIE

	Lot 2-18 Bureaux	Lot 2-18 Résidentiel	Lot 2-18 Commerces	Lot 3-4-7-8 Résidentiel	Lot 3-4-7-8 Commerces
Performance énergétique (kWh/m²a)	79,43	75,77	85,15	57,47	60,18
NZEB (kWh/m²a)	100	100	100	100	100
Différence (%)	-20,57	-24,23	-14,85	-42,53	-39,82



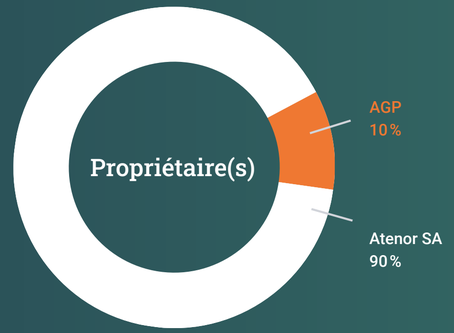
Lot 2-18	Surface brute	Terrasse
Bureaux	2 045 m²	235 m²
Résidentiel	61 359 m²	13 285 m²
Commerces	2 196 m²	

Architecte:
Artonic

Lot 3-4-7-8	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	26 462 m²	5 587 m²
Commerces	116 m²	

Architecte:
Artonic Desgin, Demeter Design Company

Exécution des travaux:
T1 2022 - T3 2025



Construction

@EXPO

@Expo est un prestigieux complexe de bureaux à Bucarest, comprenant trois bâtiments avec un total de 48 685 m² d'espace dédié aux espaces de travail et aux commerces. Stratégiquement situé à proximité de RomExpo et bénéficiant d'excellentes liaisons avec les transports publics, y compris une future connexion avec la ligne 6 du métro, ce projet améliore l'accessibilité pour les entreprises et les employés. Les principaux locataires sont Deutsche Telekom et GameLoft, auxquels se sont ajoutés récemment Securitas et Caterpillar en 2023.

Le complexe est doté de systèmes avancés qui réduisent les coûts d'exploitation de 20 % par rapport aux installations traditionnelles, en mettant l'accent sur l'efficacité énergétique et le confort. La durabilité est au cœur de @Expo, avec des pratiques telles que la gestion robuste des déchets et un usage durable de l'eau grâce à la réutilisation de l'eau de pluie et des eaux grises. Le 17 août 2023, Atenor a achevé la deuxième phase de ce projet innovant, démontrant ainsi son engagement en faveur d'un développement respectueux de l'environnement en milieu urbain. Des travaux d'aménagement d'intérieur sont prévus pour les espaces vacants.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Bucarest

ROUMANIE

	Tower A Bureaux	Tower B Bureaux B1	Tower B Bureaux B2
Performance énergétique (kWh/m²a)	91	97	86
NZEB (kWh/m²a)	131	138	120
Différence (%)	-30,53	-29,71	-28,33



Tower A	Surface brute	Terrasse
Bureaux	32 118 m²	2 029 m²

Architecte: Blue Project

Exécution des travaux: T1 2020 - T3 2023

Certifications visées - Bureaux Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux Well Platinum

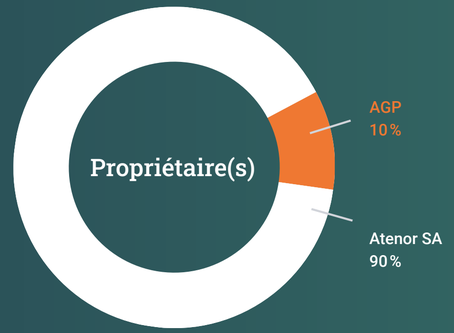
Tower B	Surface brute	Terrasse
Bureaux B1	12 228 m²	1 616 m²
Bureaux B2	10 375 m²	1 329 m²

Architecte: Blue Project

Exécution des travaux: T1 2020 - T2 2022

Certifications visées - Bureaux Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux Well Platinum



Construction

UP-SITE BUCHAREST

Atenor présente son premier projet résidentiel en Roumanie, UP-site Bucharest, composé de deux tours de 25 et 12 étages. Niché dans le quartier animé de Calea Floreasca, il est idéalement situé à proximité des stations de bus, de tramway et de métro. Ce quartier dynamique regorge de galeries commerciales, de cafés, de restaurants et de nombreux commerces.

Le projet comprend 256 appartements et une variété d'équipements visant à améliorer le mode de vie des résidents et la durabilité. Les principales caractéristiques comprennent un centre de remise en forme, une piscine, de vastes espaces verts intérieurs, des parkings souterrains et des installations de stockage de vélos.

Les ventes progressent bien et le projet est en bonne voie d'achèvement. UP-site Bucharest s'attache à réduire les émissions de carbone grâce à une conception urbaine réfléchie, comprenant un toit-terrasse vert, afin de promouvoir une communauté plus durable et plus agréable à vivre à Bucarest.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

Certifications visées - Bureaux

Breeam Excellent

Bucarest

ROUMANIE

	Résidentiel
Performance énergétique (kWh/m²a)	90
NZEB (kWh/m²a)	103
Différence (%)	-12,62



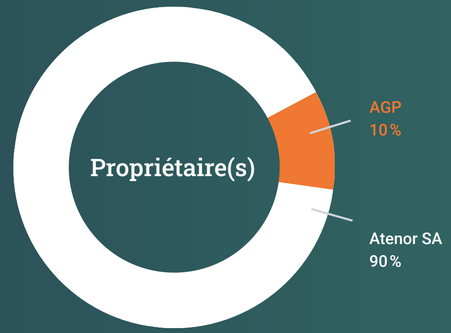
Phase 1	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	28 107 m²	3 264 m²

Architecte:

BUESO-INCHAUSTI, REIN ARQUITECTOS

Exécution des travaux:

T1 2021 - T2 2025



Rénovation

10 NEW BRIDGE STREET

10 New Bridge Street, anciennement Fleet House, est le premier projet d'Atenor à Londres, visant à revitaliser un immeuble de bureaux des années 1960 dans la City. L'immeuble est situé à proximité des principaux centres de transport tels que Blackfriars, City Thameslink et Farringdon, ainsi que de l'autoroute cyclable.

Le développement préservera 73 % de la structure existante utilisable, offrant des espaces de travail flexibles et trois terrasses de toit distinctives - y compris un jardin de toit orienté vers le sud avec des vues ininterrompues sur la cathédrale St Paul et l'église St Bride. Ayant déjà obtenu une approbation unanime en janvier 2023, Atenor a depuis revu la conception du projet afin d'améliorer les surfaces intérieures nettes et de faire progresser les références en matière de développement durable. Une nouvelle demande de permis a été soumise à la ville de Londres en septembre 2024.

La construction devrait commencer au début de l'année 2025, sous réserve de l'obtention du permis modificatif, et s'achever deux ans plus tard, en 2027. Comme nous l'avons indiqué, la durabilité est au cœur du projet 10NBS, les efforts se concentrant sur l'action climatique, la mobilité et l'amélioration de la biodiversité. Le projet prévoit la conservation de l'eau grâce à des systèmes efficaces et vise à augmenter de 500 % le facteur de verdissement urbain afin d'accroître les avantages écologiques.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

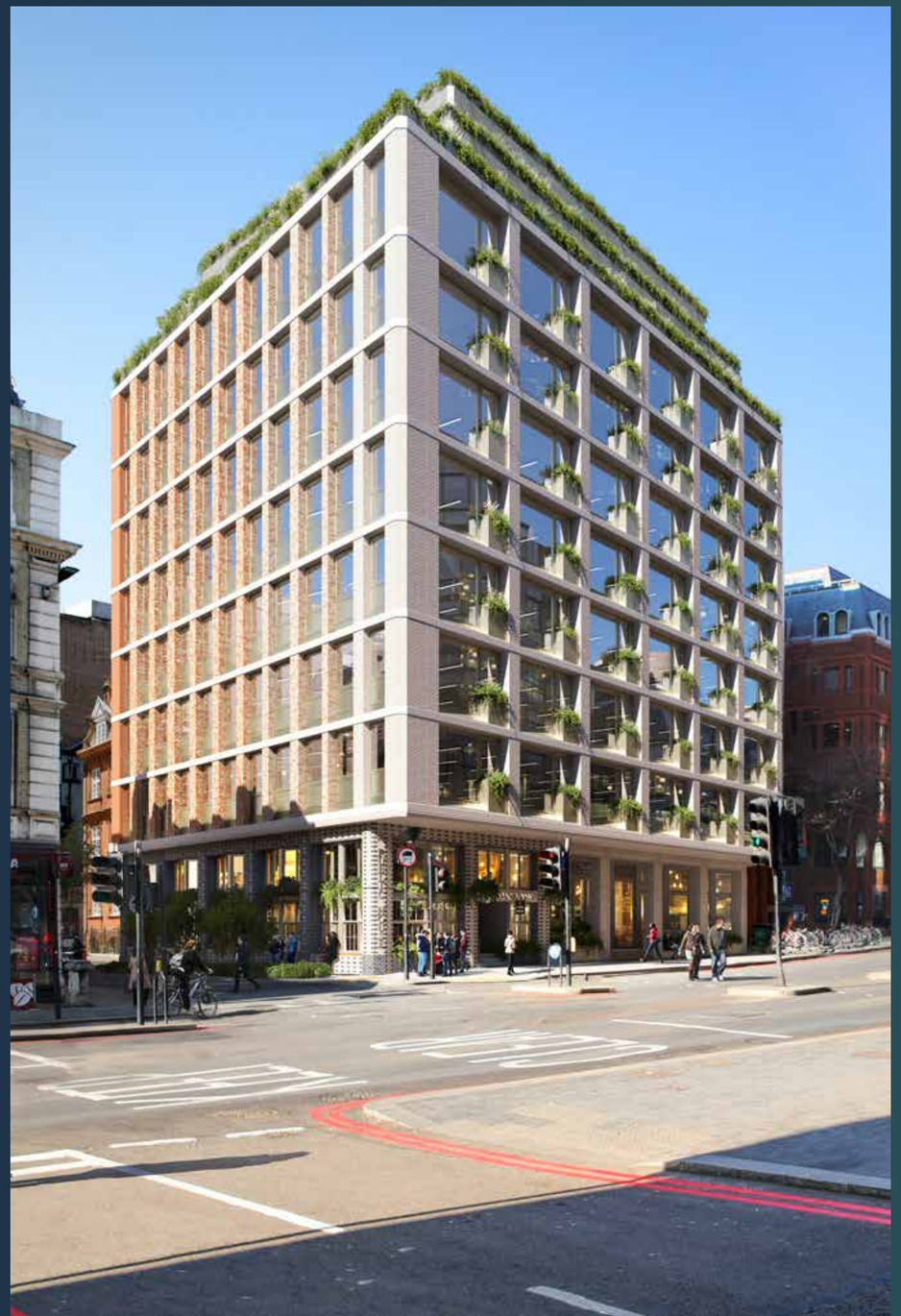
Certifications visées - Bureaux
Breeam Outstanding

Certifications visées - Bureaux
Well Platinum

Londres

ROYAUME-UNI

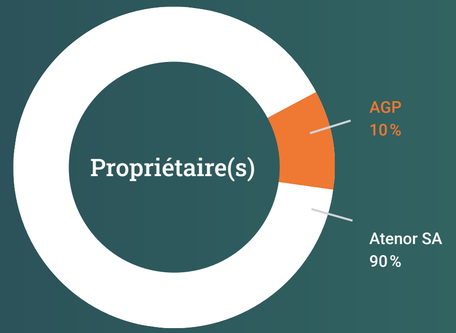
	Bureaux
Performance énergétique (kWh/m²a)	77
NZEB (kWh/m²a)	105
Différence (%)	-26,67



	Surface brute	Terrasse
Bureaux	6 715 m²	71 m²
Commerces	507 m²	

Architecte:
HOK

Exécution des travaux:
T3 2025 - T4 2027



Propositions

WESTBOURNE VILLAGE

Westbourne Village marque la deuxième initiative prospective d'Atenor à Londres, où la société s'est associée à Ascendal et YOO pour la revitalisation d'un site de 5 059 m² le long du Grand Union Canal à Westbourne Park. Ce projet vise à créer une communauté dynamique à usage mixte en mettant l'accent sur la durabilité.

Le site sert actuellement de dépôt à l'ouest de Londres pour les opérations de bus de Tower Transit et de RATP Dev. Il est prévu de maintenir les activités du garage de bus tout en réaménageant la zone pour faire de la place à des espaces résidentiels et commerciaux. Cette initiative promet de transformer une partie importante de l'ouest de Londres grâce à un développement durable et de qualité.

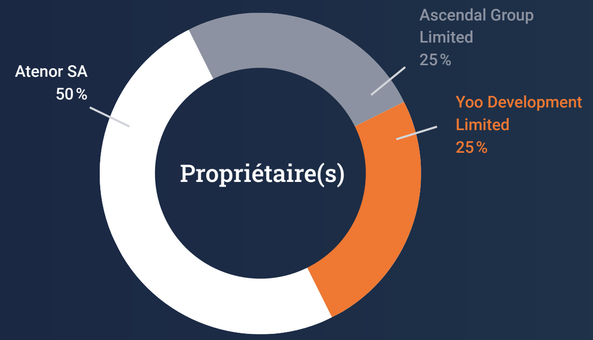
Le programme de planification et de conception reste soumis aux discussions en cours avec les autorités locales et le propriétaire du terrain.

Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase de projet.

	Surface brute	Terrasse
Résidentiel	35 700 m²	

Architecte:

Stiff, Trevillion



Londres

ROYAUME-UNI



ADMINISTRATION

Administration

Composition du Comité Exécutif*

Au 31 décembre 2024, le Comité Exécutif était composé de la manière suivante :

Stéphan Sonneville

pour Stéphan Sonneville SA
Administrateur Délégué, CEO et
Président du Comité Exécutif

Alexander Hodac (à partir du 04.11.2024)

pour AHO Consulting SRL
Chief Operating Officer

Caroline Vanderstraeten (à partir du 02.04.2024)

pour Twigami SRL
Chief Financial Officer

Laurent Collier

pour Strat Up SRL
Executive Officer

Sven Lemmes (jusqu'au 31.03.2024)

pour Weatherlight SRL
Executive Officer

William Lerinckx (jusqu'au 15.11.2024)

pour Lerinvestimmo CommV
Executive Officer

*Le Président du Conseil peut assister aux réunions du Comité Exécutif comme observateur

Composition du Conseil d'Administration

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'Administration était composé de la manière suivante :

Monsieur Frank Donck

Président [2]
Date de la première nomination : 28.04.2006
Fin du mandat : 23.04.2027

Stéphan Sonneville SA

Administrateur Délégué [1]
représentée par Monsieur Stéphan Sonneville
Date de la première nomination : 27.04.2007
Échéance du mandat : 25.04.2025
La proposition de renouvellement de ce mandat sera soumise à l'Assemblée Générale du 25.04.2025

Investea SRL

Administrateur [2+3]
représentée par Madame Emmanuèle Attout
Date de la première nomination : 24.04.2015
Échéance du mandat : 23.04.2027

Madame Bernadette de Bethune

Administrateur [2+3]
Date de la première nomination : 26.04.2024
Echéance du mandat : 23.04.2027

Monsieur Christian Delaire

Administrateur [2+3]
Date de la première nomination : 27.04.2018
Échéance du mandat : 23.04.2027

Realize BV

Administrateur [2+3]
représentée par Monsieur Olivier Lambrecht
Date de la première nomination : 26.04.2024
Echéance du mandat : 23.04.2027

Trionna SRL

Administrateur [2+3]
représentée par Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu
Date de la première nomination : 28.04.2023
Échéance du mandat : 24.04.2026

Monsieur John Penning

Administrateur [2]
Date de la première nomination : 28.04.2023
Fin du mandat : 24.04.2026

Moroxco BV

Administrateur [2+3]
représentée par Monsieur Cédric Van Quickenborne
Date de la première nomination : 26.04.2024
Echéance du mandat : 23.04.2027

MG Praxis SRL

Administrateur [2+3]
représentée par Madame Michèle Grégoire
Date de la première nomination : 24.04.2015
Echéance du mandat : 26.04.2024

Sogestra SRL

Administrateur [2]
représentée par Madame Nadine Lemaitre
Date de la première nomination : 22.04.2011
Echéance du mandat : 26.04.2024

Monsieur Philippe Vastapane

Administrateur [2]
Date de la première nomination : 26.06.2003
Echéance du mandat : 26.04.2024

[1]Exécutif / [2]Non-exécutif / [3]Indépendant



Soap House, Belgique

Principales fonctions exercées par les administrateurs non-exécutifs

Madame Emmanuèle Attout

Administrateur non-exécutif de AG Insurance SA

Madame Emmanuèle Attout pour Investea SRL

Administrateur non-exécutif de Schréder SA
Administrateur non-exécutif de
Eurocommercial Properties NV

Madame Bernadette de Bethune

Administrateur de Vandewiele Group
Administrateur de DPG Media Group

Monsieur Christian Delaire

Administrateur de NIH
Administrateur de NODI
Administrateur de Stoneweg European REIT
Administrateur de Covivio

Monsieur Frank Donck

CEO de 3d investors NV

Monsieur Olivier Lambrecht

CEO de Matexi SA (jusque janvier 2024)

Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu pour Trionna SRL

Senior Advisor chez Sodali & Co
Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit de Solvac SA
Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit du Groupe Jolimont
Membre du Comité d'Audit de l'ASBL CHU Helora
Membre du Conseil d'Administration
de Medi-Market Group

Monsieur John Penning

Administrateur Délégué de Luxempart SA
Administrateur de Foyer SA
Administrateur de Foyer Finance SA

Monsieur Cédric Van Quickenborne

Membre du Comité de Direction et
d'Investissement de Vlerick Group

Composition du Comité d'Audit*

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Audit compte 4 membres :

Investea SRL

représentée par Madame Emmanuèle Attout
Présidente

Trionna SRL

représentée par Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu
Membre

Monsieur John Penning

Membre

Moroxco BV

représentée par Monsieur Cédric Van Quickenborne
Membre

Monsieur Frank Donck

Membre jusqu'au 26.04.2024
désormais invité permanent

Monsieur Philippe Vastapane

Membre jusqu'au 26.04.2024

*Le Président du Conseil d'Administration et l'Administrateur Délégué sont en principe des invités permanents de ce comité.

[1]Exécutif / [2]Non-exécutif / [3]Indépendant

Composition du Comité de Nomination et de Rémunération*

Au 31 décembre 2024, le Comité de Nomination et de Rémunération compte 4 membres :

Monsieur Christian Delaire

Président

Realize BV

représentée par Monsieur Olivier Lambrecht
Membre

Trionna SRL

représentée par Madame Laure le Hardÿ de Beaulieu
Membre

Monsieur John Penning

Membre

Sogestra SRL

représentée par Madame Nadine Lemaitre
Présidente jusqu'au 26.04.2024

MG Praxis SRL

représentée par Madame Michèle Grégoire
Membre jusqu'au 26.04.2024

*Le Président du Conseil d'Administration et l'Administrateur Délégué sont en principe des invités permanents de ce comité.



Beaulieu, Belgique

Composition du Comité d'Investissement

En 2024, le Conseil d'Administration a créé un Comité d'Investissement afin d'évaluer les projets d'investissement et de désinvestissement.

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Investissement compte 7 membres. Ce comité consultatif comprend 4 administrateurs non-exécutifs indépendants, le CEO, la CFO ainsi que le COO.

Monsieur Christian Delaire

Président

Stéphan Sonneville SA

Administrateur Délégué, CEO
représentée par Monsieur Stéphan Sonneville

Investea SRL

représentée par Madame Emmanuèle Attout
Membre

AHO Consulting SRL

représentée par Monsieur Alexander Hodac
(à partir du 04.11.2024)
Chief Operating Officer

Realize BV

représentée par Monsieur Olivier Lambrecht
Membre

Twigami SRL

représentée par Madame Caroline Vanderstraeten
Chief Financial Officer

Moroxco BV

représentée par Monsieur Cédric Van Quickenborne
Membre



City Dox, Belgique

Description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs :

Frank Donck :

Frank Donck (né en 1965) a étudié à l'Université de Gand où il a obtenu un master en Droit et à la Vlerick Business School où il a obtenu un master en Sciences Financières.

Il a commencé sa carrière en tant qu'Investment Manager chez Investco SA (plus tard KBC Private Equity SA). En 1998, il devient Administrateur Délégué de la société d'investissement familiale 3d investors NV.

Frank occupe également les postes de président d'Atenor SA, administrateur non-exécutif chez KBC Group SA, et administrateur indépendant chez Barco SA, Elia Group SA et Luxempart SA. Il est aussi membre de la Commission de gouvernance d'entreprise de Belgique.

Stéphan Sonneville :

Stéphan Sonneville (né en 1963) est un leader influent dans le secteur immobilier belge. Il a obtenu un Master en Administration des Affaires de la Solvay Business School de Bruxelles et un Master en Sciences Fiscales de l'Université Saint-Louis.

Il a commencé sa carrière chez Coopers & Lybrand en tant qu'Auditeur puis Senior Auditeur de 1986 à 1990. En 1990, il a rejoint Atenor (alors connue sous le nom de Cominière), où il a d'abord été General Manager avant de devenir Chief Executive Officer en 2005, position qu'il occupe toujours.

Stéphan est également membre du Conseil d'Administration d'Atenor, président de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier en Belgique), et membre du Conseil d'Administration de BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry).

Sous sa direction, Atenor s'est affirmée comme un leader du développement urbain durable, actif au niveau international.

Emmanuèle Attout :

Emmanuèle Attout (née en 1959) a étudié à l'Université Catholique de Louvain où elle a obtenu un diplôme en Sciences économiques appliquées ainsi qu'à l'INSEAD où elle a reçu un certificat en Gouvernance d'entreprise. En 2021, elle a obtenu un certificat en « Sustainable Finance » de la Cambridge Institute for Sustainability Leadership.

Elle a débuté sa carrière chez PwC Belgique en 1981 et fut Partner d'audit de 1994 à 2014, réviseur agréé par la FSMA et la BNB, supervisant les audits de diverses entreprises, y compris des sociétés cotées en bourse, des sociétés immobilières, des banques, des compagnies d'assurance, des fonds d'investissement et des gestionnaires d'actifs. Depuis 2015, elle est Administratrice non-exécutive indépendante et Présidente du comité d'audit de diverses sociétés dont Atenor SA, AG Insurance SA, Eurocommercial properties NV et Schréder SA. Elle a également présidé le Comité d'Audit et fut membre du comité de gouvernance, de risque et de conformité d'une entreprise industrielle.

Elle est cofondatrice de l'ASBL belge "Women on Board", qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Elle a également été Administratrice de l'ONG "Toutes à l'école Belgique" qui collecte des fonds pour les filles défavorisées du Cambodge.



Cloche d'Or, Luxembourg

Bernadette de Bethune :

Bernadette de Bethune (née en 1960) a étudié à l'Université catholique de Louvain obtenant un doctorat en Biochimie et une licence en Chimie.

Elle a débuté sa carrière au Laboratoire de Biochimie des Lipides de KU Leuven (1990-1993) et au Laboratoire de Génétique Humaine de KU Leuven (1988-1990) avec des mandats post-doctorats.

Depuis 1993, elle est Directrice Générale du département Finishing de Vandewiele NV, fabricant de machines industrielles.

Elle siège aux Conseils d'Administration de Vandewiele Group, DPG Media Group et est membre du Conseil consultatif d'Edmond de Rothschild et du Conseil de famille de Maes Mattrass Ticking. Jusqu'il y a peu, elle était également membre du Comité Exécutif du département Kortrijk de KU Leuven.

Christian Delaire :

Christian Delaire (né en 1967) est un expert en immobilier et finance après plus de 25 ans dans des rôles de direction dans ces secteurs.

Il a été Global CEO de Generali Real Estate d'avril 2014 à août 2016, où il a dirigé la croissance du portefeuille et sa diversification géographique. Il fut également CEO d'AEW Europe d'avril 2009 à mars 2014 et, avant cela, CIO mondial chez AXA Real Estate, de 2006 à 2009.

Sur le plan non-exécutif, Christian siège en tant qu'Administrateur indépendant aux Conseils de SERT (ex CEREIT), de Covivio et de New Immo Holding.

Christian Delaire est par ailleurs impliqué dans différentes œuvres caritatives et enseigne au sein du Master « Management de l'immobilier » de l'université Paris Dauphine.

Olivier Lambrecht :

Olivier Lambrecht (né en 1969) est un leader reconnu en transformation des entreprises et en gestion des ressources humaines.

De février 2021 à janvier 2024, il a occupé le poste de CEO chez Matexi NV. Il y a renforcé le pipeline de projets, professionnalisé les processus de création de valeur, réduit les coûts et amélioré les marges. Auparavant, il a été Group Chief People & Transformation Officer chez Emaar Properties PJSC à Dubai, redessinant l'organisation pour plus de simplicité et d'efficacité, et permettant ainsi des économies significatives.

De 2015 à 2018, il était actif chez Kraft Heinz Company à Londres, où il a instauré une culture basée sur la performance tant que la réorganisation des processus. Chez Anheuser Busch InBev Europe de 2006 à 2015, il a occupé différents postes dans les domaines de « post merger integration », people et « continuous improvement ». De 1994 à 2006, il a commencé sa carrière chez le consultant Accenture et était actif dans les domaines finance et supply chain.

Laure le Hardÿ de Beaulieu :

Laure le Hardÿ de Beaulieu (née en 1976) est une professionnelle de la finance et de la gouvernance, avec une expérience internationale dans les secteurs affaires, public et académique.

Elle a commencé sa carrière dans le secteur immobilier coté, d'abord chez Cofinimmo en tant qu'Investor Relations Officer (2000-2004), puis chez Aedifica en tant que Corporate Communication Officer (2005-2008). Elle a ensuite acquis une expérience en Suisse, d'abord à la Cour des Comptes du Canton de Vaud (2009-2011), où elle a mené des audits financiers et de performance, puis à la Business School IMD, dans le département R&D, où elle était responsable, entre autres, de la communication et du recrutement (2011-2015).

De retour en Belgique, de 2015 à 2020, elle a rejoint la scale-up Darts-IP, où elle a simultanément occupé divers postes (Head of Finance, HR and Corporate Legal Affairs). Les réorganisations et restructurations réussies ont permis le rachat de l'entreprise par le groupe coté en bourse Clarivate.

À partir de 2020, elle a exercé en tant que consultante dans les domaines de la finance, des ressources humaines, de la communication financière et de la gouvernance. Elle a, entre autres, occupé les fonctions de CFO et CEO ad interim dans diverses entreprises telles que TC4A SA, Xwork SA, Smovin SA et Aremis SA.

Depuis 2015, elle a rejoint plusieurs conseils d'administration, notamment celui de Solvac en 2015 (holding familial coté de Solvay et Syensqo, entreprises chimiques internationales), de Medi-Market Group en 2019 (pharmacies et parapharmacies), et du Groupe Jolimont en 2021 (principal groupe de santé en Wallonie, faisant partie du réseau Helora).

Depuis 2024, elle est également Senior Advisor pour la société Sodali & Co à Londres, où elle intervient sur des missions relatives à la gouvernance d'entreprise et familiale à travers divers secteurs et pays.



Kyklos, Luxembourg

John Penning :

John Penning (né en 1972) est CEO chez Luxempart depuis mai 2020 et membre du Comité Exécutif du groupe depuis 2017. Il occupe actuellement des fonctions d'administrateur dans plusieurs entreprises notamment Foyer Finance, Foyer SA et Atenor.

Avant de rejoindre Luxempart, John a travaillé comme Senior Manager en finance d'entreprise chez Deloitte à Luxembourg. En 2009, il a co-fondé Saphir Capital Partners SA, une société de conseil en finance d'entreprise et en private equity basée à Luxembourg et à Londres.

Au cours de sa carrière, John a accumulé de l'expérience en investissement dans divers secteurs comme les services financiers, l'aviation d'affaires, les biens de consommation, l'immobilier et les services de santé.

Il détient un diplôme en Sciences Politiques et Relations Internationales de l'Université Libre de Bruxelles (ULB), ainsi qu'un MBA de l'Université d'Otago et de l'Université de North Carolina à Chapel Hill.

Cédric Van Quickenborne :

Cédric Van Quickenborne (né en 1983) a étudié à l'Université de Gand obtenant un Master en Droit, à l'Université Libre de Bruxelles, un DES en Droit économique et à la London School of Economics, un Master en Économie politique européenne. Il a également complété ses études par un Part Time Executive MBA à la Vlerick Business School.

Il a démarré sa carrière chez Baker & McKenzie (Bruxelles) en tant qu'associé (2008-2010). Il la poursuit ensuite comme General Counsel Benelux chez Procter & Gamble pour la région Benelux, France et Suisse, où il a également travaillé en tant que Directeur Fiscal et Conseiller juridique d'entreprise (2010-2017). De 2017 à 2019, il a occupé le poste de Business Development Manager chez Flooring Industries Ltd à Bertrange, Luxembourg. De 2019 à 2021, il a été Co-Managing Partner chez Hairco NV à Deinze, Belgique.

Depuis 2021, il est membre du Comité d'Investissement et de Direction de Vlerick Group à Courtrai (Belgique) où il gère les affaires juridiques, fiscales et le développement immobilier.



Management Committee

(De gauche à droite)

Jonathan Loos - Human Resources Director

pour New Turns SRL

Laurent Collier - Executive Officer

pour Strat Up SRL*

Julie Willem - Development & ArchiLab Director

pour Make it Real! SRL

Caroline Vanderstraeten
Chief Financial Officer

pour Twigami SRL*

Stéphan Sonneville - Chief Executive Officer et Président de l'Executive Committee

pour Stéphan Sonneville SA

Stephanie Geeraerts - Corporate Communication & Investor Relation Director

pour Thibrox BV

Hans Vandendael - International Legal Director

pour Real Serendipity CommV

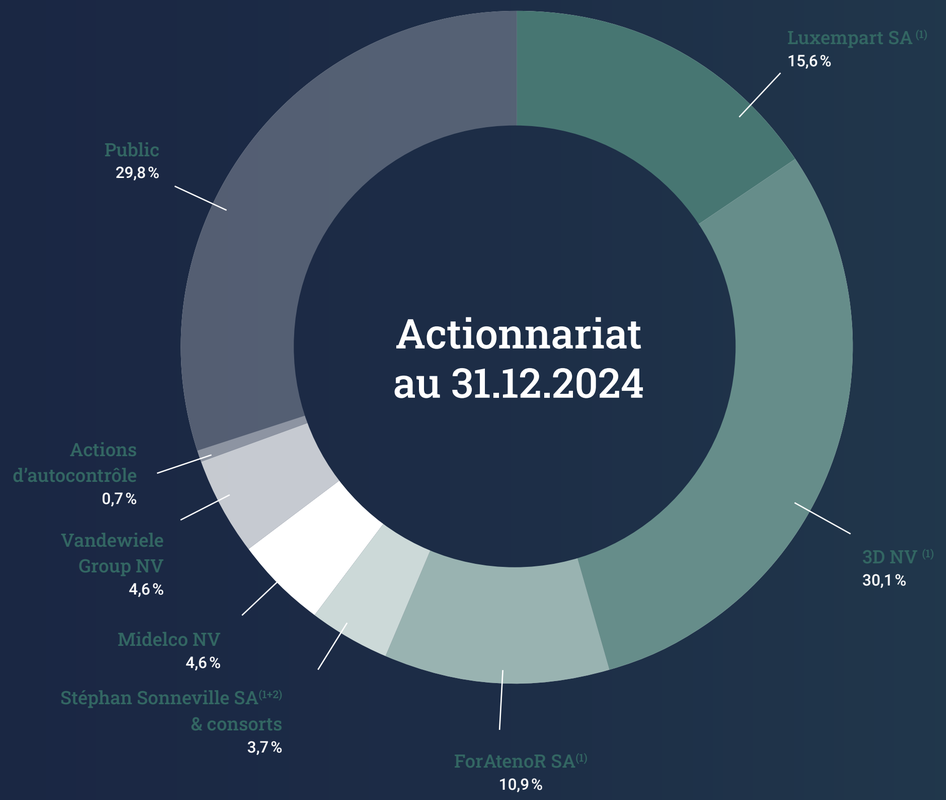
Alexander Hodac
Chief Operating Officer

pour AHO Consulting SRL*

*Membres de l'Executive Committee

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS

Information aux actionnaires et aux investisseurs



(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires.

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

Actionnariat de référence

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

- 3D NV
- ForAtenoR SA
- Luxempart SA
- Stéphan Sonneville SA

Cet actionnariat s'est engagé à soutenir le groupe dans sa stratégie de développement en collaborant à la réalisation de son plan d'entreprise et en y apportant ses compétences. Sa représentation au sein du Conseil d'Administration d'Atenor lui permet d'être impliqué activement dans la politique générale et la stratégie du groupe. L'actionnariat de référence joue ainsi un rôle crucial pour mener le groupe dans sa stratégie de durabilité et d'internationalisation de ses activités. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le groupe.

Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers une convention d'actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du groupe. Cette convention exprime la vision commune des actionnaires de référence quant à la stratégie d'Atenor et à ses règles de gouvernance ; elle organise leur action de concert en ce sens.

Cette convention a été revue pour la dernière fois en avril 2024. L'avenant daté du 18 avril 2024 porte sur les éléments suivants :

- le retrait d'Alva SA de la convention d'actionnaires
- les actions faisant partie de la convention d'actionnaires :
  - 100 % des actions détenues par 3D NV, présentes et futures
  - 4 373 970 des actions détenues par Luxempart SA
  - 100 % des actions détenues par Stéphan Sonneville SA, présentes et futures
  - 50 % (arrondis vers le haut) des actions détenues par ForAtenoR, présentes et futures.

Au 31 décembre 2024, la convention d'actionnaires d'Atenor rassemble 48,24 % du capital d'Atenor.

A cette même date, ForAtenoR est détenue à hauteur de 59,50 % par 3D NV et 37,06 % par Stéphan Sonneville SA. Un pacte d'actionnaires de ForAtenoR expirant en avril 2025 a été signé par 3D NV et Stéphan Sonneville SA en novembre 2023 confirmant la vision commune de ces deux actionnaires et leur contrôle conjoint en parallèle (sans préjudice du contrôle irréfragable présumé de 3D NV).

ForAtenoR est également signataire de la convention d'actionnaires d'Atenor.

Depuis l'augmentation de capital actée en date du 10 mars 2025, le nouveau dénominateur d'Atenor s'élève à 61 029 780.

Structure de l'actionnariat au 31.12.2024

La structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation %
Luxempart SA[1]	6 821 806	15,6	4 373 970	10,0
3D NV[1]	13 159 717	30,1	13 159 717	30,1
ForAtenoR SA[1]	4 767 744	10,9	2 383 872	5,5
Stéphan Sonneville SA[1+2] **& consorts**	1 621 624	3,7	1 181 624	2,7
Midelco NV	2 000 000	4,6	-	-
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,6	-	-
Total	**30 370 891**	**69,5**	**21 099 183**	**48,3**
Actions propres	-	-		
Actions d'autocontrôle	313 427	0,7		
Public	13 055 385	29,8		
Total	**43 739 703**	**100,0**		

[1] Signataires de la Convention d'Actionnaires.

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

Cotation boursière

Marché	Continu
Cotation	Euronext Brussels
Action Atenor	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Nombre total de titres conférant le droit de vote	43 739 703
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	43 739 703
Cotation de l'action au 31 décembre 2024	3,4 €

Formes de l'action

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

Évolution du cours de l'action et liquidité du titre - Cours de bourse de 2020 à 2024

Nombre de titres au 31 décembre 2024 : 43 739 703

	2020	2021	2022	2023	2024
Cours de clôture le plus haut (€)	72,31	62,80	61,00	29,54	7,34
Cours de clôture le plus bas (€)	51,40	53,00	41,00	5,16	3,35
Cours de clôture au 31 décembre (€)	57,00	56,80	48,40	7,44	3,40
Volumes journaliers moyens	3 460	2 745	1 679	18 936	17 378
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	401,21	399,81	340,68	325,42	148,72

Contrats d'animation et fonds de liquidité sur l'action Atenor

Depuis 2021, Atenor a poursuivi avec KBC Securities la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ».

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

Dividende

En 2025, Atenor prévoit de ne pas verser de dividende au titre de l'exercice 2024. A l'avenir, Atenor entend adopter une politique de dividende basée sur les résultats et un taux de distribution d'au moins 50 %. La Société n'exclut pas d'offrir à ses actionnaires la possibilité d'opter pour un dividende optionnel au titre des futurs dividendes (comme cela a été le cas lors de précédents exercices).

Agenda de l'actionnaire

25 avril 2025
Assemblée Générale 2024

20 mai 2025
Déclaration intermédiaire premier trimestre 2025

4 septembre 2025
Résultats semestriels 2025

19 novembre 2025
Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2025

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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


WellBe, Portugal

Code de référence et Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité

Atenor (« Atenor » ou la « Société ») applique le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (le « Code 2020 »), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6, §2, section 1, 1° du Code des sociétés et des associations (« CSA »). Le Code 2020 est disponible sur le site web : **www.corporategovernancecommittee.be.**

La Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité (la « Charte »), qui fournit les informations pertinentes relatives aux pratiques de gouvernance d'entreprise appliquées à côté du Code 2020 et des exigences légales, est disponible sur le site internet d'Atenor **www.atenor.eu**. Elle a été mise à jour pour la dernière fois le 5 décembre 2024 (voir infra).

Dérogations au Code 2020

Le conseil d'administration d'Atenor (le « Conseil d'Administration » ou le « Conseil ») déclare qu'à sa connaissance la Société a respecté toutes les dispositions du Code 2020 lors de l'année 2024, à l'exception des principes suivants :

- **Principe 7.6 du Code 2020 :** Le principe 7.6 préconise que les actions octroyées aux administrateurs non-exécutifs soient conservées pour une période d'au moins trois ans après leur attribution. La règle au sein d'Atenor est que ces actions doivent être conservées au moins un an après la fin du dernier mandat d'administrateur exercé, la durée normale duquel est de trois ans et lequel peut être renouvelé. Ainsi, une grande partie des actions octroyées seront automatiquement conservées pendant au moins trois ans. Il est toutefois possible qu'elles ne le soient pas si les actions sont attribuées moins de deux ans avant la fin du mandat de l'administrateur concerné. Selon Atenor, il n'est pas nécessaire d'obliger les administrateurs à conserver leurs actions plus d'un an après la fin de leur mandat. Atenor estime en effet qu'il n'est pas opportun de forcer des personnes qui ne se sentiraient plus concernées par la gestion et donc l'intérêt d'Atenor à conserver leurs actions pour plus d'un an après la fin de leur mandat d'administrateur.
- **Principe 7.9 du Code 2020 :** Le principe 7.9 préconise que le conseil d'administration fixe un seuil minimum d'actions que les dirigeants doivent détenir. Chez Atenor une obligation de ce type n'a pas été formellement introduite. Atenor est d'avis que l'introduction d'une telle obligation n'est pas nécessaire, étant donné que les dirigeants reçoivent un plan d'intéressement à long terme (sous différentes formes). Leurs intérêts sont dès lors suffisamment alignés sur les objectifs de création de valeur à long terme.
- **Principe 7.12 du Code 2020 :** Le principe 7.12 préconise que les contrats avec les managers exécutifs incluent une clause permettant à la société de recouvrer la rémunération variable octroyée. Chez Atenor, les contrats de prestations de services conclus avec le management ne contiennent pas une telle clause. Atenor est d'avis que l'inclusion de telles clauses n'est pas nécessaire, car elle ne procède à l'octroi d'une rémunération variable que dans la mesure où il est établi de manière définitive que les objectifs fixés pour une telle rémunération ont été atteints. Si Atenor souhaite tout de même procéder à un recouvrement et si les circonstances le justifient, le droit commun s'applique pour recouvrer la rémunération variable octroyée.

Actionnariat et notifications

Les actionnaires ont accès à la partie 'Investisseurs' du site internet d'Atenor **www.atenor.eu**, où ils disposent de toutes les informations utiles pour agir en connaissance de cause. Ils peuvent également y télécharger les documents nécessaires pour participer au vote lors des assemblées générales de la Société.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la Société est représenté par 43 739 703 actions.

Communication des actionnaires en application de l'article 74 de la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition

3D NV, ForAtenoR SA, Luxempart SA et Stéphan Sonneville SA (les « Actionnaires de Référence ») sont partie à une convention d'actionnaires (voir infra). La convention d'actionnaires exprime la vision commune des Actionnaires de Référence quant à la stratégie d'Atenor et à ses règles de gouvernance et organise leur action de concert en ce sens. 21 099 183 actions font partie du concert, soit 48,24 % des actions dans la Société.

Conformément à l'article 74, § 6 et § 7, de la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition, ces Actionnaires de Référence ont notifié à la FSMA et à la Société, la détention, de concert entre eux, de plus de 30 % de titres avec droit de vote d'Atenor.

Il ressort de la dernière communication faite en application de l'article 74, § 7, de la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition par les Actionnaires de Référence à la Société en date du 18 avril 2024, que les Actionnaires de Références agissent de concert comme suit :

	Nombre d'actions	Pourcentage de détention
Luxempart SA[1]	4 373 970	10,00 %
3D NV[2]	13 159 717	30,09 %
ForAtenoR SA[3]	2 383 872	5,45 %
Stéphan Sonneville SA[4] & consorts	1 181 624	2,70 %
TOTAL	**21 099 183**	**48,24 %**

(1) Luxempart SA n'est pas contrôlée.
(2) 3D NV est contrôlée par la STAK Iberanfra. STAK Iberanfra n'est pas contrôlée.
(3) 3D NV détient la majorité des droits de vote attachés à l'ensemble des actions de ForAtenoR SA, de sorte qu'elle est irréfragablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenoR SA (art. 1 :14, §2, 1° du CSA). En parallèle, et sans préjudice du contrôle (exclusif) de 3D NV irréfragablement présumé, 3D NV et Stéphan Sonneville SA exercent un contrôle conjoint sur ForAtenoR SA en vertu d'un pacte d'actionnaires.
(4) Stéphan Sonneville SA est contrôlée par Stéphan Sonneville (personne physique).



Lakeside II, Pologne

Déclarations de transparence des actionnaires en application de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes

Conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, il appartient à toute personne physique ou morale d'effectuer une notification auprès de la Société et de la FSMA à chaque fois que certains seuils sont franchis. Une notification est entre autres obligatoire à chaque fois que le pourcentage de droits de vote attachés aux actions détenues par un actionnaire dépasse ou tombe sous le seuil légal, fixé à 5 % du total des droits de vote existants et ainsi de suite par tranches de 5 % ou, le cas échéant, les seuils supplémentaires prévus dans les statuts de la Société. Les statuts de la Société prévoient un seuil initial inférieur de déclaration, égal à 3 %.

La structure de l'actionnariat de la Société à la date de clôture des comptes, telle qu'elle résulte des déclarations reçues, de la dernière communication faite en application de l'article 74, § 7, de la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition et d'autres informations disponibles à la Société, est comme suit :



Oriente, Portugal

	Nombre d'actions	Pourcentage de détention	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Pourcentage de détention
Luxempart SA[1]	6 821 806	15,6 %	4 373 970	10,00 %
3D NV[2]	13 159 717	30,1 %	13 159 717	30,09 %
ForAtenoR SA[3]	4 767 744	10,9 %	2 383 872	5,45 %
Stéphan Sonneville SA[4] & consorts	1 621 624	3,7 %	1 181 624	2,70 %
Midelco NV[5]	2 000 000	4,6 %		
Vandewiele Group NV[6]	2 000 000	4,6 %		
SOUS-TOTAL	**30 370 891**	**69,4 %**	**21 099 183**	**48,24 %**
Actions d'autocontrôle	313 427	0,7 %		
Autres actionnaires	13 055 385	29,8 %		
TOTAL	**43 739 703**	**100 %**		

(1) Luxempart SA n'est pas contrôlée.
(2) 3D NV est contrôlée par la STAK Iberanfra. STAK Iberanfra n'est pas contrôlée.
(3) 3D NV détient la majorité des droits de vote attachés à l'ensemble des actions de ForAtenoR SA, de sorte qu'elle est irréfragablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenoR SA (art. 1 :14, §2, 1° du CSA). En parallèle, et sans préjudice du contrôle (exclusif) de 3D NV irréfragablement présumé, 3D NV et Stéphan Sonneville SA exercent un contrôle conjoint sur ForAtenoR SA en vertu d'un pacte d'actionnaires..
(4) Stéphan Sonneville SA est contrôlée par Stéphan Sonneville (personne physique).
(5) Midelco NV est contrôlée par Philippe Vlerick (personne physique).
(6) Vandewiele Group NV est contrôlée par Charles Beauduin (personne physique).

Les déclarations de transparence les plus récentes sont disponibles sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Conseil d'Administration et ses Comités

La Société a opté pour une structure de gouvernance moniste. Par conséquent, le Conseil d'Administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale des actionnaires (l'« Assemblée Générale »).

Composition et diversité du Conseil d'Administration

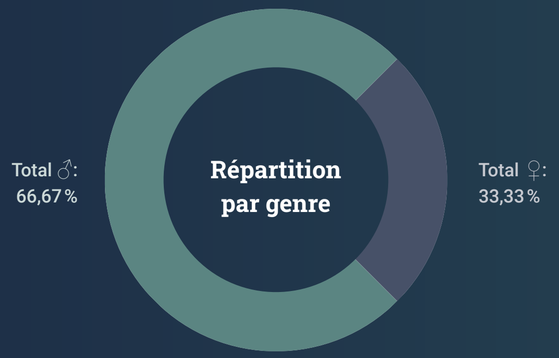
Au 31 décembre 2024, le Conseil d'Administration compte 9 membres. Tous sont des administrateurs non-exécutifs, à l'exception de l'administrateur délégué (l'« Administrateur Délégué » ou le « CEO »).

Le Conseil d'Administration est doté d'une représentation internationale et est composé de 3 femmes et 6 hommes, conformément à la disposition 7:86 du CSA et à ses engagements en matière d'ESG. Le Conseil d'Administration est composé de membres qui présentent des profils variés et complémentaires au niveau de l'expérience professionnelle et sectorielle en ligne avec les activités d'Atenor et sa stratégie de développement durable. Il n'a pas de représentation structurelle des salariés et autres travailleurs au sein du Conseil d'Administration.



4 Nouveaux administrateurs nommés au cours des 3 dernières années

66,67% d'administrateurs indépendants



3 nationalités | **56 ans** moyenne d'âge | **22%** de 30 à 50 ans | **78%** de 51 à 70 ans*

*Le Conseil d'Administration n'a pas fixé comme règle générale une limite d'âge.

Rôle et responsabilités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration arrête la stratégie de la Société. Il surveille notamment la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie, examine l'information donnée aux investisseurs et au public, détermine la gouvernance d'entreprise, et arrête les orientations ESG tout en supervisant leur mise en œuvre par le Comité Exécutif.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit au moins 4 fois par an et chaque fois que l'intérêt d'Atenor l'exige ou que minimum deux administrateurs le demandent. Il fonctionne sous la direction de son Président (ou le « Président du Conseil »).

En 2024, il s'est réuni 6 fois et a pris des décisions par écrit 3 fois par consentement unanime. Ses administrateurs ont la possibilité d'avoir recours individuellement à des conseillers professionnels indépendants pour des sujets particuliers, aux frais de la Société, dès qu'ils le jugent nécessaire ou approprié afin de s'acquitter de leurs responsabilités, et après consultation préalable du Président du Conseil. La présence individuelle des administrateurs aux réunions se résume comme suit :

NOM	PRÉSENCE
Frank Donck (Président du Conseil)	6/6
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville (CEO)	6/6
Christian Delaire*	6/6
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout*	6/6
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire (jusqu'au 26 avril 2024)	3/3
Moroxco BV, représentée par Cédric Van Quickenborne (depuis le 26 avril 2024)*	3/3
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardÿ de Beaulieu*	6/6
John Penning	6/6
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre (jusqu'au 26 avril 2024)	3/3
Bernadette de Bethune (depuis le 26 avril 2024)*	2/3
Philippe Vastapane (jusqu'au 26 avril 2024)	2/3
Realize BV, représentée par Olivier Lambrecht (depuis le 26 avril 2024)*	3/3

*Administrateur indépendant au 31 décembre 2024 (66,67 %)

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

De plus amples détails sur le rôle et les responsabilités du Conseil d'Administration ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont repris dans la Charte disponible sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Comité d'Audit

Le Conseil d'Administration a établi en son sein un Comité d'Audit conformément au CSA pour l'assister dans ses responsabilités de suivi en matière de contrôle au sens le plus large, incluant les risques.

Composition et diversité du Comité d'Audit

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Audit compte 4 membres. Tous sont des administrateurs non-exécutifs, dont 3 sont des administrateurs indépendants. Il s'agit d'un comité consultatif.



4 membres non-exécutifs



0 membre exécutif



75% de membres indépendants



50% de femmes



50% d'hommes

Rôle et responsabilités du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration dans l'exercice de ses responsabilités de surveillance en matière de contrôle au sens le plus large et de préparation des informations financières, non financières et de durabilité. Il évalue notamment l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, supervise les audits internes et externes, et traite les questions liées aux aspects ESG.

Fonctionnement du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit se réunit au moins 4 fois par an sur convocation de son président. D'autres réunions sont convoquées si cela s'avère nécessaire ou utile soit à la demande de son président, soit à la demande d'un membre du Comité d'Audit, du Conseil, du Président du Conseil et du CEO après consultation préalable du président du Comité d'Audit.

En 2024, le Comité d'Audit s'est réuni 5 fois. Le Comité d'Audit a la possibilité d'avoir recours à des conseillers professionnels indépendants pour des sujets particuliers, aux frais de la Société, dès qu'il le juge nécessaire ou approprié afin de s'acquitter de ses responsabilités, et après consultation préalable du Président du Conseil. La présence individuelle des membres aux réunions se résume comme suit :

NOM	PRÉSENCE
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (présidente)*	5/5
Frank Donck (membre) (jusqu'au 26 avril 2024)	2/2
Philippe Vastapane (membre) (jusqu'au 26 avril 2024)	1/2
Moroxco BV, représentée par Cédric Van Quickenborne (membre) (depuis le 5 septembre 2024)*	2/2
John Penning (membre)	5/5
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardÿ de Beaulieu (membre)*	5/5

*Administrateur indépendant au 31 décembre 2024 (75%)

De plus amples détails sur le rôle et les responsabilités du Comité d'Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont repris dans la Charte disponible sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Comité de Nomination et de Rémunération

Le Conseil d'Administration a établi en son sein un Comité de Nomination et de Rémunération conformément au CSA pour l'assister dans les matières touchant à la nomination (ou la réélection) des administrateurs et des membres du Comité Exécutif et à la rémunération des administrateurs non-exécutifs et des membres du Comité Exécutif.

Composition et diversité du Comité de Nomination et de Rémunération

Au 31 décembre 2024, le Comité de Nomination et de Rémunération compte 4 membres. Tous sont des administrateurs non-exécutifs, dont une majorité d'administrateurs indépendants conformément au Code 2020. Il s'agit d'un comité consultatif.

4 membres non-exécutifs

0 membre exécutif

75% de membres indépendants

25% de femmes

75% d'hommes

Rôle et responsabilités du Comité de Nomination et de Rémunération

Le Comité de Nomination et de Rémunération assiste le Conseil d'Administration dans les questions concernant la nomination et la rémunération des membres du Conseil d'Administration, de ses Comités et des membres du Comité Exécutif. Il est notamment chargé de la sélection, de l'évaluation et de la désignation des membres du Conseil d'Administration, ainsi que de s'assurer que les candidats administrateurs disposent des compétences et de l'expertise appropriées, y compris pour superviser les risques et les opportunités en matière d'ESG.

Fonctionnement du Comité de Nomination et de Rémunération

Le Comité de Nomination et de Rémunération se réunit au moins 2 fois par an sur convocation de son président. D'autres réunions sont convoquées si cela s'avère nécessaire ou utile, soit à la demande du président, soit à la demande d'un membre du Comité de Nomination et de Rémunération, du Conseil, du Président du Conseil et du CEO après consultation préalable du président du Comité de Nomination et de Rémunération.

En 2024, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 4 fois. Le Comité de Nomination et de Rémunération a la possibilité d'avoir recours à des conseillers professionnels indépendants pour des sujets particuliers, aux frais de la Société, dès qu'il le juge nécessaire ou approprié afin de s'acquitter de ses responsabilités, et après consultation préalable du Président du Conseil. La présence individuelle des membres aux réunions se résume comme suit :

NOM	PRÉSENCE
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre (présidente) (jusqu'au 26 avril 2024)	1/1
Christian Delaire (président) (depuis le 26 avril 2024)*	3/3
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire (membre) (jusqu'au 26 avril 2024)	1/1
John Penning (membre) (depuis le 26 avril 2024)	3/3
Realize BV, représentée par Olivier Lambrecht (membre) (depuis le 26 avril 2024)*	3/3
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardÿ de Beaulieu (membre)*	4/4

*Administrateur indépendant au 31 décembre 2024 (75%)

De plus amples détails sur le rôle et les responsabilités du Comité d'Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont repris dans la Charte disponible sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Comité d'Investissement

En 2024, le Conseil d'Administration a créé un Comité d'Investissement pour évaluer les projets d'investissement et de désinvestissement.

Composition et diversité du Comité d'Investissement

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Investissement compte 7 membres. 4 administrateurs non-exécutifs indépendants, le CEO, la CFO et le COO. Il s'agit d'un comité consultatif.



4 membres non-exécutifs



3 membres exécutifs



57,14% de membres indépendants



28,57% de femmes



71,43% d'hommes

Rôle et responsabilités du Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement donne, après analyse et échange de points de vue, un avis au Conseil d'Administration concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement, en cohérence avec la stratégie de la Société, y compris les opportunités ESG.

De plus amples détails sur le rôle et les responsabilités du Comité d'Investissement ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont repris dans la Charte disponible sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Fonctionnement du Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement se réunit au moins 2 fois par an ou à chaque fois qu'une décision relevant de son scope et de ses seuils doit être prise.

En 2024, le Comité d'Investissement s'est réuni 2 fois. La présence individuelle des membres administrateurs aux réunions se résume comme suit :

NOM	PRÉSENCE
Christian Delaire (président)*	2/2
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville (CEO)	2/2
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (membre)*	2/2
Realize BV, représentée par Olivier Lambrecht (membre)*	2/2
Moroxco BV, représentée par Cédric Van Quickenborne (membre)*	2/2

*Administrateur indépendant au 31 décembre 2024 (57,14 %)

Comité Exécutif

Le Conseil d'Administration a délégué la gestion journalière de la Société au Comité Exécutif.

Composition et diversité du Comité Exécutif

Au 31 décembre 2024, le Comité Exécutif compte 4 membres, y compris le CEO qui le dirige. Les membres du Comité Exécutif sont considérés comme des autres dirigeants au sens du CSA et comme des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sens du Règlement européen sur les Abus de Marché.

Il convient de souligner que les noms des membres du Comité Exécutif, ainsi que les changements intervenus dans sa composition au cours de l'année 2024, sont présentés de manière détaillée dans la section spécifique 'Administration' de ce Rapport Annuel.



0 membre non-exécutif



4 membres exécutifs



0% de membre indépendant



50% de femmes



50% d'hommes

Rôle et responsabilités du Comité Exécutif

Le Comité Exécutif assure la gestion journalière de la Société, sous la présidence du CEO, propose au Conseil d'Administration la stratégie de la Société, formule des recommandations sur les enjeux et performances ESG et à cet égard, le département Recherche et Développement d'Atenor (« Archilab ») aide le Comité Exécutif à formuler des recommandations au Conseil d'Administration sur les objectifs stratégiques et les cibles en matière de développement durable (ESG), d'impacts, de risques et d'opportunités, qui sont souvent déterminés lors des réunions du Conseil d'Administration.

En outre, Archilab, dirigée par un membre du management rapportant directement au COO, assure le suivi des initiatives ESG d'Atenor, de la mise en œuvre des objectifs ESG, du financement durable (« Green Finance Framework »), discute de l'approche d'Atenor concernant le reporting ESG et apporte l'expertise ESG aux différentes équipes notamment dans le cadre de l'examen des résultats d'une due diligence ESG.

De plus amples détails sur le rôle et les responsabilités du Comité Exécutif ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont repris dans la Charte disponible sur le site internet d'Atenor www.atenor.eu.

Politique de diversité

L'objectif principal de cette politique est d'énoncer les engagements d'Atenor en matière de diversité et d'inclusion, à savoir :

- traiter chaque personne équitablement, sans discrimination fondée, par exemple, sur l'âge, le sexe (identité), le handicap, l'ethnie, les appartenances culturelles et religieuses, l'état matrimonial, l'orientation sexuelle ou les opinions politiques;
- mettre en œuvre les dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise. Atenor s'efforce d'appliquer, dans la mesure du possible, le principe de diversité à la composition de l'organe de gouvernance en tenant compte de ses actionnaires et autres parties prenantes et, en toute hypothèse, dans le respect des normes applicables;
- soutenir activement une culture de développement et de performance et établir des lieux de travail sans discrimination, en accordant une attention à la diversité et au bien-être des collaborateurs.

Tout administrateur ou collaborateur qui estime avoir fait l'objet d'une discrimination illégale dans les matières couvertes par la politique de diversité et d'inclusion peut adresser une réclamation au Compliance Officer de la Société à l'adresse e-mail suivante : **compliance@atenor.eu.**

Plus spécifiquement en ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, la Charte prévoit que la composition du Conseil d'Administration est fixée de façon à rassembler suffisamment de compétences dans les domaines d'activité de la Société ainsi qu'une variété suffisante de compétences, d'âges et de genres. De ce fait, Atenor vise à avoir un Conseil d'Administration composé d'administrateurs issus de différents milieux professionnels qui allient une diversité de compétences, de parcours, d'âges et de genres à une réputation d'intégrité et de probité. Il compte en son sein au moins un tiers d'administrateurs de sexe différent de celui des autres administrateurs. La Société veille à maintenir en tout temps cette diversité, en ce compris lorsqu'elle envisage la nomination (ou la réélection) d'un administrateur.

La diversité dans la composition des différents organes est présentée dans les chapitres correspondants.



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Conflits d'intérêts - Application de l'article 7:96 CSA

En 2024, la procédure de gestion des conflits d'intérêts, au sens de l'article 7:96 du CSA, a donné lieu à s'appliquer dans le cas repris ci-dessous (la section y afférente du procès-verbal du Conseil d'Administration étant reprise dans son intégralité) :

Réunion du Conseil d'Administration du 21 mars 2024

« Monsieur Stéphan SONNEVILLE déclare que Stéphan Sonneville SA, dont il est le représentant permanent, a un intérêt direct et, dès lors qu'il est l'actionnaire majoritaire de Stéphan Sonneville SA, qu'il a personnellement un intérêt indirect qui est opposé à l'intérêt de la Société (dans le sens de l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations) à propos de la rémunération de Stéphan Sonneville SA en sa qualité d'Administrateur Délégué. Monsieur Stéphan SONNEVILLE ne prend pas part au processus de décision relatif à cette décision.

La Présidente du Comité de Nomination et Rémunération commente la proposition de rémunération de l'Administrateur Délégué telle qu'elle a été préparée par le Comité, plus précisément :

- L'exercice de 26 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en mars 2021, revenant à un bénéfice pour Stéphan Sonneville SA qui s'élève à € 183 924 au total (à titre de rémunération supplémentaire pour les performances en 2023) ;
- Une rémunération fixe de base qui s'élève à € 750 095,88 HTVA pour l'année 2024.

A la même occasion, le Comité de Nomination et Rémunération a aussi fixé la proposition des objectifs de Stéphan Sonneville SA.

Pour rappel, Stéphan Sonneville SA détiendra encore, au 1er avril 2024, 160 options Atenor Group Participations exerçables de 2025 à 2027.

En ce qui concerne les conséquences patrimoniales de la décision, il est fait référence aux montants repris ci-dessus.



10 New Bridge Street, Royaume-Uni

La décision est justifiée au regard du travail accompli par Stéphan Sonneville SA dans des circonstances de marché exceptionnelles, et notamment en relation avec les accords bancaires conclus et l'augmentation de capital réalisée en novembre 2023. Le Conseil d'Administration considère, depuis plusieurs années déjà, que l'intéressement du management dans l'évolution de l'entreprise est un élément essentiel de motivation. Cette politique contribue en outre, à aligner les intérêts des membres du Comité Exécutif sur ceux d'Atenor en les associant aux risques et aux perspectives de ses activités et ce, dans une optique long terme. Leur rémunération contribue ainsi aux performances à long terme d'Atenor.

Après délibération, les Membres dénués de conflit d'intérêts participant au vote décident d'approuver à l'unanimité de suivre la rémunération et les objectifs proposés par le Comité de Nomination et Rémunération et d'approuver celle-ci. »

Transactions avec des parties liées - Application de l'article 7:97 CSA

En tant que société cotée, Atenor doit soumettre au préalable à un comité de trois administrateurs indépendants les décisions qui relèvent de la compétence du Conseil d'Administration et qui concernent la relation entre la Société et ses parties liées. Le comité, s'il le juge nécessaire, est assisté par un ou plusieurs experts indépendants. L'article 7:97 du CSA définit la procédure à suivre.

En 2024, la procédure de transactions avec des parties liées, au sens de l'article 7:97 du CSA, n'a pas donné lieu à s'appliquer.

Informations réglementées

Conformément à l'article 34, de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Atenor reprend dans la présente section les informations suivantes :

Structure du capital

Au 31 décembre 2024, le montant du capital d'Atenor est de € 257 563 853,72, représentée par 43 739 703 actions sans désignation de valeur nominale.

Restrictions au transfert de titres
Restrictions au droit de vote
Droits et mécanisme de contrôle

Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires de transfert d'actions. Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote, à l'exception de l'article 12 des statuts de la Société (en cas de démembrement du droit de propriété d'un titre, les droits y afférents seront exercés par l'usufruitier. Les copropriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes d'un titre doivent se faire représenter par une seule et même personne) ainsi que de l'article 28 des statuts de la Société (l'exercice du droit de vote afférent aux actions sur lesquelles les versements n'ont pas été opérés, sera suspendu aussi longtemps que ces versements régulièrement appelés et exigibles n'auront pas été effectués), qui reproduit l'article 7:54 du CSA. Il n'y a pas de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux, ni des accords entre l'émetteur et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition.



Kyklos, Luxembourg

Changement de contrôle

La Société est partie à plusieurs accords ou instruments importants qui, en cas de changement fondamental des actionnaires ou de changement de contrôle de la Société, ou à la suite d'une offre publique d'acquisition, peuvent être résiliés par les autres parties. Les accords de crédit auxquels la Société est partie (ainsi que les accords de crédit au niveau des autres entités du groupe, telles que les sociétés de projet) prévoient généralement une clause dite de changement de contrôle, qui permet à l'institution financière concernée de demander le remboursement intégral des crédits de manière anticipée en cas de changement de contrôle de la Société. Il en va de même pour la documentation relative aux instruments financiers (tels que les MTN, EMTN et obligations) émis par la Société, ainsi que plusieurs conventions de partenariat ou d'actionnaires au niveau des sociétés de projet.

Accords entre actionnaires

Une convention d'actionnaires lie de longue date les Actionnaires de Référence, plus précisément 3D NV, Luxempart SA, Stéphan Sonneville SA et ForAtenoR SA.

La convention d'actionnaires exprime la vision commune des Actionnaires de Référence quant à la stratégie d'Atenor et à ses règles de gouvernance et organise leur action de concert en ce sens.

Suite à la signature d'un avenant le 18 avril 2024, elle rassemble 48,24 % des droits de vote d'Atenor au 31 décembre 2024.

Atenor n'a connaissance d'aucune autre relation, ni accord particulier entre les actionnaires.

Nomination et replacement des membres du Conseil d'Administration

Les administrateurs sont nommés (ou réélus) (ou révoqués) par l'Assemblée Générale à la majorité simple, sur proposition du Conseil d'Administration, sur la base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération.

En cas de vacance d'une place d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de coopter un nouvel administrateur à la majorité simple, sur proposition du Conseil d'Administration, sur la base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération. La première Assemblée Générale qui suit doit confirmer le mandat de l'administrateur coopté.

Si une personne morale est nommée administrateur, elle désigne une personne physique par l'intervention de laquelle elle exercera la fonction d'administrateur, conformément au CSA.

Modification des statuts

Une modification des statuts n'est valablement adoptée que si elle réunit les trois quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote. Cela étant, l'introduction d'un droit de vote double requiert les deux tiers des voix pour lequelles il est pris part au vote. En revanche, d'autres modifications des statuts requièrent une majorité plus stricte (telles que la modification de l'objet, qui n'est admise que lorsqu'elle réunit au moins les quatre cinquièmes des voix exprimées).

Pouvoir d'acquisition d'actions propres Pouvoir d'augmentation du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023, a accordé au Conseil d'Administration l'autorisation d'acquérir et prendre en gage des actions propres et des certificats y afférents sans que le nombre total d'actions propres et de certificats y afférents (en comptant chaque certificat au prorata du nombre d'actions auxquelles il se rapporte) détenus ou pris en gage par Atenor en vertu de cette autorisation ne puisse excéder 20 % du nombre total d'actions, moyennant une contre-valeur par titre de minimum un centime d'euro et de maximum 10 % supérieure à la moyenne arithmétique du cours de clôture de l'action d'Atenor durant les dix derniers jours de cotation en bourse précédant soit l'acquisition ou la prise en gage, soit la décision du Conseil d'Administration d'acquisition ou de prise en gage, soit l'annonce de l'intention d'acquérir ou de prendre gage. Cette autorisation est accordée pour une durée de cinq ans à compter du 14 septembre 2023 (c'est-à-dire, de la publication de l'autorisation, accordée le 11 septembre 2023).

Cette autorisation annule et remplace l'autorisation (pré)existante accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2020.

Le Conseil d'Administration est également autorisé à acquérir et prendre en gage des actions propres, parts bénéficiaires ou des certificats y afférents lorsque cette acquisition ou cette prise en gage est nécessaire pour éviter à Atenor un dommage grave et imminent. Cette autorisation est accordée pour une durée de trois ans à compter du 14 septembre 2023 (c'est-à-dire, la publication de l'autorisation, accordée le 11 septembre 2023).

Le Conseil d'Administration est également autorisé à aliéner des actions propres, parts bénéficiaires ou certificats y afférents à une ou plusieurs personnes déterminées qu'il s'agisse ou non du personnel.

Le Conseil d'Administration est autorisé à aliéner des actions propres, des parts bénéficiaires ou des certificats y afférents aux fins d'éviter un dommage grave et imminent pour Atenor. Cette autorisation est accordée pour une durée de trois ans à compter du 14 septembre 2023 (c'est-à-dire, de la publication de l'autorisation, accordée le 11 septembre 2023).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2024, a accordé au Conseil d'Administration l'autorisation d'augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, en ce compris en émettant des obligations convertibles et des droits de souscription, à concurrence d'un montant maximum (hors prime d'émission) de € 257 563 853,72. Le Conseil d'Administration peut exercer ce pouvoir pendant une période de cinq ans à compter du 6 mai 2024 (c'est-à-dire, de la publication de l'autorisation, accordée le 26 avril 2024).

Cette autorisation annule et remplace l'autorisation (pré)existante accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023.

Ces augmentations de capital s'effectueront suivant les modalités à déterminer par le Conseil d'Administration, comme entre autres (i) par apport en numéraire, par apport en nature ou par apport mixte, (ii) par incorporation de réserves, bénéfice reporté, primes d'émission ou autres éléments des capitaux propres, (iii) avec ou sans émission d'actions nouvelles (en dessous ou au-dessus du pair comptable, ou au pair comptable des actions existantes de la même classe, avec ou sans prime d'émission) ou d'autres titres, ou (iv) par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration peut recourir à ce pouvoir pour (i) les augmentations de capital et les émissions d'obligations convertibles ou de droits de souscription à l'occasion desquelles le droit de préférence des actionnaires est limité ou supprimé, (ii) les augmentations de capital et les émissions d'obligations convertibles à l'occasion desquelles le droit de préférence des actionnaires est limité ou supprimé en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel, et (iii) les augmentations de capital effectuées par incorporation de réserves.

L'éventuelle prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis sont indiqués dans le rapport spécial établi par le Conseil d'Administration conformément à l'article 7:199 du CSA, approuvé le 21 mars 2024.

Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Atenor a mis en œuvre les dispositions légales et les recommandations du Code 2020 en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce contexte, Atenor a adopté le référentiel de contrôle interne et de gestion des risques COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Le COSO est une organisation internationale privée et non gouvernementale reconnue dans le domaine de la gouvernance, du contrôle interne, de la gestion des risques et de l'information financière. Atenor applique également les principes généraux décrits dans les lignes directrices rédigées par la Commission Corporate Gouvernance.

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

Environnement de contrôle

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

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

Des principes et des procédures comptables ont été établis précisant, au niveau du groupe, les principes comptables des opérations les plus importantes. Ceux-ci comprennent également des procédures pour expliquer les principales règles de retraitement en cas d'application de référentiels comptables différents lors de l'établissement des états financiers. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, il existe également des procédures de diffusion des instructions visant à assurer leur prise en compte par les filiales.

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

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

Gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

Activité de contrôle

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

Des réunions hebdomadaires consacrées à chacun des projets du pays concerné sont organisées par le Comité Exécutif, sous la présidence du CEO et préparées par le Country Director concerné, pour vérifier les processus clés concourant à l'établissement de l'information comptable et (non)financière :

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



Twist, Luxembourg

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

L'activité de contrôle interne comptable et financier comporte des procédures pour assurer la préservation des actifs (risque de négligences, d'erreurs et de fraudes internes et externes).

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



Verheeskade II. Pays-Bas

Information et communication

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

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

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

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

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

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

Le système informatique est suffisamment sécurisé par :

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

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

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

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

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

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

Pilotage

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

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

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

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

Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération a été rédigé en suivant les dispositions de l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et des associations et forme un élément spécifique de la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise d'Atenor.

La politique de rémunération d'Atenor (la « Politique de Rémunération ») a été approuvée au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2022 conformément à l'article 7:89/1 du CSA et au Code 2020. Atenor n'a pas dévié de sa Politique de Rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du Rapport Annuel.

Une nouvelle Politique de Rémunération sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale en 2025.

Procédure et rôle du Comité de Nomination et de Rémunération

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

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

- sur les rémunérations revenant directement ou indirectement au CEO et aux autres membres du Comité Exécutif tout en respectant la Politique de Rémunération approuvée par l'Assemblée Générale, y compris la rémunération variable éventuelle et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonctions ;
- sur l'octroi au CEO et aux autres membres du Comité Exécutif d'actions, options sur actions ou tout autre droit d'acquérir des actions Atenor et sur le nombre de titres ou de droits d'acquérir des titres à octroyer aux collaborateurs, le tout sans préjudice des compétences spécifiques de l'Assemblée Générale quant à l'émission des titres ;
- sur la mise en œuvre et les conditions de la politique de partenariat avec le CEO et les autres membres du Comité Exécutif, laquelle se traduit actuellement par les plans d'options sur actions Atenor Group Participations (voir infra) exerçables sur une période de 5 ans, ayant débuté en mars 2022.

Politique de rémunération des administrateurs non-exécutifs

La rémunération des administrateurs non-exécutifs prend en compte leur rôle en tant qu'administrateur ordinaire, et leur rôle spécifique en qualité de Président du Conseil, de président ou de membre des Comités respectifs, ainsi que les responsabilités en découlant et le temps consacré à leurs fonctions. Elle est uniquement composée d'une rémunération fixe. Elle est arrêtée par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration, qui lui-même a reçu des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération.

Pour plus d'information par rapport à la rémunération des administrateurs non-exécutifs, référence est faite à la Politique de Rémunération disponible sur le site internet d'Atenor **www.atenor.eu.**

Rémunération des administrateurs non-exécutifs en 2024

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

- 80 000 euros pour le Président du Conseil, dont 15 000 euros sont payés sous forme d'actions Atenor,
- 50 000 euros pour chacun des autres administrateurs non-exécutifs, membres ou non du Comité d'Audit et/ou du Comité de Nomination et de Rémunération, dont 15 000 euros sont payés sous forme d'actions Atenor,
- 15 000 euros supplémentaires pour chacun des présidents du Comité d'Audit et/ou du Comité de Nomination et de Rémunération.

Les administrateurs non-exécutifs ne perçoivent une rémunération fixe que sous forme de tantièmes. Ils ne perçoivent ni jetons de présence, ni avantages en nature, ni rémunération variable, ni items extraordinaires et ils ne bénéficient pas d'un plan de pension.

Sur une base individuelle, la rémunération totale versée en 2024 aux administrateurs non-exécutifs hors TVA est reprise dans le tableau suivant :

Nom et position	Rémunération totale	Dont en actions	Nombre d'actions
Frank Donck (administrateur et Président du Conseil)	€ 80 000	€ 15 000	2 367
Christian Delaire (administrateur) *	€ 50 000	€ 15 000	2 367
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (administrateur et présidente du Comité d'Audit)	€ 65 000	€ 15 000	2 367
John Penning (administrateur)	€ 50 000	€ 15 000	2 367
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire (administrateur) (jusqu'au 26 avril 2024)	€ 50 000	€ 15 000	2 367
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre (administrateur et présidente du Comité de Nomination et de Rémunération) (jusqu'au 26 avril 2024)	€ 65 000	€ 15 000	2 367
Philippe Vastapane (administrateur) (jusqu'au 26 avril 2024)	€ 50 000	€ 15 000	2 367
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardÿ de Beaulieu (administrateur)	€ 50 000	€ 15 000	2 367
Bernadette de Bethune (administrateur)**	€ 0	€ 0	0
Moroxco BV, représentée par Cédric Van Quickenborne (administrateur)**	€ 0	€ 0	0
Realize BV, représentée par Olivier Lambrecht (administrateur)**	€ 0	€ 0	0
TOTAL	**€ 460 000**	**€ 120 000**	**18 936**

* En 2024, les membres du Comité de Nomination et de Rémunération ont désigné Monsieur Christian Delaire en tant que nouveau président du Comité de Nomination et de Rémunération. Il succède ainsi à Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre. Compte tenu de la date de nomination, la Société n'a pas encore procédé au versement de la rémunération intégrant la part correspondant au rôle de président audit administrateur. Cet administrateur percevra une rémunération alignée sur celle des autres administrateurs non-exécutifs et président de comité à partir du prochain exercice.

** Le 26 avril 2024, l'Assemblée Générale a procédé à la nomination de Bernadette de Bethune, Moroxco BV (représentée par Cédric Van Quickenborne) et Realize BV (représentée par Olivier Lambrecht) en tant qu'administrateurs non-exécutifs. Compte tenu de la date de leur nomination, la Société n'a pas encore procédé au versement de rémunérations auxdits administrateurs. Ces administrateurs percevront une rémunération alignée sur celle des autres administrateurs non-exécutifs à partir du prochain exercice.

Les actions devront être conservées minimum 12 mois après la fin du dernier mandat exercé. Les administrateurs sont toutefois autorisés à transférer le bénéfice de leur rémunération aux personnes qu'ils représentent au sein du Conseil d'Administration.

La rémunération 2024 des administrateurs non-exécutifs est conforme à la Politique de Rémunération de la Société et la Société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la Société, comme détaillé dans ladite Politique de Rémunération.

Politique de rémunération des membres du Comité Exécutif (y inclus le CEO) eu égard aux performances à long terme de la Société

La rémunération des membres du Comité Exécutif (y inclus le CEO) prend en compte le rôle et les fonctions qu'ils assument directement ou indirectement dans la Société et ses filiales ainsi que les responsabilités en découlant. Elle est composée essentiellement d'une rémunération fixe de base et, le cas échéant, d'une rémunération variable (bonus) et éventuellement d'une prime exceptionnelle. Elle est arrêtée par le Conseil d'Administration sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération.



Square 42, Luxembourg

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

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

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

La rémunération du CEO et des autres membres du Comité Exécutif ne comprend d'ailleurs pas d'attribution gratuite d'actions de la Société ou d'une filiale.

Pour plus d'informations par rapport à la rémunération des membres du Comité Exécutif (y inclus le CEO), référence est faite à la Politique de Rémunération disponible sur le site internet d'Atenor **www.atenor.eu**.

Rémunération du CEO en 2024

Le CEO ne perçoit pas de rémunération annuelle en sa qualité d'administrateur exécutif, mais uniquement en sa qualité de délégué à la gestion journalière et en tant que président du Comité Exécutif.

La collaboration avec le CEO est soumise annuellement à un processus d'évaluation des performances pour l'année écoulée sur base d'objectifs arrêtés par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, lors de l'évaluation de l'année précédente.

La rémunération totale versée en 2024 au CEO hors TVA et hors options sur actions est reprise dans le tableau suivant :

Rémunération totale

Nom et position	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Coûts de la pension	5. Total	% rémunération fixe / % rémunération variable	
	Rémunération de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels[1]	A court terme	A long terme					
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville (CEO et président du Comité Exécutif)	€ 750 096	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 750 096	Fixe	**100%**
									Variable	**0%**

[1] Les avantages additionnels visent les téléphones et ordinateurs portables, les voitures de fonction, les abonnements auprès d'un opérateur téléphonique, les cartes essence et les assurances hospitalisation.

La rémunération sous forme d'options sur actions versée en 2024 au CEO est la suivante :

Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville	(i) a exercé 26 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en 2021, le bénéfice versé et dû en mars 2024 à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 26 options s'est élevé à € 183 924,00, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Long Term Growth et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.

La rémunération 2024 du CEO est conforme à la Politique de Rémunération de la Société et la Société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la Société, comme détaillé dans ladite Politique de Rémunération. En effet, l'intéressement du CEO dans les projets immobiliers par le biais de l'octroi et, le cas échéant, l'exercice d'options sur actions est un élément essentiel de motivation. Cette politique vise à impliquer davantage le CEO, non seulement dans la croissance de l'ensemble de la Société, mais aussi dans la sélection, la gestion et la valorisation de chacun des projets immobiliers.

De plus amples détails sur les options sur actions accordées au CEO sont repris ci-dessous aux sections spécifiques du présent rapport de rémunération.

Rémunération des membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) en 2024

Les membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) perçoivent une rémunération annuelle de niveau et de structure tels qu'ils permettent à Atenor d'attirer, de retenir et de motiver des personnalités compétentes pour prendre en charge son management et effectuer les opérations, en tenant compte des caractéristiques et des défis de la Société.

La collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif est soumise annuellement à un processus d'évaluation des performances pour l'année écoulée sur base d'objectifs arrêtés par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, lors de l'évaluation de l'année précédente.

Sur une base globale, la rémunération totale versée en 2024 aux membres du Comité Exécutif hors TVA et hors options sur actions (autres que le CEO) est reprise dans le tableau suivant :

Rémunération totale

	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Coûts de la pension	5. Total	% rémunération fixe / % rémunération variable	
	Rémunération de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels[1]	A court terme	A long terme					
Comité Exécutif (autres que le CEO) sur base globale	€ 1 213 442,59	N/A	€ 0	€ 56 250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1 269 692,59	Fixe	**95,6%**
									Variable	**4,4%**

[1] Les avantages additionnels visent les téléphones et ordinateurs portables, les voitures de fonction, les abonnements auprès d'un opérateur téléphonique, les cartes essence et les assurances hospitalisation.

La rémunération variable (bonus) due pour l'exercice 2024 aux membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) s'élève sur une base globale à € 56 250. Le montant de la rémunération variable a été déterminé définitivement par le Conseil d'Administration sur base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération et de l'évaluation des performances pour l'année écoulée.

Sur une base individuelle, la rémunération sous forme d'options sur actions versée en 2024 aux membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) est la suivante :

Strat Up SRL, représentée par Laurent Collier	(i) a exercé 6 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en 2021, le bénéfice versé et dû en mars 2024 à Strat Up SRL relatif à l'exercice de ces 6 options s'est élevé à € 42 444,00, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Long Term Growth et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.
Lerinvestimmo CommV, représentée par William Lerinckx	(i) a exercé 9 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en 2021, le bénéfice versé et dû en mars 2024 à Lerinvestimmo CommV relatif à l'exercice de ces 9 options s'est élevé à € 63 666,00, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Long Term Growth et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.
Weatherlight SRL, représentée par Sven Lemmes	(i) n'a pas exercé d'options Atenor Group Participations, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Long Term Growth et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.

La rémunération 2024 des membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) est conforme à la Politique de Rémunération de la Société et la Société considère qu'elle contribue aux performances à long terme de la Société, comme détaillé dans ladite Politique de Rémunération. En effet, l'intéressement des membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) dans les projets immobiliers par le biais de l'octroi et, le cas échéant, l'exercice d'options sur actions est un élément essentiel de motivation. Cette politique vise à impliquer davantage les membres du Comité Exécutif, non seulement dans la croissance de l'ensemble de la Société, mais aussi dans la sélection, la gestion et la valorisation de chacun des projets immobiliers.

De plus amples détails sur les options sur actions accordées aux membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) sont repris ci-dessous aux sections spécifiques du présent rapport de rémunération.

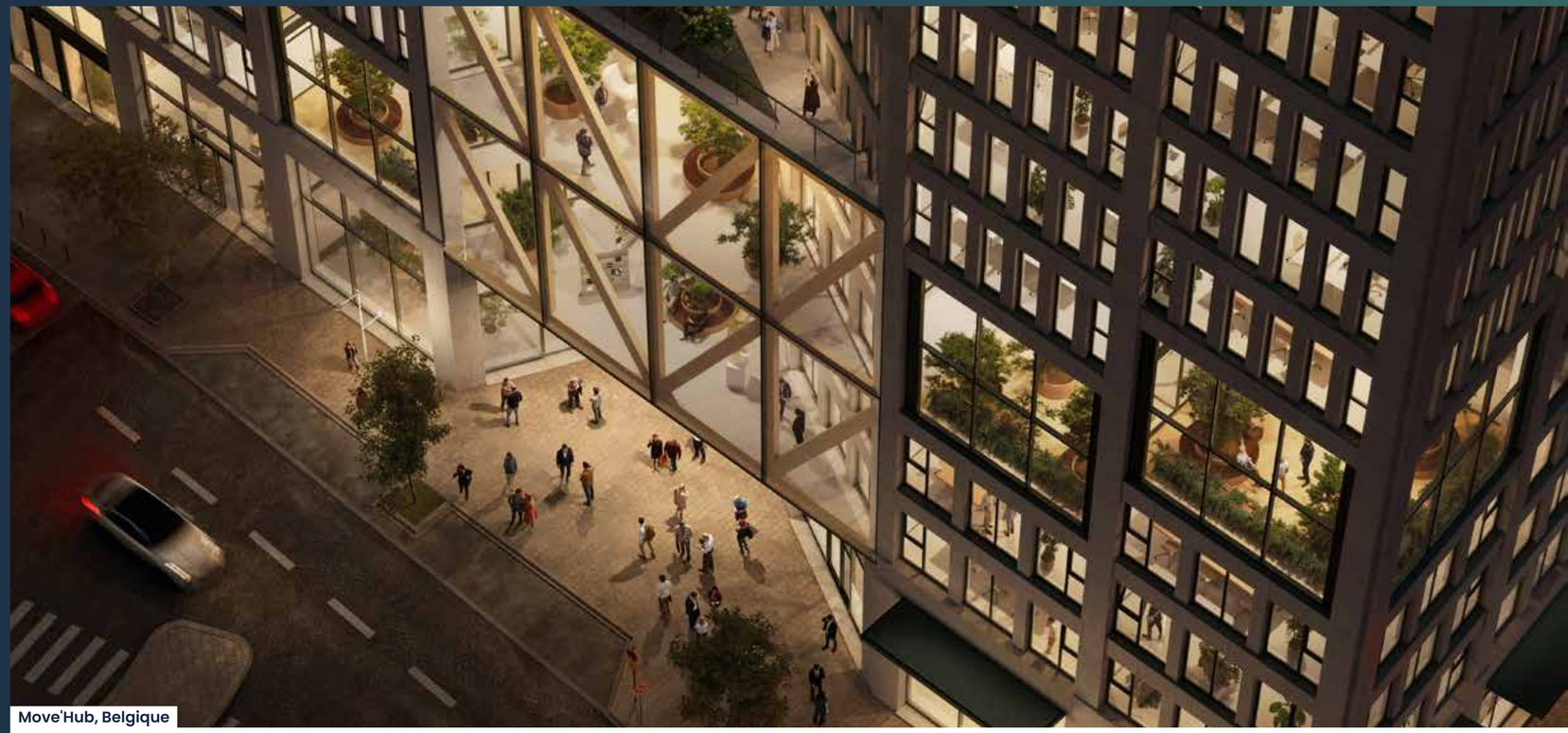
Aperçu des objectifs de performance du CEO et des autres membres du Comité Exécutif

La performance individuelle 2024 a été appréciée notamment en fonction des critères opérationnels suivants :

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

La performance globale 2024 a été appréciée notamment en fonction des critères qualitatifs suivants :

- la contribution à la mise en œuvre de la politique de durabilité ;
- l'évolution de la qualité (compétence, dynamisme, communication) des équipes sous responsabilité et l'appréciation de la gestion qui en est faite ;
- la contribution à l'Archilab ;
- la contribution à la communication interne ;
- la contribution annuelle à la construction de l'image corporate.



Move'Hub, Belgique

Objets	CEO	Autres membres du Comité Exécutif
Compte de résultat 40 % : Réduction des coûts : 12,5 M€ Marge brute : 90,9 M€	100 % objectifs groupe	75 % objectifs individuels 25 % objectifs groupe
Flux de trésorerie 50 % : Encaissements : 314,9 M€		
Cycle de création de valeur 10 % : Introduction de permis : 162 200 m² Obtention de permis : 200 250 m² Location : 78 750 m² Ventes résidentielles : 892 unités Ventes de bureaux : 224 300 m²		

La rémunération variable ne peut pas représenter plus de 100 % de la rémunération annuelle fixe du membre du Comité Exécutif concerné.

RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS						EXERCICE 2024					
						BILAN D'OUVERTURE	COURANT DE L'ANNÉE		BILAN DE CLÔTURE	NOMBRE D'OPTIONS EXERCÉES	NOMBRE D'OPTIONS VENUES À ÉCHÉANCE
Plan	**Date de la proposition**	**Date de l'acquisition (« vesting »)**	**Fin de la période de rétention**	**Période d'exercice**	**Prix d'exercice**	**Nombre d'options non encore acquises (« not vested ») en début d'année**	**a) Nombre d'options proposées** **b) Valeur des actions sous-jacentses lors de la proposition (€)**	**a) Options acquises (« vested »)** **b) Valeur des actions sous-jacentes lors de l'acquisition (« vesting ») (€)**	**a) Nombre d'options proposées mais non encore acquises (« vested »)** **b) Valeur des actions sous-jacentes (€)**	**a) Nombre d'options exercées** **b) Valeur des actions sous-jacentes lors de l'exercice (€)**	
STÉPHAN SONNEVILLE SA, REPRÉSENTÉE PAR STÉPHAN SONNEVILLE (CEO)											
SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	06-05-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	900
SOP 2021 (ALTG)	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 2022 (ALTG)	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 2021 (AGP)	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) 26 b) 8 204,59	54
STRAT UP SRL, REPRÉSENTÉE PAR LAURENT COLLIER (EXECUTIVE OFFICER)											
SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	06-05-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	900
SOP 2021 (ALTG)	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 2022 (ALTG)	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 2021 (AGP)	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) 6 b) 8 204,59	34

RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS						EXERCICE 2024					
						BILAN D'OUVERTURE	COURANT DE L'ANNÉE		BILAN DE CLÔTURE	NOMBRE D'OPTIONS EXERCÉES	NOMBRE D'OPTIONS VENUES À ÉCHÉANCE
Plan	**Date de la proposition**	**Date de l'acquisition (« vesting »)**	**Fin de la période de rétention**	**Période d'exercice**	**Prix d'exercice**	**Nombre d'options non encore acquises (« not vested ») en début d'année**	**a) Nombre d'options proposées** **b) Valeur des actions sous-jacentses lors de la proposition (€)**	**a) Options acquises (« vested »)** **b) Valeur des actions sous-jacentes lors de l'acquisition (« vesting ») (€)**	**a) Nombre d'options proposées mais non encore acquises (« vested »)** **b) Valeur des actions sous-jacentes (€)**	**a) Nombre d'options exercées** **b) Valeur des actions sous-jacentes lors de l'exercice (€)**	
PROBATIMMO BV, REPRÉSENTÉE PAR WILLIAM LERINCKX (EXECUTIVE OFFICER)*											
SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	20-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	900
SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	22-05-2021	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	1000
LERINVESTIMMO COMMV, REPRÉSENTÉE PAR WILLIAM LERINCKX (EXECUTIVE OFFICER)*											
SOP 2022 (ALTG)	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	550
SOP 2021 (AGP)	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) 9 b) 8 204,59	31+80
WEATHERLIGHT SRL, REPRÉSENTÉE PAR SVEN LEMMES (EXECUTIVE OFFICER) **											
SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	24-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	a) 0 b) 0	900
SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	17-05-2021	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	1000
SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	09-05-2022	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	550
SOP 2021 (AGP)	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	120

*Lerinvestimmo CommV représentée par William Lerinckx, membre du Comité Exécutif (anciennement sous Probatimmo BV), a quitté ses fonctions début du dernier trimestre 2024. Compte tenu du départ, toutes les options sur actions exerçables à partir de mars 2025 ont été annulées, à savoir, 80 options AGP octroyées en 2021 ; 1 000 options ALTG octroyées en 2021 et 550 options ALTG octroyées en 2022.

**Weatherlight SRL, représentée par Sven Lemmes, membre du Comité Exécutif, a quitté ses fonctions début du premier trimestre 2024. Compte tenu du départ, toutes les options sur actions exerçables à partir de mars 2024 ont été annulées, à savoir, 120 options AGP octroyées en 2021 ; 1 000 options ALTG octroyées en 2021 et 550 options ALTG octroyées en 2022.

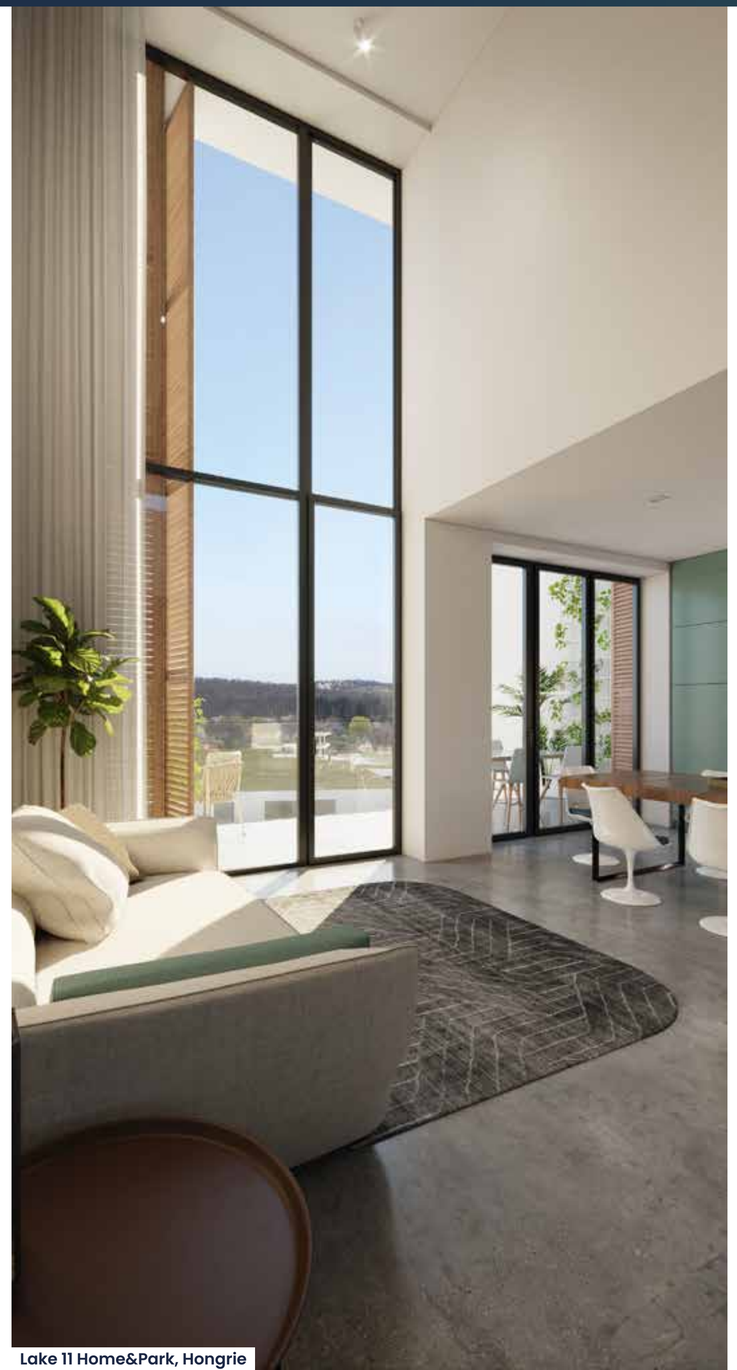
Plan d'options sur actions Atenor Long Term Growth

Début 2019, Atenor a substitué au plan d'options sur actions Atenor Group Investments un plan d'options sur actions Atenor Long Term Growth (ou « ALTG »), filiale constituée en octobre 2018 et détenue à 100 % par Atenor. ALTG détient un portefeuille de 150 000 actions Atenor acquises au prix moyen de € 56,62. Ce plan d'options a été approuvé par l'Assemblée Générale du 26 avril 2019.

Une tranche de maximum 40 000 options sur actions ALTG a été attribuée en 2019 aux membres du personnel et à certains prestataires de services indépendants sur base de 5 niveaux hiérarchiques; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et directeurs, soit 18 personnes dont le CEO) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration souhaite ainsi intéresser l'entièreté des collaborateurs d'Atenor et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

Le Conseil d'Administration avait convenu d'émettre un plan d'options sur actions ALTG en 2020. Eu égard à la situation sanitaire liée au Covid 19 rencontrée en 2020 et à l'impact sur les marchés financiers, il avait été convenu de définir dès que possible les modalités et le moment d'émission de ce plan. Cependant, ce plan d'options sur actions ALTG a été annulé et remplacé par un nouveau plan d'options en 2021.

Une nouvelle tranche de maximum 60 000 options sur actions ALTG a été attribuée en 2021 aux membres du personnel et à certains prestataires de services indépendants sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et directeurs, soit 23 personnes dont le CEO) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Ces options ont annulé et remplacé celles qui avaient été validées en 2019 mais dont l'émission n'a pas été réalisée en 2020 en raison de la situation sanitaire liée au Covid 19.



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Une nouvelle tranche de maximum 40 000 options sur actions ALTG a été attribuée en 2022 aux membres du personnel et à certains prestataires de services indépendants sur base de 5 niveaux hiérarchiques; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et directeurs, soit 25 personnes dont le CEO) se voyant attribuer un nombre identique d'options.

En 2023 et 2024, aucune attribution d'options sur actions ALTG n'a été offerte.

En ce qui concerne lesdites options, les modalités des 3 plans existants au cours de l'exercice se résument comme suit :

- **Options accordées en 2019 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Long Term Growth, à € 13 par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 28 février 2019, après réévaluation du portefeuille d'actions Atenor à € 58,47 par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentaient ces options s'élevait à € 2,34 par option. Ce plan d'options sur actions prévoyait que les options étaient exerçables de mars 2022 à mars 2024. Cet avantage a été accordé en 2019 au titre des performances de la Société réalisées en 2018. Les options donnaient droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2021 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Long Term Growth, à € 10,98 par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 31 décembre 2020, après réévaluation du portefeuille d'actions Atenor à € 56,62 par action, légèrement inférieur au cours de bourse de l'action à la date de clôture, soit € 57,00 par action. L'avantage en nature que représentaient ces options s'élevait à € 1,98 par option. Ce plan d'options sur actions prévoit que les options peuvent être exercées de mars 2024 à mars 2026. Cet avantage a été accordé en 2021 au titre des performances de la Société réalisées en 2020. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.
- **Options accordées en 2022 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Long Term Growth, à € 12,18 par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Long Term Growth au 31 décembre 2021. L'avantage en nature que représentaient ces options s'élevait à € 2,19 par option. Ce plan d'options sur actions prévoit que les options peuvent être exercées de mars 2025 à mars 2027. Cet avantage a été accordé en 2022 au titre des performances de la Société réalisées en 2021. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

Plan d'options sur actions Atenor Group Participations

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

En ce qui concerne ces options, les modalités du plan existant au cours de l'exercice se résume comme suit :

- **Options accordées en 2021 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Participations, à € 1 130,59 par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Participations au 31 décembre 2020. L'avantage en nature que représentaient ces options s'élevait à 18 % ou 9 % de ce prix d'exercice en fonction des périodes d'exercice sur 5 ans (de mars 2022 à mars 2027). Cet avantage a été accordé en 2021 au titre des performances de la Société réalisées en 2020. Les options donnent droit à un règlement physique ou en espèces.

En 2024, aucune attribution d'options sur actions AGP n'a été offerte.

Aperçu des options sur actions

Au 31 décembre 2024, les dirigeants d'Atenor détenaient les options suivantes (nombre d'options et valeur des actions sous-jacentes au 31 décembre 2024) :

	SOP ALTG 2019	SOP ALTG 2021	SOP ALTG 2022	SOP AGP 2021
Stéphan Sonneville SA, représentée par Stéphan Sonneville (CEO)	0	1 000 (€ 11,00)	550 (€ 11,00)	**160 (€ 5 783,72)**
Strat Up SRL, représentée par Laurent Collier (Executive Officer)	0	1 000 (€ 11,00)	550 (€ 11,00)	**80 (€ 5 783,72)**

Indemnités en cas de départ

En 2024, il n'y a pas eu de départ d'administrateur ou de membres du Comité Exécutif ayant donné lieu à une indemnité.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant eu lieu le 26 avril 2024, les mandats de MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire, de Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre et de Philippe Vastapane n'ont pas été renouvelés. Aucune indemnité de départ n'a été payée.

Début 2024, Weatherlight SRL, représentée par Sven Lemmes, membre du Comité Exécutif, a quitté ses fonctions et n'a pas été remplacé. Aucune indemnité de départ n'a été payée. Lors du départ, 120 options AGP octroyées en 2021 ont été annulées ; 1 000 options ALTG octroyées en 2021 ont été annulées et 550 options ALTG octroyées en 2022 ont été annulées.

Fin 2024, Lerinvestimmo CommV représentée par William Lerinckx, membre du Comité Exécutif (anciennement sous Probatimmo BV), a quitté ses fonctions et n'a pas été remplacé. Aucune indemnité de départ n'a été payée. Lors du départ, 80 options AGP octroyées en 2021 ont été annulées ; 1 000 options ALTG octroyées en 2021 ont été annulées et 550 options ALTG octroyées en 2022 ont été annulées.

Utilisation de droit de restitution de rémunération variable

Aucun droit spécifique de restitution de rémunération variable relative à l'exercice 2024 et aux exercices précédents n'a été mis en place au bénéfice d'Atenor.

Aucun écart par rapport à la politique de rémunération

En 2024, aucun écart n'a été fait par rapport à (la procédure de mise en œuvre de) la Politique de Rémunération.

Evolution annuelle de la rémunération des performances, du coût moyen annuel des collaborateurs

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

	FY2019 VS. FY2018		FY2020 VS. FY2019		FY2021 VS. FY2020		FY2022 VS. FY2021		FY2023 VS. FY2022		FY2024 VS. FY2023	
Administrateurs et membres du Comité Exécutif	-265 712	-8,93 %	-61 780	-2,28 %	+876 422	+33,09 %	-211 269	-5,99 %	-671 970	-20,28 %	+588 101	+22,26 %

Tableau 2 : Evolution des performances d'Atenor (sur une base consolidée, en euros) :

	FY2019 VS. FY2018		FY2020 VS. FY2019		FY2021 VS. FY2020		FY2022 VS. FY2021		FY2023 VS. FY2022		FY2024 VS. FY2023	
Résultat net	+2 600 207	+7,39 %	-13 647 975	-36,13 %	+13 940 182	+57,77 %	-38 911 986	-102,21 %	70 689 301	+25,84 %	+67 734 609	+63,23 %
Fonds propres	+16 749 644	+9,84 %	+74 164 747	+39,65 %	+39 830 438	+15,25 %	-27 424 464	-9,11 %	-106 286 199	-12 610,43 %	-52 944 629	-15,38 %
Capitalisation boursière [(i)]	+119 378 811	+41,57 %	-5 349 522	-1,32 %	-1 407 769	-0,35 %	-59 126 298	-14,79 %	-15 256 708	-4,48 %	-176 708 400	-54,30 %

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

Tableau 3 : Evolution du coût moyen, en euros, sur la base d'un équivalent temps-plein des collaborateurs autres que les administrateurs et les membres du Comité Exécutif (y compris le CEO) :

	FY2019 VS. FY2018		FY2020 VS. FY2019		FY2021 VS. FY2020		FY2022 VS. FY2021		FY2023 VS. FY2022		FY2024 VS. FY2023	
Coût entreprise	-11 663	-8,49 %	-3 790	-3,01 %	+8 145	+6,68 %	-20 193	-15,52 %	+17 717	+16,12 %	-5 003	-3,92 %

Ratio entre la rémunération la plus haute et la rémunération la plus basse

Pour 2024, le ratio, par pays, entre la rémunération la plus haute parmi les administrateurs et les membres du Comité Exécutif et la rémunération des salariés (autres que les administrateurs et les membres du Comité Exécutif) la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein est de 30,76 (niveau global) et comme suit s'il est subdivisé par pays : 12,25 (Hongrie), 9,94 (Belgique), 7,12 (Royaume-Uni), 4,12 (Luxembourg), 4,93 (Roumanie), 4,76 (Pologne), 8,61 (Portugal), 1,00 (Allemagne), 1,45 (Pays-Bas), et 2,03 (France).

Vote de l'Assemblée Générale de l'exercice précédent

Le rapport de rémunération pour l'exercice 2023 a été présenté à l'Assemblée Générale du 26 avril 2024, qui s'est prononcée favorablement à ce sujet.



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Amendements importants à la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité

Le Conseil d'Administration a adopté une nouvelle version de la Charte le 5 décembre 2024. Les amendements importants à ladite charte sont repris ci-après :

- En ce qui concerne **le Conseil d'Administration**,
  - des critères de sélection ont été ajoutés et spécifiés pour les administrateurs exécutif(s), non exécutif(s) ainsi que le CEO, conformément au Code 2020 (II.2.4., p. 10 et 11),
  - les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans, toute exception devant être dûment motivée (II.2.4., p. 11),
  - élargissement du champ d'application de la procédure applicable lors de la survenance d'un conflit d'intérêts autre qu'un conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 CSA (II.2.6, p. 13),
  - obligation pour le Conseil d'Administration d'agir de manière à éviter un conflit d'intérêts, ou l'apparence d'un tel conflit (II.2.6, p. 13).
- En ce qui concerne **le Comité de Nomination et de Rémunération** (CN&R) (II.4., p. 19 et suivantes),
  - parmi les responsabilités du CN&R, une attention particulière est désormais portée à la continuité de la composition du Conseil d'Administration : le CN&R est ainsi chargé de planifier le renouvellement ordonné des administrateurs, accompagner les administrateurs sortants, etc.,
  - le nombre des membres composant le CN&R n'est plus plafonné (alors qu'il était plafonné à cinq membres sous l'ancienne Charte).
- Création du **Comité d'Investissement** (II.5., p. 22 et suivantes), composé de sept membres au moins, dont le rôle est de, compte tenu de certains seuils, rendre des avis sur :
  - toutes les opérations relatives aux investissements et aux nouveaux projets à développer,
  - le dépassement du budget de tels investissements,
  - la cession des projets, et
  - le lancement de travaux de construction d'un projet si celui-ci ne bénéficie pas d'un niveau de commercialisation préalable.
- En ce qui concerne **le Comité d'Audit** (II.3., p. 15 et suivantes),
  - le nombre des membres composant le Comité d'Audit n'est plus plafonné (alors qu'il était plafonné à cinq membres sous l'ancienne Charte).
- En ce qui concerne **le CEO** (II.6.2., p. 23 et 24),
  - la délégation à la gestion journalière est donnée pour une durée correspondant à la durée du mandat de CEO (et plus pour une durée indéterminée),
  - le mandat du CEO demeure révocable ad nutum mais désormais sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.
- En ce qui concerne **le contrôle et la gestion des risques** (III, p. 26 et suivantes),
  - la structure du contrôle est clarifiée et contient une indication précise de ses acteurs et de leurs responsabilités (cf. précision du rôle et des missions du Compliance Officer),
  - les activités de contrôle ne sont désormais plus identifiées en tant que telles dans la Charte (section III, p. 26 et suivantes),
  - le commissaire est désormais tenu de transmettre au Comité d'Audit un rapport décrivant toutes les relations entre le commissaire, d'une part, et Atenor et ses filiales, d'autre part afin d'évaluer son indépendance.
- En ce qui concerne **les politiques d'Atenor**,
  - la politique de durabilité (IV, p. 31) est toujours insérée dans la Charte mais a été plus amplement travaillée et fait désormais référence aux éléments suivants :
    - plan de transition structurée,
    - Taxonomie européenne,
    - consultation des parties prenantes,
    - communication et transparence,
    - certification des aspects environnementaux.
  - la politique de droits humains prévoit désormais l'engagement d'Atenor de procéder (ou faire procéder) régulièrement à des audits ciblés à travers la chaine d'approvisionnement afin d'assurer l'adhérence aux principes repris dans ladite politique (VIII, p. 36),
  - la Charte intègre désormais une référence à la politique en matière de concurrence loyale (XI, p. 41) mise en place afin de favoriser l'innovation, protéger les consommateurs et promouvoir la croissance économique durable,
  - la Charte intègre désormais une référence à la politique en matière de fiscalité (IX, p. 36) qui vise à décrire l'approche d'Atenor en matière de gestion des affaires fiscales et de gestion des risques fiscaux dans les pays où elle conduit ses activités et d'établir des directives claires en matière de taxation, conformément aux Minimum Social Safeguards définis par la Taxonomie européenne,
  - la politique de diversité et d'inclusion (VII, p. 34) est également référencée dans la Charte et énonce les engagements d'Atenor en matière de diversité et d'inclusion,
  - la Charte fait désormais référence aux politiques de protection des données à caractère personnel (XIV, p. 45) destinées aux collaborateurs et aux autres parties prenantes.

ETATS FINANCIERS CONTRÔLÉS

États financiers contrôlés 2024

Déclaration de conformité :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation.

Le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA Atenor et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Caroline Vanderstraeten
pour Twigami SRL
Chief Financial Officer

Stéphan Sonneville SA
Administrateur Délégué

Atenor est une société anonyme constituée pour une durée indéterminée.

Siège social : Avenue Reine Astrid 92
B-1310 La Hulpe
Tél. +32-2-387 22 99
N° d'Entreprise : TVA BE 0403 209 303
RPM Brabant wallon

Courriel : **info@atenor.eu**

Website : **www.atenor.eu**



Victor Hugo, France

Sommaire

Rapport de gestion 91

État consolidé du résultat global 96

État consolidé de la situation financière 97

État consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte) 98

État consolidé des variations des capitaux propres 99

Notes relatives aux états financiers contrôlés 100

- Note 1 - Principales méthodes comptables 100
- Note 2 - Gestion des risques 110
- Note 3 - Information sectorielle 114
- Note 4 - Marge brute sur cessions 115
- Note 5 - Autres produits et charges opérationnels 116
- Note 6 - Résultats financiers 117
- Note 7 - Impôts sur le résultat et impôts différés 118
- Note 8 - Résultat et dividende par action 119
- Note 9 - Capital 120
- Note 10 - Autres immobilisations incorporelles 121
- Note 11 - Immobilisations corporelles 122
- Note 12 - Immeubles de placement 123
- Note 13 - Participations mises en équivalence 124
- Note 14 - Parties liées 127
- Note 15 - Stocks 128
- Note 16 - Actifs financiers courants et non courants 129
- Note 17 - Autres actifs courants et non courants 133
- Note 18 - Impôts différés actifs et passifs 134
- Note 19 - Provisions 135
- Note 20 - Passifs financiers courants et non courants 136
- Note 21 - Autres passifs courants 143
- Note 22 - Avantages du personnel 144
- Note 23 - IFRS 15 : informations 146
- Note 24 - Passifs éventuels et litiges 147
- Note 25 - Événements postérieurs à la date de clôture 148
- Note 26 - Droits et engagements 149
- Note 27 - Participations 150
- Note 28 - Nouvelle présentation du compte de résultats et APM 151
- Note 29 - Retraitements des chiffres comparatifs de la situation financière 154
- Note 30 - Honoraires du Commissaire 156

Déclaration des représentants d'Atenor 157

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale d'Atenor SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (comptes consolidés) 158

Comptes statutaires 162

Règles d'évaluation 163

Rapport de gestion

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 25 avril 2025

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 114ième exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

1. Événements marquants au niveau de l'activité de la société en 2024

L'année écoulée a été marquée par plusieurs transactions importantes de vente effectuées avec succès dans différents pays. Ces transactions ont eu lieu dans des marchés pourtant très peu actifs à l'investissement, particulièrement en bureaux. Cela démontre la qualité de nos projets et de nos équipes, et notre capacité à naviguer dans des environnements économiques complexes.

Nous avons également obtenu des permis, ce qui nous permettra de faire évoluer notre portefeuille au sein du cycle de création de valeur, et de générer de la rentabilité.

Nous avons en outre observé une augmentation significative de la part résidentielle dans notre portefeuille, qui témoigne de notre engagement à diversifier nos actifs et à rester agile afin de mieux répondre aux besoins du marché et d'optimiser nos rendements. Nous avons pour ce faire entrepris une réorientation de plusieurs de nos projets de bureaux en résidentiel, déjà reflétée dans notre portefeuille en 2024.

Nous sommes aussi fiers de voir notre stratégie de durabilité valorisée : Atenor a en effet été reconnue comme leader du secteur par le Global Real Estate Sustainable Benchmark (GRESB) avec un score exceptionnel de 99,37 %.

Par ailleurs, nous avons procédé à des modifications significatives au sein de notre structure de management. Ces changements visent à renforcer notre efficacité opérationnelle, à aligner notre organisation avec nos objectifs stratégiques et à améliorer notre capacité à relever les défis actuels et futurs, en répondant aux besoins du marché et en s'adaptant aux évolutions financières.

Enfin, le 2 mars 2025, la société a acté une augmentation de capital par ses actionnaires de référence à hauteur de 45,3 millions d'euros. Cet apport de liquidité place Atenor dans une meilleure position pour réaliser ses objectifs pour les 3 prochaines années, à savoir :

a. La mise en œuvre du portefeuille résidentiel à travers des partenariats ciblés.

b. La poursuite du développement de nos projets de bureaux en Europe de l'Ouest;

c. La diminution de l'exposition sur les bureaux en Europe centrale.

Ces accomplissements, initiatives et augmentation des moyens de l'entreprise nous permettent de préparer l'avenir avec confiance. Nous restons déterminés à poursuivre une dynamique positive.

2. Événements financiers marquants de 2024

- L'amélioration de la robustesse bilantaire était au cœur des préoccupations d'Atenor en 2024, et a été reflétée par une diminution importante de l'endettement financier net consolidé du groupe. Celui-ci s'établit à 664,6 millions d'euros, en baisse de 152,9 millions d'euros par rapport à 2023. Le ratio de solvabilité se situe à 30,5 %.
- Atenor a réalisé une excellente année en termes de ventes avec un chiffre d'affaires* de 390,4 millions d'euros dans un environnement de marché qui s'avère toujours difficile.
- La performance opérationnelle est également au rendez-vous, avec un résultat opérationnel avant ajustement de valeur* de 58,2 millions d'euros.
- Le total du bilan s'élève à 1 145,8 millions d'euros. Une dépréciation de 36,5 millions d'euros a été enregistrée (4,9 millions d'euros d'impairments réalisés et 31,6 millions d'euros d'impairments non réalisés), ce qui équivaut à 3,2 % des actifs. Les réductions de valeur reflètent essentiellement la décision de diminuer l'exposition de la société sur les bureaux en Europe centrale.
- Le stock a évolué sous l'impact de la poursuite des constructions (il faut souligner que 137,9 millions d'euros ont été investis dans les projets), des cessions et des impairments. Il s'élève à 822,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 993,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le résultat net, affecté par les charges financières élevées et les impôts, s'élève à - 39,4 millions d'euros à comparer à une perte de 107,1 millions d'euros en 2023.

Indicateurs clés de performance*

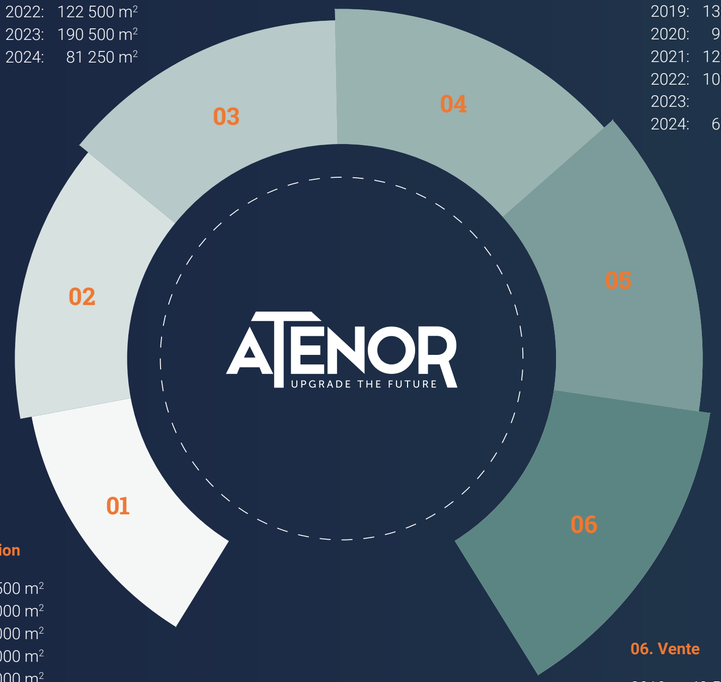
	EUR Milliers	
APM (Alternative Performance Measures)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Chiffre d'affaires ajusté	390 448	130 508
Marge brute sur cessions ajustée	70 650	14 458
Résultat opérationnel ajusté avant ajustement de valeur	58 189	-4 629
Endettement financier net	664 648	817 502
Ratio de solvabilité **	30,5%	29,6%

*Les chiffres ajustés sont basés sur les APM (Alternative Performance Measures) qui intègrent également les projets dans des sociétés mises en équivalences. Voir note 28.

**Ratio de solvabilité calculé selon la formule : (Fonds propres/(Fonds propres + endettement financier net))

3. Projets en portefeuille

Les chiffres 2024 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 31 décembre 2024. Ils sont donnés en m² bruts hors sol et tiennent uniquement compte de la quote-part d'Atenor.



01. Acquisition

2019: 388 500 m²
2020: 100 000 m²
2021: 215 000 m²
2022: 38 000 m²
2023: 18 000 m²
2024: - m²

02. Dépôt de-mande de permis

2019: 102 100 m²
2020: 188 000 m²
2021: 299 000 m²
2022: 265 000 m²
2023: 152 150 m²
2024: 879 m²

03. Obtention du permis

2019: 79 200 m²
2020: 78 000 m²
2021: 223 000 m²
2022: 122 500 m²
2023: 190 500 m²
2024: 81 250 m²

04. Lancement de la construction

2019: 130 000 m²
2020: 92 000 m²
2021: 128 500 m²
2022: 108 000 m²
2023: - m²
2024: 62 300 m²

05. Location

2019: 86 500 m²
2020: 70 000 m²
2021: 45 000 m²
2022: 100 500 m²
2023: 35 500 m²
2024: 6 900 m²

06. Vente

2019: 40 500 m²
2020: 14 600 m² + 124 appartements
2021: 148 000 m² + 470 appartements
2022: 19 700 m² + 361 appartements
2023: 62 500 m² + 103 appartements
2024: 55 700 m² + 561 appartements

Au 31 décembre 2024, Atenor disposait d'un portefeuille de 30 projets représentant environ 1 130 000 m², dont 99% du portefeuille en développement est conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne suivant la phase du projet.

Acquisition : Atenor n'a pas réalisé d'acquisition au cours de l'année 2024 mais elle reste attentive à l'évolution des marchés où elle est active, afin d'y être proactive le moment venu.

Dépôt de demande de permis d'urbanisme : L'activité s'est concentrée en 2024 sur l'introduction de divers permis modificatifs, visant ponctuellement à améliorer l'efficacité du projet concerné.

Obtention de permis d'urbanisme : En 2024, Atenor a reçu le permis d'urbanisme pour la rénovation profonde de Lakeside II (ex UBC II) à Varsovie, pour la construction de Au Fil des Grands Prés (Mons - nouvelle phase résidentielle) et Perspectiv' (projet mixte) à Luxembourg.

En termes d'activités, Atenor a introduit un permis modificatif pour le projet 10NBS (Londres) et a reçu un permis d'urbanisme pour la rénovation des 8 800 m² de bureaux du projet Highline, et la construction de 20 appartements neufs (2 485 m²) du projet Soap House (Bruxelles). Obtention du permis pour le projet Move'Hub (Bruxelles) qui contribue au développement du quartier Midi.

Lancement de construction : En 2024, les travaux de construction de Twist (Luxembourg) ont été réceptionnés et les travaux de Wellbe (Lisbonne) se poursuivent. Des travaux préparatoires et de dépollution/démolition ont été entrepris sur Victor Hugo (Paris) et Campo Grande (Lisbonne). Les constructions sur le projet Cloche d'Or (Luxembourg) ont démarré.

Le projet Realex, centre de conférence (Belgique), a connu son premier coup de pelle, avec une fin des travaux estimée au premier trimestre 2028.

Atenor poursuit la politique d'analyse, au cas par cas, de la pertinence du lancement d'autres constructions.

Location : Des locations ont été signées pour une surface totale de l'ordre de 7 000 m² répartie principalement en Belgique, Hongrie et Roumanie.

Vente : La cession du projet allemand Am Wehrhahn (Düsseldorf) a été finalisée en janvier. Atenor a conclu, en février, la vente en état futur d'achèvement du projet WellBe (Lisbonne) à la banque Caixa Geral de Depósitos. En juin, Atenor a concrétisé, la vente en état futur d'achèvement du Centre de conférence Realex (Bruxelles) à la Commission européenne. Le transfert du terrain a été finalisé le 21 juin pour un montant initial de 88 millions d'euros. Les tranches suivantes seront payées par mensualité au fur et à mesure de la construction qui s'étalera sur 42 mois.

Les ventes des projets Twist (Luxembourg), Lakeside (Varsovie) et Au Fil des Grands Prés à Mons ont été finalisées au cours du dernier trimestre 2024. Quelques autres appartements ont été vendus en Roumanie, Hongrie et Belgique.

Atenor continue de démontrer sa capacité à évoluer dans un marché immobilier exigeant, tout en maintenant une stratégie claire et efficace pour la réduction de sa dette et l'amélioration de sa solvabilité.

4. Commentaires sur les résultats financiers consolidés (Vue IFRS)

Le résultat net consolidé 2024 s'élève à - 39,4 millions d'euros, à comparer à - 107,13 millions d'euros en 2023.

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Le produit des activités de cession au 31 décembre 2024 s'établit à 321,3 millions d'euros contre 84,8 millions d'euros en 2023. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement du projet Realex pour un montant de 96,3 millions d'euros, (b) la vente du projet de bureau Twist pour un montant de 77 millions d'euros en plus du revenu lié à la vente des appartements pour un montant de 5,2 millions d'euros (c) la vente du projet Lakeside pour un montant de 67,5 millions d'euros, (d) le revenu dégagé sur la vente des appartements du projet résidentiel City Dox pour un total de 34,9 millions d'euros, (e) la vente du projet Am Wehrhahn pour 18,1 millions d'euros, (f) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux) pour 11 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 35,2 M) comprennent principalement (a) les revenus locatifs des immeubles @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 et Bakerstreet I pour 11,7 millions d'euros et (b) les autres produits opérationnels (€ 23,5 M) qui se composent principalement des refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés ou loués ainsi que d'autres charges locatives, notamment sur les projets Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam et @Expo.

Le résultat opérationnel avant ajustement de valeur s'élève à 32,7 millions d'euros contre - 7,7 millions d'euros en 2023. Il est majoritairement influencé par le résultat des ventes en état futur d'achèvement (Realex, Au Fil des Grands Prés,) et des ventes des projets Twist, Lakeside et Am Wehrhahn pour 40,2 millions d'euros en plus des ventes d'appartements des divers projets résidentiels pour 8,6 millions d'euros, ainsi que du résultat net des revenus locatifs de 6,5 millions d'euros des projets @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A et Bakerstreet I et un revenu différé de € -1,9 million d'euros. La charge opérationnelle (nette de € - 20,7 M) provient en majeure partie des frais courant non-activés sur les projets et les honoraires et services divers corporate du groupe et de frais d'aménagements locatifs et autres charges locatives, en partie refacturés en plus de précomptes immobiliers.

Le résultat opérationnel s'élève à - 3,7 millions d'euros, impacté par des ajustements de valeur non réalisés pour un montant de 31,6 millions d'euros et des ajustements de valeur réalisés pour un montant de 4,9 millions d'euros. Les ajustements de valeur sont essentiellement réalisés sur les bureaux en Europe Centrale.

Le résultat avant charges d'intérêt et d'impôts (EBIT) s'élève à 8,9 millions d'euros contre - 66,7 millions d'euros en 2023. Il s'explique principalement par (a) le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence (€ 7,5 M) lié à la vente en état futur d'achèvement du projet WellBe compensé notamment par les charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et frais financiers non-activés des autres projets provenant de mises en équivalence et (b) les produits financiers de 5,2 millions d'euros.

Les charges financières s'établissent à - 37,3 millions d'euros contre - 37,6 millions d'euros en 2023. Elles sont stables par rapport à 2023 malgré la réduction de l'endettement net de 152,9 millions d'euros en raison des taux d'intérêt élevés, notamment durant les premiers mois de l'année 2024. En 2024, Atenor a mis en place un collar afin de couvrir 75 millions d'euros de lignes corporate pour une durée de 3 ans. Le floor et le cap sont fixés respectivement à 2,2 % et 2,95 %.

Les impôts s'élèvent à - 10,7 millions d'euros (contre € -3,3 M en 2023). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets Realex, Twist et City Dox.

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à - 39,4 millions d'euros comparé à -107,1 millions d'euros en 2023.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 291,4 millions d'euros, en baisse de 52,9 millions d'euros comparé au 31 décembre 2023. La diminution s'explique (a) par la perte de la période sous revue (€ - 39,4 M), (b) les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres résultant principalement de la dégradation du Forint hongrois (€ - 10,6 M) et du Zloty polonais (€ - 2,2 M), et (c) des couvertures de taux d'intérêts (€ - 2,4 M), (d) compensé par l'amélioration de la livre sterling (€ + 1,3M).

L'endettement financier consolidé net du groupe s'établit, au 31 décembre 2024, à 664,6 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 817,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 381,3 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 342,8 millions d'euros. La trésorerie s'élève à 59,5 millions d'euros contre 47,5 millions d'euros à fin 2023.

Les fournisseurs et autres créditeurs courants passent de € 55,8 millions au 31 décembre 2023 à 69,9 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette variation s'explique notamment d'une part, par un montant de TVA à payer suite à la vente en décembre d'un actif (€ +14,9 M) et d'autre part, par une variation des comptes de dettes envers les sociétés mise en équivalence (€ +7,1 M).

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en **« Stocks »** représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 822,5 millions d'euros, en diminution nette de 170,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 (€ 993,3 M).

Cette variation résulte principalement (a) de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et 10NBS (Londres), soit un montant de +€ 128,8 millions (sur un total de +€ 137,9 M), (b) de la vente à l'avancement du Centre de conférence Realex et des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés, des ventes d'appartements des projets City Dox, Twist, Au Fil des Grands Prés et de la vente des immeubles de bureaux des projets Twist, Lakeside et Am Wehrhahn soit un montant de - 269,8 millions d'euros (sur un total de € - 274,4 M) (c) d'une adaptation de la valeur du stock en fonction des conditions de marché indiquant une valeur potentiellement inférieure à la valeur comptable historiquement reconnue (€ - 36,5 M dont € 4,9 M réalisés et € 31,6 M non-réalisés). Les ajustements de valeur sont essentiellement réalisés sur les bureaux en Europe Centrale. Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la baisse à hauteur de - 8,3 millions d'euros.

Politique de financement

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel du financement sur les marchés financiers (Obligations, CP et EMTN) par du financement de projets, passant de 597,5 millions d'euros de financement

marchés et dettes corporate au 31 décembre 2023 à 473,9 millions d'euros (€ -123,5 M) au 31 décembre 2024. Le financement projet (€ 235,5 M) reste stable eu égard aux remboursements réalisés et aux nouveaux financements mis en place.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d'Atenor s'est établi à 5,1 % (vs 4,4 % en 2023).

Principaux risques et incertitudes

D'une manière générale et permanente, le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposées.

Atenor exerce ses activités de développement immobilier dans plusieurs pays européens et est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité. Au 31 décembre 2024, Atenor est également confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

Les principaux risques incluent :

- la cession d'actifs influencée par les conditions économiques et politiques. Compte tenu de l'activité d'Atenor, de la morosité du marché ces dernières années et de l'importance des stocks à la clôture, Atenor porte une attention particulière à l'évaluation de ceux-ci par des analyses périodiques de faisabilité des projets afin de s'assurer de l'absence de réduction de valeur et de pouvoir saisir les opportunités d'un juste prix. Ceci afin de permettre au groupe d'atteindre ses objectifs de résultats et de croissance. Ces contrôles sont plus amplement décrits dans notre rapport financier.
- les risques opérationnels liés au respect des règles d'urbanisme et l'obtention des permis de construire, avec des imprévus pouvant entraîner des retards et des dépassements budgétaires.
- les risques liés aux contreparties impliquent les entreprises de construction, avec des risques de faillite ou de litiges.
- les risques financiers, en ce compris l'insuffisance de fonds de roulement, les variations des taux d'intérêt et les fluctuations des devises. Le Groupe est également exposé au risque de tension de trésorerie dû au décalage entre l'entrée de fonds (vente de projets terminés) et sortie de fonds (acquisition, étude et construction de projets en portefeuille, remboursement de dettes financières). Afin d'atténuer les risques liés à la liquidité, le Groupe, d'une part, adopte une gestion prospective de la gestion de trésorerie sur base de prévisions mises à jour régulièrement et d'autre part, entretient des relations régulières et transparentes avec les banques afin d'anticiper toute tension de la trésorerie du Groupe.

les risques juridiques et réglementaires. Au 31 décembre 2024, Atenor n'est confrontée à aucun litige significatif.

La tendance à la baisse des taux d'intérêt et l'émergence des critères ESG confortent, hors dépréciations ponctuelles, le potentiel de rentabilité du portefeuille.

Actions propres

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l'exercice 2024 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société. Au 31 décembre 2024, Atenor SA ne détient plus aucune action propre. A cette même date, Atenor Group Investments détient 163 427 actions Atenor et le nombre d'actions détenues par la filiale Atenor Long Term Growth SA s'élève à 150 000 (situation inchangée par rapport à décembre 2023). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2019 à 2022) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'Atenor.

Instruments financiers

Les informations relatives à l'utilisation d'instruments financiers dérivés sont données dans le rapport financier annuel.

Autres informations

La société n'a ni succursale, ni activité en R&D.

Application des Normes Comptables Internationales (IFRS).

Les informations financières de l'exercice 2024 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

Affectation bénéficiaire (Résultats statutaires d'Atenor SA)

Les comptes annuels statutaires de la SA Atenor font apparaître une perte de l'exercice de € 16 009 676,18 (contre un bénéfice de € 7 460 918,92 en 2023).

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2024 s'explique principalement par la vente des bureaux et logements du projet Au Fil des Grands Prés à Mons, à des honoraires complémentaires suite aux ventes de l'exercice et à des produits financiers intersociétés.

En contrepartie, la prise en charge des frais généraux, des charges financières et des réductions de valeur sur immobilisations financières viennent en déduction des opérations décrites ci-dessus.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2024 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'Atenor SA comme suit :

Perte de l'exercice	**€-16 009 676,18**
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	**€152 488 348,16**
Bénéfice à affecter	**€136 478 671,98**
Tantièmes	**€475 000,00**
Affectation à la réserve légale	**€-**
Affectation à la réserve pour actions propres	**€-**
Rémunération du capital	**€-**
Bénéfice à reporter	**€136 003 671,98**

Proposition de dividende

En 2025, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2024.

5. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise comprenant, entre autres, le rapport de rémunération, la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires, référence est faite au corporate governance statement.

Elle fait partie intégrante du présent rapport de gestion et sera également reprise dans son entièreté dans le Rapport Annuel.

6. Evénements importants survenus depuis la clôture

Le 2 mars 2025, la société a acté une augmentation de capital par ses actionnaires de référence à hauteur de 45,3 millions d'euros.

Ce renforcement donnera plus de flexibilité pour mener à bien ses opérations de vente et de développement immobilier dans un marché immobilier toujours hésitant, d'achever son cycle de création de valeur dans des meilleures conditions et de mieux préserver les marges envisagées. Ce renforcement de la structure du bilan permettra également à la société de mener des négociations de (re)financement à partir d'une position de négociation renforcée, ce qui devrait lui permettre en outre, à terme, de réduire son coût de (re)financement.

Cet apport de liquidité place enfin Atenor dans une meilleure position pour réaliser son plan à trois ans tel qu'évoqué dans notre communiqué du 28 février 2025.

7. Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2025

Le paysage macroéconomique présente encore un haut degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales.

Dans ce contexte, les perspectives du marché de l'investissement en immobilier demeurent sous l'influence de cette incertitude. Le niveau des taux d'intérêt est quant à lui redevenu acceptable sur le plan du développement immobilier, alors que les loyers bureaux (et logements) ont connus une hausse remarquable.

Atenor continuera à réduire progressivement son endettement à travers son activité, structurée pour la clarté sur base des fonctions (le résidentiel étant devenu majoritaire) et de la localisation (source de diversification du risque).

La durabilité des projets et l'application de hautes normes environnementales resteront la ligne directrice de nos développements tournés vers la rénovation et la reconversion en milieu urbain, car ce marché représentent un haut potentiel de croissance dans lequel Atenor a une compétence reconnue.

Au cours de 2025, Atenor entend poursuivre les mesures entreprises en termes financiers (robustesse bilantaire et réduction des coûts de structure), de management (renforcement du Management) et en termes d'activités (plus grande part en résidentiel et réduction de l'exposition bureau en Europe centrale) afin d'afficher une rentabilité attrayante dès le retour à un climat plus favorable, spécialement dans le secteur immobilier.

La Hulpe, le 20 mars 2025
Pour le Conseil d'Administration.

État consolidé du résultat global

EUR Milliers

	Notes	2024	2023*
Marge brute sur cessions	**4**	**46 924**	**14 013**
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)		321 295	78 606
Plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)		0	-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence		0	6 190
Coût des ventes (-)		-274 371	-70 754
Autres produits et charges opérationnels	**5**	**-14 223**	**-21 682**
Produits locatifs des immeubles		11 742	6 806
Autres produits opérationnels		23 562	14 973
Autres charges opérationnelles		-49 527	-43 461
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur		**32 701**	**-7 669**
Ajustements de valeur sur stock (-)	15	-36 475	-56 458
Résultat opérationnel		**-3 774**	**-64 127**
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	13	7 511	-8 432
Produits financiers	6	5 222	5 815
Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT		***8 959***	***-66 744***
Charges financières (-)	6	-37 371	-37 620
Résultat avant impôts		***-28 412***	***-104 364***
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-10 723	-3 321
Résultat après impôts		***-39 135***	***-107 685***
Résultat attribuable aux tiers		260	-557
Résultat Part de Groupe		***-39 395***	***-107 129***

*La présentation de l'état consolidé du résultat global est modifiée par rapport à 2023. Voir note 28.



Move'Hub, Belgique

EUR Milliers

Résultat par action	Notes	2024	2023*
Nombre total d'actions émises	8	43 739.703	43 739.703
dont actions propres		313 427	313 434
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		43 426.122	10 107.697
Résultat de base par action	8	-0,9	-10,6
Résultat dilué par action	8	-0,9	-10,6

Autres éléments du résultat global			
Résultat après impôts		***-39 395***	***-107 129***
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel	22	128	-116
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecarts de conversion**		-11 544	13 583
Couverture de flux de trésorerie	20	-2 394	-252
Total des autres éléments du résultat global		**-13 810**	**13 215**
Résultat global de la période		***-52 945***	***-94 470***
Résultat global part de groupe		*-53 205*	*-93 914*
Résultat global attribuable aux tiers		*260*	*-557*

**Se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres – page 99

État consolidé de la situation financière

ACTIFS	Notes	2024	2023*
Actifs non courants		**224 116**	**235 403**
Immobilisations corporelles	11	9 788	10 199
Immeubles de placement	12	21 530	21 514
Immobilisations incorporelles	10	136	178
Participations mises en équivalence	13	77 357	69 050
Actifs d'impôt différé	18	2 801	2 041
Autres actifs financiers non courants	16	107 278	132 421
Clients et autres débiteurs non courants	16	5 226	0
Actifs courants		**921 661**	**1 084 989**
Stocks	15	822 508	993 273
Autres actifs financiers courants	16		94
Instruments dérivés	16		118
Actifs d'impôt exigible	17	401	588
Clients et autres débiteurs courants	16	27 544	27 357
Paiements d'avance courants	17	16	11
Actifs sur contrats	23	2 997	3 445
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	59 485	47 506
Autres actifs courants	17	8 710	12 597
TOTAL DE L'ACTIF		**1 145 777**	**1 320 392**

*Des reclassements ont été effectués dans les chiffres comparatifs. Voir note 29.



UP-site Bucharest, Roumanie

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	2024	2023*
Total des capitaux propres		**291 363**	**344 308**
Capitaux propres - Part du Groupe		**289 877**	**343 082**
Capital souscrit et primes d'émission	9	317 193	317 193
Réserves	9	12 348	51 743
Réserves liées aux instruments financiers de couverture	20	-2 276	118
Plans de pension à prestations et contributions définies		-330	-458
Ecarts de conversion		-21 985	-10 441
Actions propres (-)	8 & 9	-15 073	-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle		**1 486**	**1 226**
Passifs non courants		**388 507**	**456 696**
Passifs non courants portant intérêt	20	381 382	450 808
Provisions non courantes	19	898	0
Obligations de pension	22	413	565
Instruments dérivés	20	2 178	0
Passifs d'impôt différé	18	1 094	920
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	20	1 331	2 698
Autres passifs non courants	20	1 211	1 705
Passifs courants		**465 907**	**519 388**
Passifs courants portant intérêt	20	342 751	414 201
Provisions courantes	19	1 558	670
Instruments dérivés	20	98	0
Passifs d'impôt exigible	20	12 495	2 954
Fournisseurs et autres créditeurs courants	20	69 878	55 784
Passifs sur contrat	23	36 508	43 582
Autres passifs courants	21	2 619	2 197
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**1 145 777**	**1 320 392**

État consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)

EUR Milliers	Notes	2024	2023
Opérations d'exploitation			
• Résultat net part de Groupe		-39 395	-107 129
• Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		260	-557
• Résultat des participations mises en équivalence		-7 511	8 432
• Charges d'intérêt	6	34 363	34 360
• Revenus d'intérêt		-5 215	-5 759
• Impôts courants	7	11 309	1 883
• Tantièmes versés aux administrateurs		-460	-410
Résultat de l'exercice		-6 649	-69 180
• Amortissements (Dotations / Reprises)		1 210	1 035
• Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		36 549	56 060
• Résultat de change non réalisé		-1 154	1 827
• Ajustements de juste valeur	12	645	399
• Provisions (Dotations / reprises)		1 685	1 535
• Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	-586	1 438
• (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		2	-6 154
Ajustements pour éléments non monétaires		38 351	56 140
• Variation de stock	15	125 973	-130 359
• Variation des créances et autres montants à recevoir		-9 205	16 625
• Variation des dettes commerciales		-13 471	21 206
• Variation des dettes fiscales sur salaires		-231	73
• Variation des autres créances et dettes		24 237	1 455
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		127 303	-91 000
• Intérêts reçus		5 215	5 759
• Impôts sur le résultat payés		-1 820	-2 439
• Impôts sur le résultat reçus		239	657
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		**162 639**	**-100 063**

EUR Milliers	Notes	2024	2023
Opérations d'investissement			
• Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-911	-825
• Acquisitions d'immobilisations financières		-682	-1 805
• Nouveaux prêts accordés		-12 663	-22 528
Sous-total des investissements acquis		-14 256	-25 158
• Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	3
• Cessions d'immobilisations financières			17 516
• Remboursements d'emprunts		37 690	26 222
Sous-total des investissements cédés		37 692	43 741
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		**23 436**	**18 583**
Opérations de financement			
• Augmentations de capital	9		175 633
• Actions propres			-7
• Nouveaux emprunts	20	140 742	324 052
• Remboursements d'emprunts	20	-279 061	-350 400
• Intérêts payés		-36 078	-34 701
• Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	8		-10 011
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		**-174 397**	**104 566**
Variation nette de la période		**11 678**	**23 086**
• Trésorerie de début d'exercice		47 506	25 168
• Variation nette de trésorerie		11 678	23 086
• Variations non monétaires		301	-748
• Trésorerie de fin d'exercice	16	59 485	47 506

Les éléments marquants des flux de trésorerie 2024 se retrouvent essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation : l'augmentation nette de 162,6 millions d'euros résulte du niveau de vente très important au cours de l'année 2024 (€ 321,3 M de chiffre d'affaires – voir note 4) compensé par la poursuite des développements des projets en cours (€ 137,9 millions de dépenses capitalisées – voir également note 15);
- la trésorerie d'investissements : l'augmentation nette de 23,4 millions d'euros résulte principalement des remboursements d'avances des sociétés mises en équivalence, diminué des autres prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également notes 13 et 16);
- la trésorerie de financement, en baisse de 174,4 millions d'euros résulte principalement des remboursements nets d'emprunts au cours de la période et des paiements d'intérêts (voir également note 20).

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2023 se retrouvaient essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation : la diminution nette de 99,65 millions d'euros étant la conséquence majoritaire de la poursuite des développements des projets en cours (€ 130,36 millions de variation de stock – voir également note 15);
- la trésorerie d'investissements : l'augmentation nette de 18,58 millions d'euros résultait des cessions de 50 % des participations Square 42 et Tage Une Fois (projets Square 42 et WellBe) et des remboursements d'avances à ces sociétés, diminué des autres prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également note 13); et
- la trésorerie de financement, dont la hausse de 104,16 millions d'euros résultait principalement de l'augmentation de capital du 30 novembre 2023 (montant net de frais de € 175,63 millions), réduite des remboursements nets d'emprunts au cours de la période et des paiements d'intérêts et de dividendes (voir également notes 9 et 20).

État consolidé des variations des capitaux propres

La variation des capitaux propres de l'exercice 2024 est essentiellement marquée par le résultat de l'exercice (€ - 39,4 M) et les écarts de conversion négatifs qui s'expliquent par la dégradation du Forint (€- 10,6 M) et du Zloty (€ - 2,2 M) partiellement compensée par l'amélioration de la livre sterling (€ + 1,3 M) par rapport à l'Euro.

Pour rappel, la variation des capitaux propres de l'exercice 2023 était essentiellement marquée par le résultat de l'exercice (€ - 107,13 M), les augmentations de capital (€ 183,57 M nets de frais), les dividendes (€ - 17,95 M) ainsi que les écarts de conversion (€ 13,58 M).

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Résultat reporté	Réserves liées aux instruments financiers de couverture	Plans de pension à prestations et contributions définies	Ecarts de conversion	Actions propres	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2023										
Solde d'ouverture au 01.01.2023		**72 039**	**61 582**	**176 822**	**370**	**-342**	**-24 024**	**-15 073**	**2 244**	**273 618**
Résultat de l'exercice		-	-	-107 129	-	-	-	-	-557	-107 686
Autres éléments du résultat global[1]		-	-	-	-252	-116	13 583	-	-	13 215
Résultat global total		**-**	**-**	**-107 129**	**-252**	**-116**	**13 583**	**-**	**-557**	**-94 471**
Augmentation de capital	9	185 525	3 987	-	-	-	-	-	-	189 512
Frais d'augmentation de capital		-	-5 940	-	-	-	-	-	-	-5 940
Dividendes	8	-	-	-17 950	-	-	-	-	-	-17 950
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
Solde de clôture au 31.12.2023		**257 564**	**59 629**	**51 743**	**118**	**-458**	**-10 441**	**-15 073**	**1 226**	**344 308**
2024										
Solde d'ouverture au 01.01.2024		**257 564**	**59 629**	**51 743**	**118**	**-458**	**-10 441**	**-15 073**	**1 226**	**344 308**
Résultat de l'exercice		-	-	-39 395	-	-	-	-	260	-39 135
Autres éléments du résultat global[1]		-	-	-	-2 394	128	-11 544	-	-	-13 810
Résultat global total		**-**	**-**	**-39 395**	**-2 394**	**128**	**-11 544**	**-**	**-**	**-52 945**
Solde de clôture au 31.12.2024		**257 564**	**59 629**	**12 348**	**-2 276**	**-330**	**-21 985**	**-15 073**	**1 486**	**291 363**

[1] Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Le groupe a jugé, que compte tenu de l'ambivalence des principaux indicateurs habituellement utilisés, l'utilisation de la devise locale des différents pays comme monnaie fonctionnelle est la représentation la plus fidèle des effets économiques des transactions des entités conformément aux exigences de la norme IAS 21 § 12.

Notes relatives aux états financiers contrôlés

Note 1 - Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables applicables à la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2024 n'ont pas été modifiés par rapport à ceux qui ont été utilisés pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des éléments suivants :

- La présentation du compte de résultats a été modifiée, en s'inspirant des principes de la future norme IFRS 18, sans pour autant l'appliquer dans son intégralité (mise en application à partir du 1ier janvier 2027), afin d'offrir une meilleure lisibilité et comparabilité des informations. Les chiffres comparatifs 2023 ont donc été retraités afin de prendre en compte cette nouvelle présentation. Cette modification n'a pas d'impact sur le compte de résultat, autre que sa présentation, et n'a pas d'impact sur les fonds propres ou sur le bilan (voir note 28).
- En application d'IAS 28, les montants négatifs des participations mises en équivalence (lorsque la part du Groupe dans l'actif net des coentreprises dépasse le montant des participations) sont déduits des autres éléments constituant l'investissement net, notamment les prêts réalisés à ces entités. Les montants négatifs au 31 décembre 2023 (€ 8,3 M) étaient comptabilisés en provisions à long terme. Les chiffres comparatifs 2023 ont donc été retraités afin de prendre en compte ce reclassement. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation et le total du bilan (voir note 29).
- En application d'IFRS 15, les engagements commerciaux pris par le groupe vis-à-vis d'acquéreur (garantie locative, garantie de rendement, aménagement locatif) ont été reclassés de la rubrique des provisions où ils étaient précédemment comptabilisés en négatifs (€ 9,3 M au 31 décembre 2023) vers la rubrique des « passifs au titre de remboursement futur ». Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan (voir note 29).
- Les dépôts à court terme précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers à court terme » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Ce reclassement n'a pas d'impact sur le compte de résultat, ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan (voir note 29).
- Les actifs sur contrat qui étaient précédemment comptabilisés en « clients et autres débiteurs » ont été reclassés vers la rubrique d'« actifs sur contrats » et les passifs sur contrat précédemment comptabilisés en « autres dettes » ont été reclassés en « passifs sur contrats ». Ces reclassements ont été effectués dans les chiffres comparatifs 2023. Ces reclassements n'ont pas d'impact sur le compte de résultats, ni sur les fonds propres du groupe et n'impactent que la présentation du bilan (voir note 29).

Principe comptable de continuité :

Le groupe a préparé les états financiers sur base de la continuité des activités de développement immobilier selon le cycle de création de valeur habituellement décrit et sur un territoire identique de 10 pays dans lesquels il est actif. La réalisation du cycle de création de valeur implique la cession des projets en fin de cycle, sans exclure des cessions anticipées en fonction des opportunités et circonstances particulières.

Au cours de l'année 2024, Atenor a réalisé plusieurs transactions et pris différentes mesures entrainant une réduction de l'endettement net du groupe et une contribution positive aux résultats, notamment :

- La poursuite de la politique de remplacement graduel du financement « Corporate » et market (Bonds et CP) par du financement bancaire de projets,
- La concrétisation du Centre de conférence Realex à la Commission européenne (vente en état futur d'achèvement),
- La poursuite de la construction des projets prévendus Au Fil des Grands Prés (bureaux), City Dox 5, UP-site Bucharest, Lake 11 (Budapest) en vue de leur livraison et de leur paiement par les acquéreurs,
- La cession des projets Twist au Luxembourg, Am Wehrhahn à Düsseldorf, Lakeside à Varsovie et la vente du terrain de Au Fil des Grands Prés à Mons pour la construction de 359 appartements,
- La vente en état futur d'achèvement du projet WellBe à Lisbonne.

Au cours de cette même période, Atenor a diminué sa dette nette consolidée de 152,9 millions d'euros, comprenant le remboursement de Bonds (obligations et Green EMTN) arrivés à échéance pour un montant de 83,1 millions d'euros.

Le paysage macroéconomique 2025 présente encore un certain degré d'incertitude, influencé notamment par les tensions internationales tant géopolitiques qu'économiques. Ces dernières pourraient entrainer désordres et perturbations dans l'activité économique et sociale, en particulier dans le secteur immobilier.

Dans ce contexte, Atenor a réalisé plusieurs analyses de sensibilité en tenant compte des hypothèses et incertitudes évoquées ci-avant afin de considérer des éventualités à impact négatif sur la trésorerie.

Sur base de ces analyses, le groupe a préparé des prévisions de trésorerie à 18 mois qui démontrent qu'il devrait disposer de liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses, entre autres en ce qui concerne le renouvellement de certaines lignes bancaires et la cession effective de certains projets arrivés au terme de leur développement. L'augmentation de capital de 45,3 millions d'euros annoncée le 2 mars 2025 a été prise en compte dans ces analyses finalisées au 19 mars 2025.

Atenor estime que l'ensemble des dispositions prises et étudiées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

Tant pour la gestion de trésorerie à court terme qu'à moyen terme, le groupe s'appuie également sur un tissu de relations bancaires entretenu avec plusieurs banques.

Une attention particulière a été accordée au respect des covenants au 31 décembre 2024 (voir Note 26).

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur conformément au traitement des différentes catégories d'actifs et de passifs financiers défini par IFRS 9.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2024 et n'a appliqué aucune exception européenne aux IFRS.

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2024, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2024 dans l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers : Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants*
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail*
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs*

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1ier janvier 2024 :

- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de Convertibilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2025)
- IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 *Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Classement et évaluation des instruments financiers* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles – *Volume 11* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 *Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1ier janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen).

Atenor n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. Atenor a cependant modifié la présentation de son compte de résultats, en s'inspirant des principes de la future norme IFRS 18 (mise en application à partir du 1ier janvier 2027), sans pour autant l'appliquer dans son intégralité (voir note 28). Quant aux autres normes, Atenor poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations. L'application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1ier janvier 2025 ne devrait pas avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés d'Atenor.

La Directive « Pilier 2 » (volet d'imposition minimum de la réforme sur la fiscalité internationale de l'OCDE) transposée en droit belge dans la loi de finances pour 2024 ne s'applique pas à Atenor, le groupe n'atteignant pas le seuil minimum de 750 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 20 mars 2025.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'Atenor SA et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement ainsi que les participations dans des coentreprises (voir note 27 - Participations).

Il y a contrôle dans une filiale lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur la participation;
- Est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de son implication dans la participation;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements.

En règle générale, le contrôle est présumé exister lorsque le Groupe détient au moins 50 % des titres.

Les filiales sont consolidées selon la méthode d'intégration globale à partir de la date de la prise du contrôle jusqu'à la perte du contrôle. Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Une coentreprise est un partenariat né d'un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise et ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle est conjoint lorsque toutes les parties partageant le contrôle doivent agir de concert et prendre les décisions relatives aux activités pertinentes de la coentreprise à l'unanimité.

2.1. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations corporelles sont soumises à l'application des dispositions relatives aux dépréciations d'actifs (IAS 36) et à la durée d'utilité des composantes significatives des actifs (IAS 16). Les terrains, installations et machines détenus en vue de leur utilisation dans la production de biens et de services, ou pour des buts administratifs, sont évalués initialement à la valeur d'acquisition sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuellement reconnues.

La valeur d'acquisition comprend toutes les charges directement imputables, nécessaires pour mettre l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. L'amortissement est calculé sur base de la durée de vie économique estimée et évaluée sur une base annuelle, déduction faite de la valeur résiduelle si celle-ci est significative. Les coûts d'emprunts sont activés le cas échéant en immobilisations corporelles dans les conditions prévues par IAS 23. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des actifs à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte de la valeur résiduelle des actifs concernés, lorsque celle-ci est significative. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ».

Constructions :	**20 - 33 ans**
Installations et équipements :	**10 - 15 ans**
Machines :	**3 - 8 ans**
Matériel informatique :	**3 - 10 ans**
Mobilier :	**2 - 10 ans**
Matériel roulant :	**4 ans**
Aménagement locaux loués :	**sur la durée du bail (9 ans)**

Le profit ou la perte résultant de la cession ou la désaffectation d'une immobilisation corporelle correspond à la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'immobilisation corporelle. Cette différence est prise en compte de résultats.

Les terrains sont supposés avoir une durée de vie illimitée et ne sont pas amortis.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en compte de résultats au moment où elles sont encourues. Une telle dépense n'est activée que quand il peut être démontré clairement qu'elle a débouché sur une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'immobilisation corporelle par rapport à sa performance normale initialement estimée.

2.2. Immeubles de placement et immeubles

Les activités d'Atenor dans le domaine de la promotion immobilière peuvent conduire le groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés :

- Immeubles de placement (IAS 40 – Immeubles de placement) : biens détenus en portefeuille en vue d'en retirer des loyers et;
- Projets en cours de développement comptabilisés en stocks (IAS 2 – Inventaire et IFRS 15 – Produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients).

À chaque catégorie correspond des principes comptables propres concernant la reconnaissance des actifs à l'origine et leur évaluation ultérieure.

Les actifs détenus en immeubles de placement représentent les biens immobiliers détenus pour en retirer les loyers ou des biens immobiliers donnés durablement en location dans l'attente soit, de la mise en œuvre d'un projet immobilier à moyen terme soit, d'une cession de l'actif.

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur coût, y compris les coûts de transaction connexes (honoraires juridiques, droits de transfert et autres coûts de transaction) et, le cas échéant, les coûts d'emprunt. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts estimés d'achèvement si la juste valeur est considérée comme pouvant être déterminée de manière fiable. Les immeubles de placement en cours de construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable sont évalués à leur coût diminué de la dépréciation jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée de manière fiable. Le coût des immeubles de placement en cours de développement comprend les intérêts attribuables et les autres dépenses associées. Les intérêts sont calculés sur les dépenses de développement par référence à un emprunt spécifique. Le cas échéant, les intérêts ne sont pas capitalisés lorsqu'aucune activité de développement n'a lieu. Un bien immobilier cesse d'être en cours de développement lorsqu'il est achevé.

Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des participants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur est basée sur les prix du marché actif, ajustés, si nécessaire, pour les différences de nature, de localisation ou de condition de l'actif spécifique.

Si cette information n'est pas disponible, Atenor utilise des méthodes d'évaluation alternatives, telles que des prix récents sur des marchés moins actifs ou des projections de flux de trésorerie actualisés. Les évaluations sont effectuées à la date de clôture par des évaluateurs professionnels qui détiennent des titres reconnus et pertinents et une expérience récente dans le lieu et la catégorie de l'immeuble de placement évalué.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs des baux en cours et d'autres hypothèses que les acteurs du marché feraient lorsqu'ils fixent le prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global.

Dépenses ultérieures

- Les dépenses ultérieures sont capitalisées à la valeur comptable de l'actif uniquement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à ces dépenses seront générés et que le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus. Lorsqu'une partie d'un immeuble de placement est remplacée, la valeur comptable de la partie remplacée est décomptabilisée.
- Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa cession ou lorsque l'immeuble de placement est retiré définitivement de l'utilisation et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de la cession. Tout gain ou perte résultant de la décomptabilisation de l'immeuble (calculé comme la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'actif) est inclus dans l'état consolidé du résultat global de l'exercice au cours duquel le bien est décomptabilisé.

2.3. Immobilisations incorporelles (autres que goodwills)

Les immobilisations incorporelles sont évaluées initialement au coût. Les immobilisations incorporelles sont reconnues à l'actif s'il est probable que des avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Après sa comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des dépréciations d'actifs.

Les immobilisations incorporelles d'Atenor comprennent principalement les logiciels.

Les immobilisations incorporelles ont une durée de vie économique déterminée et sont par conséquent amorties selon la méthode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ».

Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles :

A l'exception des immobilisations incorporelles en cours qui sont soumises à un test de perte de valeur annuel, les immobilisations corporelles et incorporelles sont soumises à un test de perte de valeur uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable (c'est-à-dire la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de sortie).

Si un actif ne génère pas de flux de trésorerie indépendants de ceux d'autres actifs, le Groupe procède à une estimation du montant recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) à laquelle appartient cet actif. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité.

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif ou d'une UGT.

Une perte de valeur est le montant pour lequel la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable.

Lorsqu'une perte de valeur est reprise ultérieurement, la valeur comptable de l'actif ou d'une UGT est augmentée pour atteindre l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, sans toutefois être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif ou cette UGT au cours d'exercices antérieurs.

2.4. Stocks

Les stocks sont répartis selon 3 types de stocks :

- **Terrains et bâtiments acquis :** Il s'agit de projets pour lesquels le contrat avec l'entreprise générale n'a pas encore été signé,
- **Projets en développement :** Il s'agit des projets pour lesquels le contrat avec l'Entreprise Générale est signé,
- **Projets finis :** Projets terminés et disponibles à la vente en l'état.

Les stocks constitués des projets immobiliers sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunt.

Tous les projets en développement restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur apportée par Atenor et justifient le maintien d'une valeur d'actif « at cost » aussi longtemps que le projet démontre sa faisabilité et sa rentabilité quels que soient les aléas des valeurs de marché.

Chaque projet fait l'objet d'une analyse de faisabilité mise à jour à minima 2 fois par an et tient compte des paramètres spécifiques qui sont applicables à ce projet :

- la valeur d'acquisition, les coûts d'études, de construction, de commercialisation, les charges d'urbanisme, les charges financières, etc;
- les loyers attendus en fonction de la nature des espaces (bureaux, commerces, API, équipements, parkings, stockage, etc);
- les rendements attendus des investisseurs pour les ventes en bloc.

Les hypothèses sont basées sur les informations de marché les plus fiables et les plus réalistes, tenant compte du marché existant et des attentes d'évolution étant entendu que les projets possèdent chacun leur propre calendrier de développement et que celui-ci influence inévitablement les paramètres des projets en cours de développement et également au moment de leur sortie du portefeuille.

Chaque faisabilité fait l'objet d'une analyse de sensibilité portant sur les différents paramètres qui lui sont applicables (coûts de construction, loyers, prix de vente, rendement) en fonction de son positionnement géographique, de ses caractéristiques intrinsèques et des facteurs macro-économiques. Des analyses de sensibilité sont effectuées avec des variations d'environ -10 % à +10 % sur l'ensemble des hypothèses retenues.

Un projet abandonné et/ou dont la valeur nette de réalisation attendue est inférieure à la valeur nette comptable en stock, fait l'objet d'une correction de valeur appropriée.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets.

Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et des pertes de stocks est comptabilisé en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé en produits dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

2.5. Provisions

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à la date du bilan. Les provisions enregistrées répondent à la triple condition de résulter d'une transaction ou d'un événement passé, d'avoir une probabilité d'entraîner une sortie de ressources et de pouvoir estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

Les provisions font l'objet d'une actualisation afin de tenir compte de l'écoulement du temps. Chaque année, Atenor revoit les taux d'actualisation utilisés pour chacune de ses provisions.

Dans l'application des règles d'évaluation, la constitution de provisions pour charges à payer constitue une matière soumise à jugement.

Pour ce qui concerne les risques et engagements pour lesquels un décaissement effectif est contesté et jugé peu probable, Atenor fournit des indications

qualitatives en notes 2, 24 et 26 (Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

2.6. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

Le taux utilisé pour déterminer ces coûts correspondra à la moyenne pondérée des coûts d'emprunt applicables aux emprunts spécifiques ou généraux contractés pour financer les projets immobiliers concernés.

Atenor démarre la capitalisation des coûts d'emprunt dès que les permis indispensables à la préparation de l'actif ont été délivrés et que la mise en œuvre du chantier est effectivement lancée.

La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue pendant les périodes longues au cours desquelles le cours normal du développement du projet est interrompu.

La capitalisation des coûts d'emprunt est stoppée en cas de ventes d'unités résidentielles et de bureaux en cours de construction.

Le Groupe utilise également la comptabilité de couverture selon IFRS 9. Les instruments de couverture sont directement comptabilisés à leur juste valeur dans les autres éléments du résultat global (capitaux propres) en ce qui concerne la couverture de flux de trésorerie.

Pour davantage d'informations, veuillez-vous référer à la « Note 16 – Actifs financiers courants et non courants ».

2.7. Instruments financiers

2.7.1 Classification et évaluation initiale des actifs et passifs financiers :

Les actifs et passifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, à l'exception des créances commerciales évaluées à leur valeur de transaction pour autant que le contrat ne comporte pas une composante financement importante.

Les coûts de transaction, directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission de cet actif ou passif financier, sont ajoutés ou déduits de la juste valeur des actifs ou passifs financiers (à l'exception des actifs ou passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net), selon le cas.

Les actifs financiers comprennent les prêts à des parties liées, les créances, y compris les créances clients et autres créances, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les dettes commerciales, les emprunts financiers, les instruments financiers dérivés.

Les acquisitions et les ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction.

Les actifs et passifs financiers sont compensés et le montant net est présenté dans l'état consolidé de la situation financière s'il existe un droit légal actuellement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il existe une intention de régler sur une base nette, de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

2.7.2 Évaluation subséquente des actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe sont classés en deux catégories :

a. Les actifs financiers au coût amorti

b. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

a. Actifs financiers au coût amorti :

Les actifs financiers au coût amorti sont ensuite évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) et sont soumis à une dépréciation. Les gains et les pertes sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'actif est décomptabilisé, modifié ou déprécié.

Les actifs financiers du Groupe au coût amorti comprennent les créances commerciales, le prêt à une entreprise associée et les autres actifs non courants.

b. actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les seuls actifs financiers subséquemment évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont les instruments dérivés lorsque la position est positive et les contreparties variables pour les compléments de prix lors de transactions de vente. Voir les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat en 2.9.3.

2.7.3 Évaluation subséquente des passifs financiers

Aux fins de l'évaluation subséquente, les passifs financiers sont classés en deux catégories :

a. Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

b. Les passifs financiers au coût amorti

a. Les passifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprennent seulement les instruments financiers dérivés. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie sont reconnues directement dans les capitaux propres. La partie non effective est reconnue en résultat. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs financiers lorsque la juste valeur est négative.

b. Les passifs financiers au coût amorti

Les passifs financiers au coût amorti incluent les dettes commerciales ainsi que les emprunts financiers. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêt sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

En ce qui concerne les emprunts financiers, les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.

2.7.4 Décomptabilisation

Un actif financier est décomptabilisé uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsque cet actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont transférés à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier,

la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque ses obligations sont acquittées, annulées ou échues. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée et à payer, y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs repris, est comptabilisée en résultat.

2.7.5 Dépréciation d'actifs financiers :

Un modèle de perte de crédit attendue est appliqué sur les actifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs suivants sont inclus dans le périmètre d'évaluation de dépréciation éventuelle :

- Créances commerciales
- Actifs de contrats
- Créances et prêts courants/non-courants à des parties liées
- Trésorerie et équivalents de trésorerie

Concernant les créances commerciales et les actifs de contrats, la méthode simplifiée est utilisée, c'est à dire, l'évaluation de la perte attendue sur toute la durée de vie (IFRS 9.5.5.15). Concernant les autres actifs financiers, une évaluation de la perte attendue sur une période de 12 mois est réalisée.

Lors de chaque clôture, une évaluation du risque est réalisée afin de confirmer que le risque de crédit associé à l'actif financier n'a pas augmenté considérablement depuis la comptabilisation initiale.

Les pertes de crédit attendues sont évaluées pour chaque actif financier sur une base individuelle et sont généralement non significatives compte tenu des garanties qui existent (actif physique, titres, acompte, diverses garanties).

2.7.6 Juste valeur

Le Groupe évalue la juste valeur de ses actifs et passifs financiers selon une hiérarchie des justes valeurs. Un instrument financier est classé dans la hiérarchie des justes valeurs en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

Niveau 2 : Données autres que les prix côtés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3 : Données non observables de marché

Pour chaque catégorie d'instrument financier, Atenor fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur :

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances commerciales, des dettes commerciales, de la charge à payer au titre de la rémunération et des avantages et des autres charges à payer est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux de marché à la date de clôture.

2.8. Risque de change

Le Groupe dispose d'actifs étrangers et considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de IAS 21 qui traite des « effets des variations des cours des monnaies étrangères » dans les états individuels de chaque entité et définit la manière de convertir en euros (monnaie de présentation) les états financiers de filiales étrangères tenus dans une autre devise.

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle a été choisie sur base des besoins opérationnels d'exécution des projets.

Le groupe est exposé aux variations des devises des pays dans lesquels il exerce ses activités. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale.

La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion, comptabilisés directement dans la rubrique des écarts de conversion des capitaux propres. Ces éléments sont repris en compte de résultat selon la méthode en valeur absolue à savoir lorsque le montant de l'investissement net est réduit (remboursement de créances, réduction de capital).

2.9. Information sectorielle

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Par conséquent, la présentation d'une information sectorielle n'est pas jugée pertinente. Nous présentons à la note 28 du Rapport Annuel 2024 les informations établies et suivies par le Management qui sont fournies au Conseil d'Administration pour le suivi de la performance financière, reprises sous l'intitulé APM (Alternative Performance Measures).

2.10. Produits des activités

Atenor est partie à des transactions complexes en matière immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Les principes de reconnaissance des revenus sont applicables tant dans les opérations qualifiées de « share deal » que de « asset deal », pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement.

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus selon le

« degré d'avancement » en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, ou aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert de contrôle.

Les revenus sont reconnus selon le « degré d'avancement » ou « à un moment précis » selon des obligations de performance conformes à l'IFRS 15 dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par Atenor à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

En application d'IFRS 15 § 35, la reconnaissance selon le « degré d'avancement » est fondée sur le critère de création ou valorisation de l'immeuble dont l'acquéreur obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou valorisation. Les ventes d'immeubles en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement, lorsque les conditions d'IFRS 15 pour reconnaître le revenu selon le « degré d'avancement » sont rencontrées.

Nos contrats prévoient que le transfert de propriété de l'immeuble en cours de construction se fait dans son état au moment de la conclusion du contrat et un transfert ultérieur de la partie qu'il reste à construire au fur et à mesure de l'avancée des travaux (conformément à la norme IFRS 15 § 35(b)). En outre, le contrat prévoit, conformément à la norme IFRS 15 § 37, un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation effectuée.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. Atenor utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat;
- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les montants reconnus à l'avancement :

- des actifs sur contrats sont reconnus lorsque les montants reconnus selon le « degré d'avancement » sont supérieurs aux montants facturés. Ceux-ci sont repris sous une rubrique distincte de l'actif dans l'état consolidé de la situation financière;
- des passifs sur contrats sont comptabilisés lorsque le chiffre d'affaires reconnu selon le « degré d'avancement » est inférieur aux montants facturés. Ceux-ci sont repris sous une rubrique distincte du passif dans l'état consolidé de la situation financière.

Les ventes d'immeubles, déjà réceptionnés sont comptabilisées « à un moment précis » qui correspond à la date de signature du compromis de vente pour les immeubles de bureaux. Les ventes d'appartements, en cours de construction, qui ne rencontrent pas les conditions d'IFRS 15, principalement le transfert de propriété au fur et à mesure et le paiement du prix en différentes tranches en fonction de l'avancement des travaux, sont comptabilisées à la date de transfert. Les ventes d'appartements, déjà réceptionnés, sont comptabilisées au moment du transfert de propriété.

Certains engagements pris vis-à-vis d'acheteurs impliquent la reconnaissance d'un passif à titre de remboursement futur. L'objet de ces passifs concerne essentiellement des concessions pour aménagements locatifs communément négociées dans leur marché local pour les espaces qui ne sont pas encore loués lors de la vente, ainsi qu'un niveau de loyer éventuel garanti sur une période limitée après livraison du développement pour ces mêmes espaces.

Compte tenu des spécificités de notre métier et du caractère non-récurrent de notre clientèle, nous estimons que IFRS 8 § 34 n'est que peu relevant pour le lecteur des états financiers. En effet, compte tenu de l'activité développée qui ne se concrétise qu'à concurrence de quelques ventes par an, la dépendance de notre chiffre d'affaires à un nombre restreint de clients est induit. Selon les recommandations de la norme, le groupe n'a pas l'obligation de citer ou chiffrer les clients concernés. Seule une information sur le secteur tel que défini par IFRS 8 doit-être communiquée. Cette information est présente à la Note 3.

Par ailleurs, Atenor peut être amenée à développer une activité de gestion immobilière peu significative mais pour laquelle elle perçoit des revenus locatifs. Ces revenus locatifs sont comptabilisés de manière linéaire en tant que revenus pour la durée du contrat de location.

2.11. Impôts et impôts différés

Les impôts de la société sont basés sur le résultat de l'année et incluent les impôts de l'exercice et les impôts différés. Ils sont repris dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments directement repris dans les fonds propres, auquel cas ils sont directement comptabilisés dans les fonds propres.

L'impôt de l'exercice est le montant des impôts à payer sur base du bénéfice imposable de l'exercice, ainsi que les rectifications éventuelles portant sur des exercices antérieurs. Il est calculé sur base des taux d'imposition locaux en application à la date de clôture.

Des impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables ou déductibles, à l'exception, pour les différences temporaires imposables, de la comptabilisation initiale du goodwill, d'un actif ou d'un passif dans une transaction, qui n'est pas un regroupement d'entreprises, et qui au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable.

En cas d'acquisition d'actifs (immobiliers), aucun impôt différé n'est reconnu, et l'actif est reconnu à sa juste valeur majorée le cas échéant du surprix payé.

Les différences temporelles sont les différences entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan et sa base fiscale.

Un passif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables. Un actif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible.

Les actifs d'impôts différés concernant les reports de pertes fiscales et les crédits d'impôts ne sont reconnus dans la mesure où il existe des indications convaincantes que des bénéfices futurs imposables seront disponibles pour utiliser ces actifs fiscaux. À chaque date de clôture, Atenor reconsidère les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées.

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

2.12. Contrats de location

Au début d'un contrat, le Groupe évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pendant un certain temps et moyennant une contrepartie.

En tant que preneur :

A la date de début du contrat, le Groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif représentant l'obligation de payer les loyers, à l'exception des contrats de location à court terme (durée de 12 mois ou moins) et des contrats relatifs à des actifs de faible valeur. Pour ces contrats, le Groupe comptabilise les loyers en charge d'exploitation sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Les contrats de location conclus par le Groupe concernent principalement des immeubles et des véhicules.

Les actifs au titre de droit d'utilisation sont évalués au coût diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés et ajusté afin de tenir compte des réévaluations des obligations locatives. Le coût comprend le montant initial de l'obligation locative, les loyers payés à la date de début ou avant cette date ainsi que les coûts directs initiaux. Les actifs au titre de droit d'utilisation sont amortis linéairement sur la période la plus courte entre la durée du contrat et la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Ils font l'objet de tests de perte de valeur tel que décrit au point 2.3.

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés. Celle-ci est calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location si ce taux peut facilement être déterminé. Si tel n'est pas le cas, le Groupe utilise son taux d'emprunt marginal. La valeur des obligations locatives est par la suite augmentée afin de tenir compte des intérêts, diminuée des paiements de loyers effectués et réévaluée en cas de modifications apportées aux contrats de location.

En tant que bailleur :

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur exclusivement pour des immeubles détenus en stock, à l'exception de l'immeuble Nysdam, classé dans les immeubles de placement. Il s'agit soit d'immeubles acquis en vue d'être développés et qui sont loués jusqu'au début de leur développement, soit d'immeubles destinés à la vente, réceptionnés et loués en tout ou en partie. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple, les avantages et les risques inhérents à la propriété de l'immeuble n'étant pas transférés au preneur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat.

Atenor expose, le cas échéant les jugements et formule les hypothèses en vue de l'application des méthodes comptables d'Atenor et de chaque entité lorsqu'ils ont un incidence sur les états financiers.

2.13. Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur actualisée de l'obligation en matière de prestations déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassée en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

2.14. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

Le Groupe a émis des plans d'options fondés sur des actions. Au regard d'IFRS 2, les plans émis par le groupe sont des plans hybrides (réglés soit en instruments de capitaux propres, soit en trésorerie). Il est prévu par IFRS 2 § 37 que lorsque les deux modes de règlement ont une juste valeur identique (par exemple, lorsque le bénéficiaire reçoit à sa demande soit des options sur actions, soit des droits à plus-value sur actions réglés en trésorerie) :

- la juste valeur de la composante capitaux propres est nulle,
- ainsi, la juste valeur de l'instrument financier composé est égale à la juste valeur de la dette correspondant à la juste valeur du règlement en trésorerie.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution ainsi qu'à chaque date de clôture en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'attribution qui, selon la meilleure estimation disponible, est attendue. Chaque année, à la date de clôture bilantaire, le Groupe revoit ses estimations d'une part, basées sur le cours de l'action Atenor intégrée dans le bilan de la société visée par les options émises et d'autre part sur le solde des options devant encore être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et le passif est corrigé en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), le passif est décomptabilisé. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

2.15. Actions propres

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres. Le résultat n'est pas affecté par ces transactions, c'est-à-dire qu'aucun gain ou perte ne doit être

comptabilisé dans le compte de résultat lorsqu'une entité achète, vend, émet ou annule ses propres instruments de capitaux propres. Toute contrepartie payée ou reçue doit être comptabilisée directement dans les capitaux propres.

2.16. Participations dans des entités mises en équivalence

Les participations du Groupe dans les entités mises en équivalence comprennent des participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées. Une coentreprise est un accord contractuel par lequel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'entreprendre une activité économique sous contrôle conjoint et par lequel le Groupe a des droits sur l'actif net de l'entité, plutôt que des droits sur ses actifs et des obligations pour ses passifs.

Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative du fait de sa participation à leurs décisions de politique financière et opérationnelle. Ce ne sont ni des filiales, ni des coentreprises du Groupe. Une influence significative est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote, mais moins de 50 %. La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de début du contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il prend fin. Selon la méthode de la mise en équivalence, l'investissement dans une coentreprise est initialement comptabilisé au coût d'acquisition.

Les états financiers des filiales et des coentreprises sont établis pour la même période de rapport qu'Atenor SA. Des règles d'évaluation uniformes sont appliquées.

La valeur comptable de l'investissement est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société mise en équivalence depuis la date d'acquisition. Le goodwill relatif à la société mise en équivalence est inclus dans la valeur comptable de l'investissement et n'est pas testé séparément pour la dépréciation. Lorsque la part du Groupe dans les pertes dépasse sa participation dans une entité mise en équivalence, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entité mise en équivalence (emprunts aux entités mises en équivalence). En cas d'excédent ou en l'absence d'actif autre, une provision est constituée au passif toujours dans le cas où l'analyse démontre que le Groupe a une responsabilité qui excèderait l'investissement initial dans la société mise en équivalence.

Une évaluation des prêts envers les coentreprises est réalisé, afin d'évaluer la probabilité de défaillance de remboursement. Pour ce faire, nous utilisons l'étude de faisabilité du projet de cette même entité. Cette étude de faisabilité permet d'indiquer le niveau de marge attendu en fonction des paramètres clés du projet. Les coûts de construction, les paramètres commerciaux tels que les loyers, les prix de vente et les rendements attendus par les investisseurs ou encore les taux d'intérêt sont régulièrement revus et mis à jour afin de tenir compte de l'évolution des conditions de marché.

Compte tenu de cette étude et de l'analyse de sensibilité qui est réalisée sur les différents paramètres de la faisabilité, nous sommes confiants que les projets mis en équivalence devraient permettre, en fonction du calendrier de développement propre à chaque projet, de rembourser les avances effectuées par Atenor SA et leurs partenaires dans le cadre du développement du projet.

3. Estimations comptables et jugements significatifs

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

Jugements significatifs dans l'application des principes comptables du groupe.

- Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent lors de la reconnaissance des revenus de la cession de projets de développement, la reconnaissance d'un passif au titre de remboursement futur, par nature variable étant donné que celui-ci est tributaire du succès commercial de chaque développement.
- La valorisation à la juste valeur des prix complémentaires liés à des actifs cédés sur base d'événements nouveaux survenus durant l'exercice.

Estimations comptables clés.

- La reconnaissance des revenus selon le « degré d'avancement » générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, les réductions de valeur sur créances et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, l'approche par capitalisation et/ou les transactions récentes de propriétés comparables. Pour déterminer les données utilisées dans les calculs d'évaluation, la direction doit émettre des jugements et des estimations. Un immeuble est reconnu à sa juste valeur uniquement dans la perspective d'une exploitation locative sciemment envisagée pour le long terme et cadrant dans la stratégie de création de valeur de la société. Pour plus de détails sur les jugements et les hypothèses formulés, voir la note 12.

4. Enjeux climatiques

En se concentrant sur la livraison d'actifs durables, à savoir, conformément à sa stratégie décrite dans son rapport de durabilité, en développant des immeubles alignés sur la taxonomie, de certification BREEAM minimale « Excellent » et de certification Well minimale Gold, Atenor souhaite répondre à la demande des acteurs du marché qui se sont fixés des objectifs en matière de développement durable, tout en développant des activités tournées vers le financement vert au même coût de construction, voire à un coût de construction inférieur. L'adoption d'une approche durable (par exemple en rénovant un

bâtiment existant ou en utilisant des matériaux préfabriqués) tend à réduire certains coûts (consommation d'eau et de matériaux, transport, gestion des déchets, …) et le coût global d'un projet. Atenor estime que cela contribuera à maintenir le rendement de ses projets en dessous de la moyenne du marché sur le long terme, le rendement étant l'indicateur qui traduit le montant du loyer en la valeur que l'on peut attendre du marché financier pour l'actif sous-jacent. Plus le rendement est faible, plus le marché apprécie la valeur de l'actif. À long terme, la valeur des bâtiments durables devrait être supérieure à celle des bâtiments plus anciens. Atenor estime que l'application de sa stratégie ESG à de nouveaux projets contribuera à maintenir des niveaux de rendement inférieurs à la moyenne du marché sur le long terme, malgré la croissance des taux d'intérêt, et participera également à une hausse des prix locatifs.

Les incidences financières escomptées des risques et opportunités liés aux enjeux environnementaux (changement climatique, pollution, eau, biodiversité, économie circulaire) sont détaillés dans la partie non-financière de ce rapport. Celles-ci sont avant tout qualitatives, les incidences quantitatives sont estimées séparément pour chaque projet en développement. Comme les bâtiments sont alignés sur les critères de «contributionsubstantielle»à«l'atténuationduchangementclimatique» et « ne portent pas de préjudice important » au critère de « prévention et contrôle de la pollution », nous pouvons affirmer qu'il n'y a pas de problème de pollution dans les actifs. Il n'y a donc aucun ajustement de valeur à prévoir, au contraire, les actifs conservent leur valeur financière au regard des « climate related matters ».

Atenor, en tant qu'acteur du développement immobilier, communique des informations prévisionnelles sur ses projets et ses perspectives. Ces informations sont soumises à des aléas et des incertitudes projectives qui peuvent affecter leur réalisation.



10 New Bridge Street, Royaume-Uni

Note 2 - Gestion des risques

Atenor a pour activité le développement immobilier durable en milieu urbain; elle exerce ses activités dans plusieurs pays européens.

Atenor est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés ainsi qu'à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement en immobilier.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels le Groupe est soumis.

1. Risques liés aux activités du groupe

Risques liés à la cession d'actifs

Les résultats d'Atenor dépendent principalement de la cession de ses projets après leur développement. Les revenus d'Atenor peuvent donc varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une année donnée.

Ces risques, liés à l'évolution des conditions économiques, peuvent notamment être fonction de circonstances politiques et économiques défavorables.

Compte tenu de l'activité d'Atenor et de l'importance des stocks à la clôture, Atenor porte une attention particulière à l'évaluation de ceux-ci par des analyses périodiques de faisabilité des projets afin de s'assurer de l'absence de réduction de valeur et de pouvoir saisir les opportunités d'un juste prix. Ceci afin de permettre au groupe d'atteindre ses objectifs de résultats et de croissance. Ces contrôles sont plus amplement décrits sous le point 2.4 de notre rapport financier (principes de consolidation et principes comptables significatifs).

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques sur les résultats de la Société comme significatif.

Si ces risques inhérents à la cession d'actifs se concrétisaient, ils pourraient affecter un projet dont la contribution est censée intervenir au cours d'un exercice donné.

Risques liés à la conjoncture économique

Les résultats d'Atenor dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, Atenor est exposée au risque de l'évolution des conditions économiques et leurs impacts sur le secteur immobilier en général, y compris les segments bureaux et immobilier résidentiel dans lesquels Atenor est active.

Les segments bureaux et immobilier résidentiel dépendent de la confiance des investisseurs d'une part (c'est-à-dire des acheteurs potentiels de bureaux ou de biens résidentiels développés par le Groupe), et de celle des acteurs privés ou publics et des ménages d'autre part (c'est-à-dire les locataires potentiels de ces biens). Le segment immobilier résidentiel dépend également des moyens financiers (fonds propres et dettes) que les ménages peuvent consacrer à leur logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il convient de noter que le secteur de la promotion immobilière a un cycle économique différent de celui d'autres secteurs, comme les secteurs de l'industrie et des services.

En cas de dégradation des conditions économiques dans un des pays dans lequel Atenor est active, les perspectives de résultat pourraient en conséquence être revues à la baisse. Cette situation affecterait les résultats de la vente des projets arrivés à maturité et entraînerait en outre une réduction ou un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession de ces immeubles de bureaux.

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques sur les résultats de la Société comme limité, compte tenu du cycle de création de valeur pluriannuel des projets.

Risques opérationnels liés aux règles d'urbanisme

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles d'urbanisme. Atenor acquiert régulièrement des terrains, des bâtiments existants ou des sociétés détenant ces actifs. Dans la plupart des cas, Atenor anticipe une évolution ou une modification des règles d'urbanisme par les autorités politiques et/ou administratives compétentes. Les modifications anticipées des règlements d'urbanisme, qui concernent en général le zonage ou la taille autorisée des constructions, pourraient ne pas se concrétiser, se concrétiser différemment des prévisions, se concrétiser sous réserve de conditions qui ne sont pas celles envisagées ou se concrétiser plus tard que prévu. Si de telles situations se produisaient, le Groupe pourrait être amené à mener une réflexion plus approfondie sur les projets envisagés afin de limiter l'impact de ces évolutions urbanistiques imprévues. Dans le cadre de la mise à jour régulière des paramètres de faisabilité des projets, Atenor reste vigilante quant aux conséquences techniques et financières de telles situations.

De manière générale, le Groupe acquiert des actifs sans permis de construire et s'expose ainsi au risque de non-octroi d'un permis pour le projet envisagé, de retard significatif dans l'obtention du permis ou d'un octroi sous condition de refonte du projet initialement envisagé, ce qui peut entraîner un retard supplémentaire ou un dépassement budgétaire.

En raison de la spécificité de ses activités, Atenor se consacre à l'obtention des permis nécessaires dans le respect des conditions imposées par les autorités publiques compétentes. Dans certains cas, la délivrance d'un permis peut faire l'objet d'un appel.

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques, sur les projets situés à la fois en Belgique et à l'étranger, comme moyenne et l'impact négatif de l'occurrence de ces risques sur les résultats de la Société comme moyen.

Si les risques inhérents aux règles et délais d'urbanisme se concrétisaient (y compris le défaut d'obtention d'un permis), ils pourraient, selon les circonstances, avoir une incidence sur le délai d'exécution d'un projet et/ou son coût d'achèvement et ainsi affecter la rentabilité du projet concerné.

Risques opérationnels liés aux activités de développement

Avant l'acquisition d'un projet, Atenor fait généralement appel à des conseillers spécialisés externes pour réaliser une étude de faisabilité relative à l'urbanisme et aux aspects techniques, environnementaux et financiers.

Des problèmes d'exécution et opérationnels imprévus liés à des facteurs externes autres que les règles d'urbanisme, les contreparties (y compris, par exemple, de nouvelles réglementations, notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, de bureaucratie, de protection de l'environnement ou d'écarts de planification des projets) et les risques non dé-

tectés peuvent survenir lors du développement d'un projet. De tels problèmes peuvent entraîner des retards de livraison, des dépassements budgétaires ou des modifications substantielles du projet initialement envisagé, ce qui peut nuire à la rentabilité du projet concerné. L'effet négatif potentiel dépend en grande partie du temps nécessaire pour résoudre les problèmes rencontrés et des coûts engendrés pour résoudre le problème rencontré.

Atenor considère la sélection d'emplacements urbains stratégiques pour ses projets comme un critère fondamental de rentabilité. Cependant, le choix d'un emplacement pour les projets reste soumis aux risques inhérents aux activités de développement.

La complexité des projets, le respect de la réglementation, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, la recherche de locataires et, in fine, l'obtention de financements, sont autant d'activités et de risques auxquels le Groupe doit faire face. Pour gérer ces risques spécifiques, Atenor met en place et utilise des systèmes de contrôle interne depuis de nombreuses années et fait appel à un personnel expérimenté dans le cadre du développement des bureaux et logements résidentiels. Malgré ces systèmes de contrôle interne de ses collaborateurs, le risque reste substantiel.

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques sur les résultats de la Société comme moyen.

Si les risques inhérents aux activités de développement se concrétisaient, ils pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie et la rentabilité d'un projet, notamment en augmentant les coûts des prestataires de services et en retardant la perception des revenus de la vente ou des revenus locatifs.

Risques liés aux contreparties

Les principales contreparties du Groupe sont les entreprises de construction. Il existe un risque de faillite des entreprises de construction ou des fournisseurs auxquels ces entreprises de construction font appel. Au cours des 10 dernières années, un litige est né avec un maître d'œuvre, dont l'impact financier s'est élevé à environ € 2,5 millions.

Au-delà de ce risque de contrepartie, le Groupe est exposé au risque de dépassement budgétaire, qui peut être causé par des hausses de prix intervenant entre l'établissement d'un budget et la fixation des prix avec les entreprises de construction ou les fournisseurs.

En outre, Atenor développe certains projets en partenariat avec d'autres acteurs du secteur immobilier, des futurs occupants ou avec des investisseurs professionnels. De tels partenariats présentent également des risques de litiges entre les partenaires dans le cadre de la gestion d'un projet et/ou de sa commercialisation. Au cours des dix dernières années, plusieurs litiges sont survenus avec certains (anciens) partenaires. Cependant, tous ces litiges ont été résolus sans dépasser les budgets fixés pour les projets concernés.

De manière générale, Atenor sélectionne ses principales contreparties en fonction des besoins spécifiques d'un projet. Lorsque les investisseurs cherchent à louer ou acquérir un projet ou à conclure un partenariat, Atenor vérifie la réputation et la solvabilité de ces contreparties potentielles. S'agissant de la location d'immeubles développés par le Groupe, Atenor assume les risques associés à la contrepartie pendant la période de location jusqu'au moment de la vente.

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques sur les résultats de la Société comme limité.

Si les risques inhérents aux contreparties se concrétisaient, ils pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie.

2. Risques liés à la situation financière du groupe

Risques liés à l'insuffisance de fonds de roulement

L'activité de développement immobilier implique le financement des projets au fur et à mesure de leur développement (acquisition, étude, construction). Atenor estime raisonnablement qu'elle continuera à être en mesure d'attirer les financements de projets, au fur et à mesure de ses besoins pour poursuivre ses activités. La mobilisation de tels financements de projets dans le cours normal des affaires, en fonction de l'état d'avancement de chaque projet, permet de financer le besoin de fonds de roulement.

Atenor considère la probabilité de réalisation de ces risques comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques sur les résultats de la Société comme significatif.

Si les risques inhérents à l'insuffisance de fonds de roulement se concrétisaient, ils pourraient avoir une incidence sur le financement et l'avancement (retard ou arrêt) de certains projets.

Risques de liquidité

La position de liquidité d'Atenor pourrait se trouver tendue si un ensemble de circonstances se présentait, comme la réalisation d'un ou plusieurs facteurs de risque visés dans la présente section, et notamment :

Les risques liés à la conjoncture économique : les résultats d'Atenor dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, pour rappel, Atenor est exposée au risque de l'évolution des conditions économiques et leurs impacts sur le secteur immobilier en général, y compris les segments bureaux et immobilier résidentiel dans lesquels Atenor est active. Les revenus d'Atenor peuvent également varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une même année. Les retards enregistrés dans la vente de certains projets (et, par conséquent, leur contribution aux revenus du Groupe) peuvent, à différents degrés, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires.

Les risques liés au financement et à l'endettement : un niveau d'endettement élevé qui entrainerait le non-respect des covenants requis par les banques exposerait le Groupe au risque de ne plus obtenir les financements externes nécessaires à ses opérations à des conditions favorables, Le Groupe reste exposé au risque de tension de trésorerie dû au décalage entre l'entrée de fonds (vente de projets terminés) et sortie de fonds (acquisition, étude et construction de projets en portefeuille). Afin d'atténuer les risques liés à la liquidité, le Groupe, d'une part, adopte une gestion prospective de la gestion de trésorerie sur base de prévisions mises à jour régulièrement et d'autre part, entretient des relations régulières et transparentes avec les banques afin d'anticiper et remédier à toute tension de la trésorerie du Groupe.

Par conséquent, Atenor considère la probabilité de réalisation d'une telle combinaison de facteurs de risques mettant en difficulté sa position de liquidité comme moyenne et l'impact négatif de la réalisation de ces risques comme significatif.

Risques liés au financement et à l'endettement

Le développement des projets du Groupe nécessite des financements importants. La stratégie du Groupe à cet égard consiste à obtenir le financement nécessaire à partir de sources diversifiées.

La politique financière du Groupe consiste à maintenir des fonds propres à long terme (fonds propres + dette à moyen et long terme) qui dépassent la valeur d'acquisition de ses actifs (immeubles fonciers et de location).

Le Groupe reste exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se concrétisait, cela pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats d'Atenor. À l'avenir, le Groupe pourrait également faire face à des restrictions sur les conditions de crédit en raison d'un resserrement généralisé des marchés de la dette.

Un niveau d'endettement élevé exposerait le Groupe au risque de ne plus être en mesure d'obtenir en temps utile les financements externes nécessaires aux opérations du Groupe.

Le Groupe pourrait techniquement se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme ou ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers ses fournisseurs; cette situation ralentirait ou mettrait fin aux travaux en cours, ce qui aurait un impact sur les projets concernés.

L'endettement du Groupe est constitué de financements corporate (financements d'entreprise) et de financements de projets, le cas échéant, au niveau de ses filiales. Les risques visés ci-dessus au titre du financement d'entreprise s'appliquent, de manière similaire, au financement de projet, ce qui pourrait exposer Atenor au risque de ne pas obtenir de financement au fur et à mesure de l'évolution des projets.

Afin d'apprécier la probabilité d'un tel événement, le Groupe s'appuie sur le fait qu'il n'a jamais manqué à ses obligations financières envers les établissements de crédit ou d'autres établissements de financement, même lors des difficultés récentes.

Si les niveaux d'endettement du Groupe dépassaient certains seuils critiques, ces dépassements exposeraient le Groupe au risque de non-renouvellement des accords de financement arrivés à échéance et l'amènerait à renégocier des accords de financement à des conditions moins favorables. La confiance entre le Groupe et les investisseurs et/ou entre le Groupe et les établissements financiers pourrait s'éroder en cas de non-respect des conditions contractuelles telles que les covenants et le ratio d'endettement conventionnel, ce qui pourrait à terme entraîner l'exigibilité de l'endettement du Groupe avant son échéance.

La probabilité que le niveau d'endettement du Groupe dépasse certains seuils critiques est considérée comme moyenne. Atenor évalue la probabilité de réalisation des risques associés à un niveau d'endettement élevé comme faible également. Si ce risque se concrétisait de manière isolée, l'impact négatif serait faible pour Atenor. Seule la combinaison de ce facteur de risque avec d'autres facteurs de risque pourrait avoir un impact significatif.

Afin d'atténuer les risques liés à un niveau d'endettement élevé, le Groupe entretient des relations régulières et transparentes avec les banques. En outre, Atenor s'efforce de livrer des aménagements conformes à des normes ESG élevées. La prise en compte par les établissements de crédit et la communauté financière de l'urgence de relever des défis ESG ambitieux dans le cadre du renouvellement massif du parc immobilier devenu obsolète fait du Groupe un partenaire privilégié dans la réalisation de leurs objectifs commerciaux.

Atenor estime également que la durabilité commence par la viabilité économique. Forte de cette conviction, Atenor a opté pour un renforcement de sa structure bilantaire. Eu égard au contexte économique, aux turbulences conjoncturelles et à l'augmentation du coût de financement, Atenor a choisi de revoir son ratio d'endettement.

Risques de taux d'intérêt

En principe, le financement du Groupe à l'échelle de l'entreprise et le financement au niveau du projet sont garantis sur la base de taux à court terme Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les prêts sont accordés pour des durées plus longues (de deux à cinq ans), le Groupe souscrit des avances à taux fixe ou, à la demande du prêteur, des avances à taux variable assorties d'un swap permettant de convertir le taux variable en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement de projets, les banques autorisent des découverts de 1 à 12 mois pendant la période de financement du crédit concerné (laquelle est liée à la durée des travaux de construction). Les charges financières des financements de projets peuvent varier de manière importante d'un projet à l'autre. Généralement, ces charges varient entre 4 et 6 % de la valeur du projet de développement concerné et peuvent occasionnellement dépasser 8 %. Compte tenu des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. La part des charges financières dans le budget d'un projet varie généralement de 3 à 6 % du budget total. L'effet négatif qui résulterait d'une hausse des taux d'intérêt à court terme (ou des charges financières liées à ce financement à court terme) devrait rester sous contrôle compte tenu de la durée moyenne d'un projet de bureaux ou de logements. Se référer à la note 20 pour l'analyse de sensibilité des taux d'intérêts.

Après une longue période de taux d'intérêt à court terme relativement bas, la Banque centrale européenne et d'autres banques centrales ont dû adapter leurs politiques monétaires au cours des derniers mois en relevant à plusieurs reprises leurs taux de base afin de contrecarrer les pics inflationnistes induits par la pandémie de Covid-19 et le conflit en Ukraine. La persistance de l'inflation au cours des deux à trois prochaines années pourrait, par sa nature même, s'avérer préjudiciable pour le paysage économique général. Le maintien des taux d'intérêt à un niveau élevé pendant une période prolongée peut avoir un effet négatif sur la rentabilité de certains projets structurés avec un effet levier plus élevé (fonds propres/dette). Toutefois, il convient également de noter à cet égard qu'en règle générale, l'inflation a un impact positif, dans le secteur immobilier, sur les prix de vente et les loyers. En effet, l'impact négatif de la hausse des taux d'intérêt est généralement compensé par une hausse des prix de vente et des loyers perçus par le Groupe.

Le Groupe utilise uniquement des instruments dérivés à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés constituant une couverture de flux de trésorerie sont directement enregistrées au bilan et repris en compte de résultat au rythme des flux de trésorerie des éléments couverts ou de manière anticipée en cas de disparition de l'élément couvert (remboursement). Les variations de juste valeur des instruments dérivés désignés et considérés comme des instruments de couverture de la juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

Risques de change

Le Groupe exerce une partie de ses activités dans des pays hors zone euro, à savoir en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume-Uni.

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme étant sa devise « fonctionnelle » au sens de la norme IAS 21. Cette norme et le Règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des « effets des variations des taux de change » dans les états individuels de chaque entité et énoncent les règles d'intégration de ces états financiers (établis dans une autre devise) dans un état financier libellé en euros (devise de présentation).

Le Groupe est exposé aux fluctuations des devises des pays dans lesquels il opère, en particulier le forint hongrois (« HUF »), le lei roumain (« RON »), le zloty polonais (« PLN ») et la livre sterling (« GBP »). Les transactions en devises sont initialement constatées dans la devise fonctionnelle en utilisant le cours de change à la date de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de change de fin d'exercice. Les plus-values ou moins-values résultant de cette conversion sont comptabilisées au compte de résultat et les avances inter-entreprises relevant de la participation nette dans la filiale font l'objet d'un retraitement. La conversion des états financiers des filiales de leur monnaie fonctionnelle (devise locale) vers la devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion qui sont comptabilisés directement dans la rubrique « écarts de conversion » des capitaux propres.

Le Groupe applique la comptabilité de couverture en vertu de la norme IFRS 9. S'agissant des couvertures de flux de trésorerie, les écarts de conversion des éléments couverts ou des instruments de couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres à leur juste valeur.

Les projets en cours de développement en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume-Uni sont comptabilisés dans les stocks, sur la base des prix d'achat et des prix de marché des coûts de conception et de construction. Toutes les étapes contribuant activement à la réussite d'un projet reflètent la création de valeur en euros apportée par la Société et justifient le maintien d'une valeur d'actif « au comptant » dès lors que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité au regard des conditions de marché en vigueur. Si un projet devait être abandonné et que sa valeur marchande nette s'avérait inférieure à sa valeur comptable nette, le projet ferait l'objet de l'ajustement de valeur adéquat.

La mise à jour régulière des paramètres de faisabilité du projet (prix de revient, prix de location et conditions de cession) permet au Groupe de contrôler dans quelle mesure la marge bénéficiaire potentielle peut être affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Les estimations de bénéfices par projet reflètent le risque de change transactionnel lié aux éventuelles baisses des devises au cours des cycles de vie des projets.

Afin de comprendre les effets de change dans les quatre pays mentionnés ci-dessus, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- En ce qui concerne les projets de bureaux en Pologne, en Hongrie et en Roumanie, il est courant de négocier les loyers et les prix de vente en euros. Le risque de change pour ces actifs est généralement considéré comme faible; et
- La situation est différente en ce qui concerne les projets de bureaux au Royaume-Uni et les logements résidentiels en Pologne, en Hongrie et en Roumanie, les loyers et prix de vente étant généralement libellés en devise locale. Dans ce cas, le Groupe est exposé à un risque de change direct eu égard au capital injecté et éventuellement récupéré lors de la vente du projet concerné, ainsi qu'au regard de tout bénéfice réalisé dans le cadre de ce projet. Pour ces types de projets, le risque de change est donc jugé plus élevé et son effet négatif peut s'avérer encore plus important en cas de volatilité extrême des devises. Si Atenor met en place un financement en devise locale pour financer un tel projet, ce financement annule d'autant le risque de change.

3. Risques juridiques et réglementaires

Risques de litige

Des procédures judiciaires ou arbitrales peuvent être engagées à l'encontre d'Atenor dans le cadre de ses activités, par des acheteurs ou des vendeurs de biens, locataires, créanciers, sous-traitants, employés actuels ou anciens employés d'Atenor, autorités publiques ou autres personnes concernées.

Si les risques juridiques et réglementaires se concrétisaient, ils pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie d'Atenor.

Ces risques sont propres à l'activité d'Atenor et plus généralement au secteur de l'immobilier, compte tenu du nombre de lois et réglementations complexes et en constante évolution pouvant donner lieu à des litiges entre les différents acteurs du secteur. Compte tenu des montants impliqués dans ces transactions, une augmentation du nombre de projets augmente la probabilité de contentieux.

Note 3 - Information sectorielle

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents Comités-Projets (Project Operational Committees) hebdomadaires, Group Management Committee et le Conseil d'Administration.

Par conséquent, la présentation d'une information sectorielle n'est pas applicable. Nous présentons à la note 28 les informations établies et suivies par le Management qui sont fournies au Conseil d'Administration pour le suivi de la performance financière, reprises sous l'intitulé APM (Alternative Performance Measures).

Les ventes qui représentent plus de 10 % du chiffre d'affaires sont décrites à la note 4 ci-dessous. Sur un chiffre d'affaires de € 321,3 M, € 149,6 M sont réalisés en Belgique et € 171,7 M à l'étranger. L'information relative à la ventilation de la localisation des actifs non-courants n'est pas suivie en interne et n'est donc pas incluse dans la présente section.



@Expo, Roumanie

Note 4 - Marge brute sur cessions

EUR Milliers	2024	2023
Marge brute sur cessions	**46 924**	**14 013**
dont chiffre d'affaires (vente d'actifs)	321 295	78 606
dont plus ou moins-value sur cession de participations (vente de SPV)	0	-29
dont résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence	0	6 190
dont coût des ventes (-)	-274 371	-70 754

La marge brute sur cessions au 31 décembre 2024 s'établit à 46,9 millions d'euros à comparer à 14 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle découle principalement (a) des revenus liés à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement du projet Realex Centre de conférences pour un montant de 96,3 millions d'euros, (b) de la vente du projet de bureau Twist pour un montant de 77,2 millions d'euros en plus du revenu lié à la vente des appartements pour un montant de 5,4 millions d'euros (c) de la vente du projet Lakeside pour un montant de 67,5 millions d'euros, (d) du revenu dégagé sur la vente des appartements du projet résidentiel City Dox Lot 5 et Lot 7.1 pour un total de 34,9 millions d'euros, (e) de la vente du projet Am Wehrhahn pour 18,1 millions d'euros, (f) et du revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux; € 11 M).

Sur un chiffre d'affaires total de 321,3 millions d'euros, 147,7 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu selon le « degré d'avancement » (dont € 50,3 M pour des contrats conclus avant 2024) et 173,7 millions d'euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l'exercice.

La note 28 présente les chiffres de mesure de performance alternative (APM) tels qu'ils sont suivis par le Management et le Conseil d'administration, représentant les activités de la société, dont la marge brute sur cessions, indépendamment de la structuration des transactions de vente (« asset deal » ou « share deal ») et de leur méthode de comptabilisation (méthode globale ou mise en équivalence).

Sur un total de 321,3 millions d'euros de chiffre d'affaires, trois transactions représentent plus de 10 %, à savoir la vente du projet Realex (Commission européenne), Twist (Statec/Etat Luxembourgeois), Lakeside (investisseur international).

Pour rappel, le chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 s'établissait à 78,6 millions d'euros. Il comprenait principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels City Dox lots 5 / 7.1 et Twist pour des montants de 15,5, 13,3 et 4,1 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux; € 12,4 M), (c) de la cession du projet de bureaux Roseville à Budapest (€ 33,2 M).



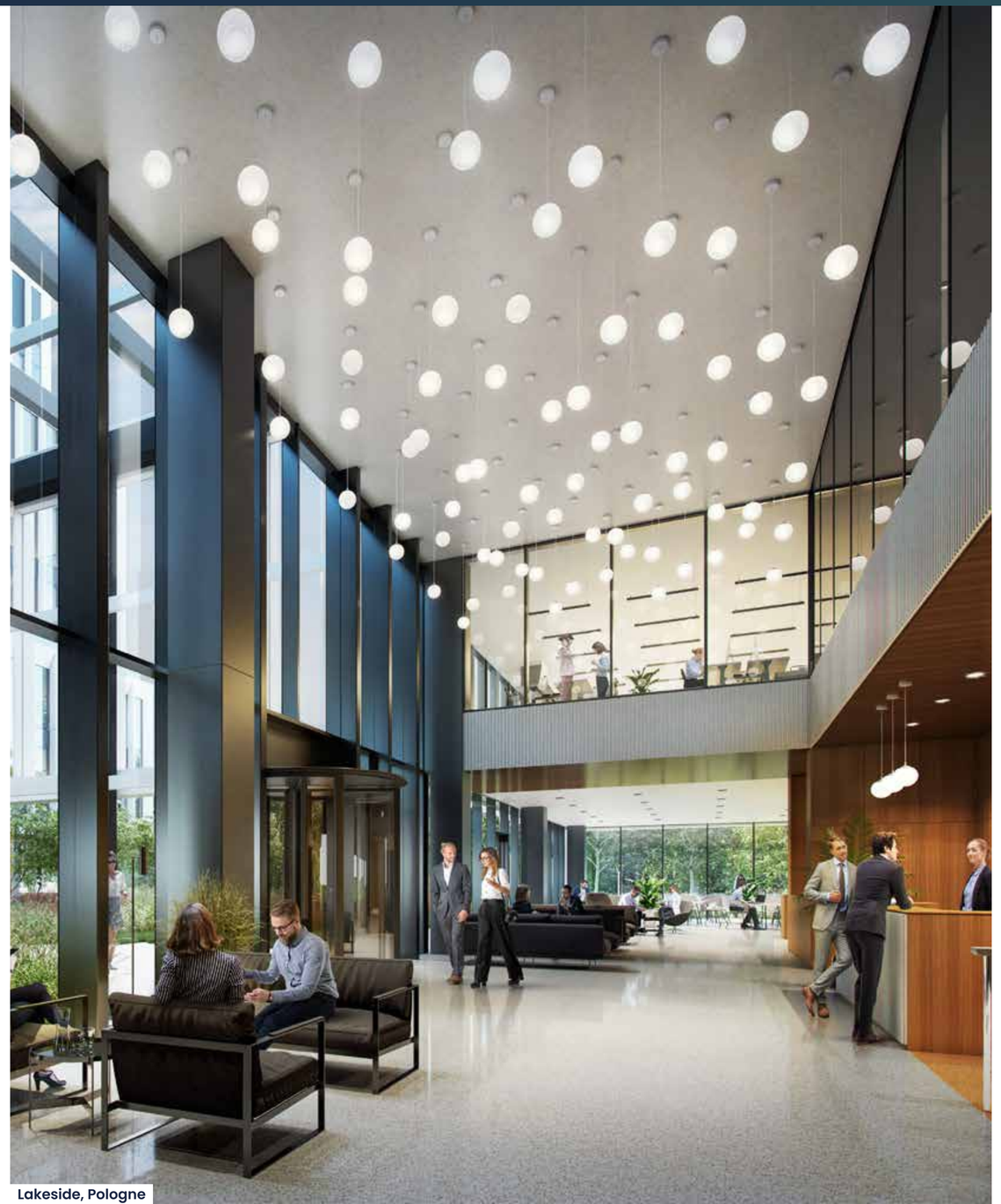
Campo Grande, Portugal

Note 5 - Autres produits et charges opérationnels

	EUR Milliers	
	2024	2023
Autres produits et charges opérationnels		
Produits locatifs des immeubles	**11 742**	**6 806**
Autres produits opérationnels	**23 562**	**14 973**
Autres charges opérationnelles	**-49 527**	**-43 461**
dont services et biens divers	-24 091	-15 576
dont frais de personnel	-6 017	-5 604
dont autres charges	-23 136	-22 204
dont gains / pertes de change	3 717	-77
Total	**-14 223**	**-21 682**

Les revenus locatifs des immeubles @Expo, Twist, Nysdam, Olympia A, Lakeside I & II, Fort 7 et Bakerstreet I totalisent 11,7 millions d'euros, tandis que les autres produits opérationnels comprennent principalement (a) les refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés ou loués ainsi que la refacturation d'autres charges locatives notamment sur les projets Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam et @Expo pour un montant total de 15,5 millions d'euros et (b) une récupération de charges d'urbanisme pour 2,4 millions d'euros. Le solde des autres produits opérationnels (€ 5,6 M) est composé de refacturations sur l'ensemble des autres projets du portefeuille et de divers produits opérationnels.

Les autres charges opérationnelles augmentent par rapport à 2023 (€ + 6,1 M) en lien avec l'augmentation des produits locatifs et des refacturations d'aménagements et charges locatives; les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :



Lakeside, Pologne

- **« Services et biens divers » :** il s'agit essentiellement des dépenses courantes non-activées sur les projets et les honoraires et services divers corporate du groupe et les charges locatives en partie refacturée (€ 24,1 M);
- **« Frais de personnel » :** en légère augmentation en 2024 (€ 6 M);
- **« Autres charges » :** il s'agit essentiellement des frais d'aménagements de projets loués/vendus et diverses charges locatives et de rendement, principalement sur les projets Twist, Lakeside, Bakerstreet I, Olympia A, Roseville, Am Wehrhahn, Nysdam et @Expo (€ 15,7 M) ainsi que divers précomptes immobiliers , taxes locales et charges d'amortissements non significatives (€ 7,4 M);
- **« Pertes/gains de change » :** le résultat des gains de change (€ 3,7 M) est principalement dû à des transactions qui ont eu lieu en 2024 en Pologne par rapport à une perte de change de K€ - 77 en 2023.

Pour rappel, en 2023, les autres produits étaient composés des revenus locatifs des immeubles @Expo (Bucarest), Nysdam (La Hulpe), Olympia A (Budapest), Lakeside II et Fort 7 (Varsovie) totalisant 5,87 millions d'euros, de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés (Vaci Greens E et Roseville) ou loués ainsi que d'autres charges locatives (€ 9,9 M).

En 2023, les autres charges opérationnelles enregistraient notamment, les garanties locatives payées sur projets vendus (essentiellement Vaci Greens F, Roseville et HBC (€ 4,1 M)), des frais d'aménagements de projets loués/vendus (essentiellement Lakeside, Roseville et Vaci Greens E et F (€ 4,8 M)), la TVA non récupérable du projet Twist (€ 2,6 M) ainsi que divers précomptes immobiliers, taxes locales et frais hypothécaires (€ 4,4 M).

Note 6 - Résultats financiers

	EUR Milliers	
	2024	2023
Charges d'intérêt	-44 895	-41 279
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	10 533	6 771
Autres charges financières	-3 008	-3 112
Total des charges financières	**-37 370**	**-37 620**
Produits d'intérêt	5 215	5 759
Autres produits financiers	6	56
Total des produits financiers	**5 221**	**5 815**
Total résultat financier	**-32 149**	**-31 805**

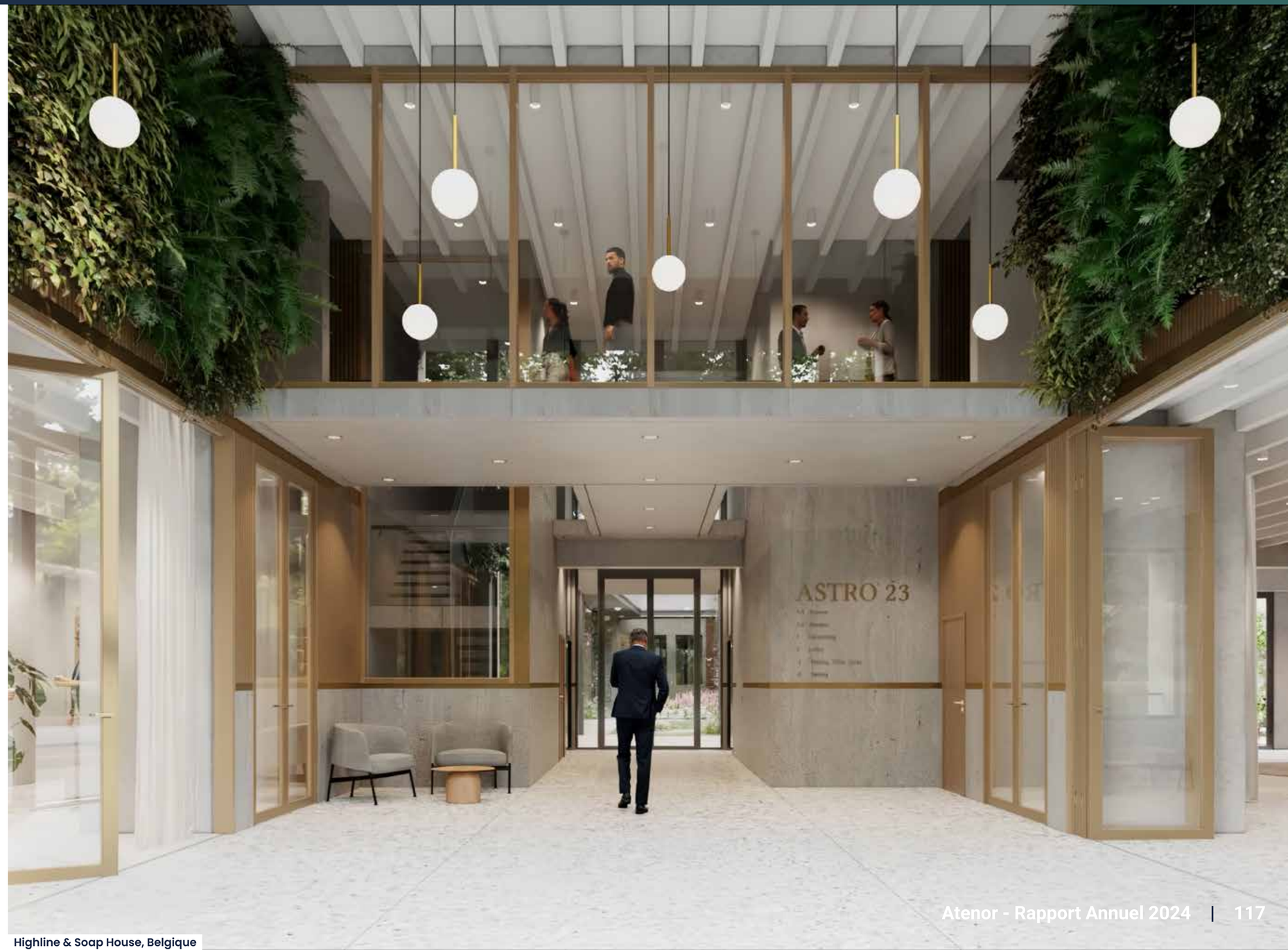
En 2024, la charge financière nette s'élève à 32,1 millions d'euros contre 31,8 millions d'euros en 2023. Les charges financières nettes sont stables par rapport à 2023 malgré la réduction de l'endettement net de 152,9 millions d'euros en raison des taux d'intérêt élevés, notamment durant les premiers mois de l'année 2024, ce qui induit un montant de charges d'intérêts de - 44,8 millions d'euros avant activation des intérêts sur projet selon IAS 23 pour un montant de 10,5 millions d'euros.

Les produits d'intérêt reprennent principalement les intérêts sur les avances aux sociétés mises en équivalence pour 5,2 millions d'euros.

Les autres charges financières (€ 3 M au 31 décembre 2024) reprennent notamment les commissions Loi Breyne et marchands de biens ainsi que les frais de banque.

Pour rappel, en 2023, la charge financière nette s'élevait à 31,8 millions d'euros.

Se référer au « Tableau consolidé des flux de trésorerie » ainsi qu'à la note 20 relative aux « Passifs financiers ».



Highline & Soap House, Belgique

Note 7 - Impôts sur le résultat et impôts différés

I. Ventilation des taxes	EUR Milliers 2024	2023
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-11 350	-1 759
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	41	-124
Total impôts courants	**-11 309**	**-1 883**
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	571	67
Afférents aux pertes fiscales	15	-1 505
Total impôts différés	**586**	**-1 438**
Total impôts courants et différés	**-10 723**	**-3 321**

II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif	EUR Milliers 2024	2023
Résultat avant impôts	**-28 412**	**-104 365**
Taux de l'impôt	25 %	25 %
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	**7 103**	**26 091**
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	-490	-215
- attribuables aux produits non imposables	145	1 987
- attribuables aux dépenses non admises	-2 798	-1 536
- sur récupérations de pertes fiscales	3 250	193
- afférents aux impôts différés actifs et passifs		-1 524
- sur revenus taxables à un taux différent[1]	-5 569	-7 551
- impôts différés de l'exercice non reconnus	-14 242	-18 704
- autres ajustements	1 878	-2 062
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	**-10 723**	**-3 321**
Résultat avant impôts	-28 412	-104 365
Taux d'impôt effectif	-37,74 %	-3,18 %

[1] taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger



Move'Hub, Belgique

Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :	2024	2023
Luxembourg	27,19 %	27,19 %
Roumanie	16,00 %	16,00 %
Hongrie	9,00 %	9,00 %
France	25,00 %	25,00 %
Pologne[2]	19,00 %	19,00 %
Portugal	22,50 %	22,50 %
Allemagne	15,83 %	15,83 %
Pays-Bas[3]	15,00 %	15,00 %
Grande-Bretagne	25,00 %	25,00 %

[2] taux en vigueur de 19 % - taux préférentiel de 9 %
[3] taux de 15 % < 200 000 € - 25,8 % > 200 000 €

En 2024, la charge fiscale d'Atenor se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement - 11,3 et 0,6 millions d'euros. Ces montants reprennent principalement la charge fiscale nette de I.P.I. (City Dox), Atenor Luxembourg (Twist) et Leaselex/Freelex (Realex) pour 10,7 millions d'euros.

Les actifs d'impôts différés non reconnus en 2024 totalisent 14,2 millions d'euros. Ils concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation de résultat imposable (dont principalement NOR Real Estate – € 2,6 M; BDS Une Fois – € 2,4 M; Hungaria Greens – € 0,9 M; Haverhill Investments – € 0,8 M).

La Directive « Pilier 2 » (volet d'imposition minimum de la réforme sur la fiscalité internationale de l'OCDE) transposée en droit belge dans la loi de finances pour 2024 ne s'applique pas à Atenor, le groupe n'atteignant pas le seuil minimum de 750 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé.

Note 8 - Résultat et dividende par action

Nombre d'actions bénéficiant du dividende	43 739 703
Montant des dividendes à distribuer après la date de clôture (en milliers d'euros)	0
Dividende brut par action (en euro)	**0,00**

Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2024.

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives Atenor SA, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

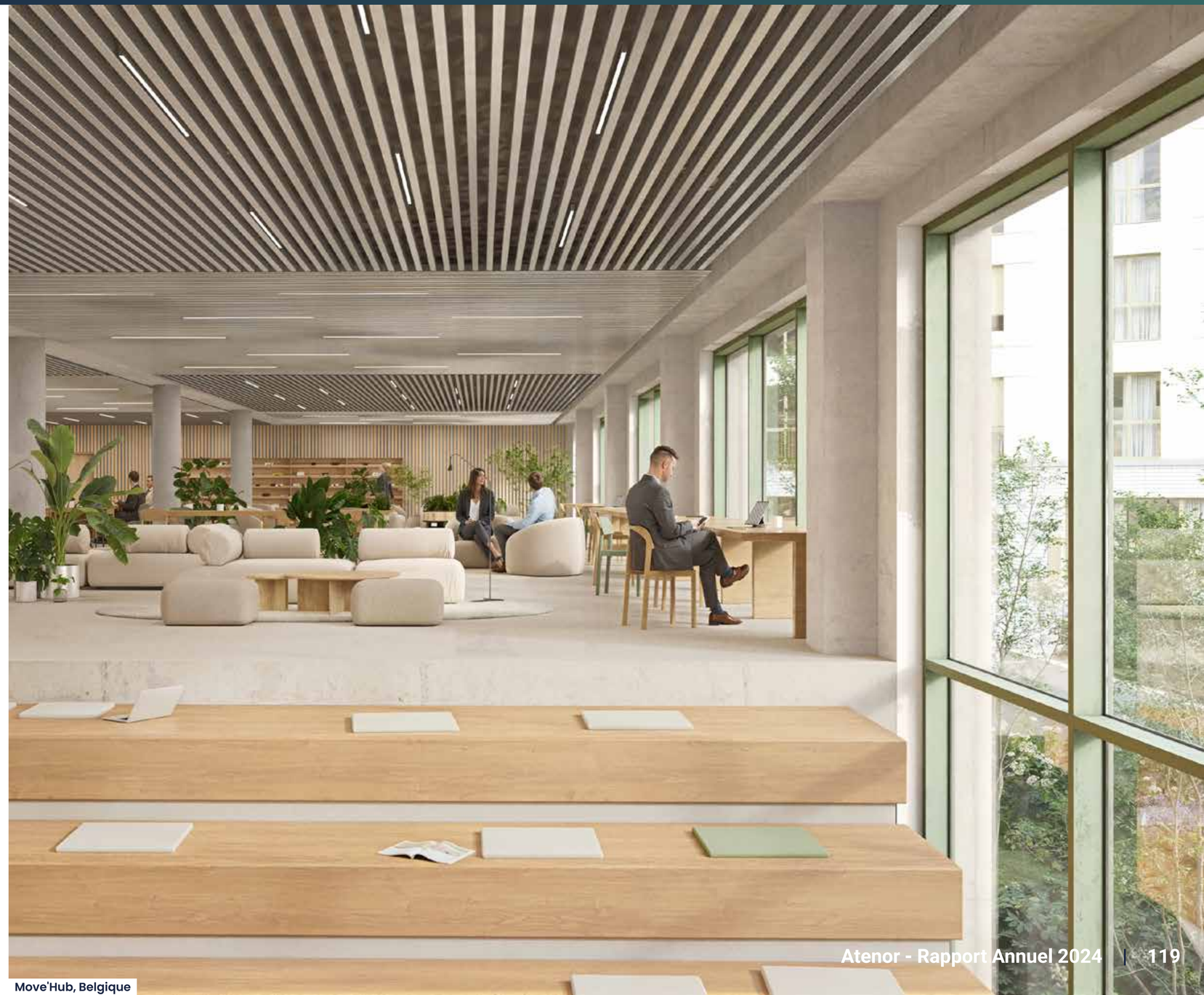
Détermination du résultat de base et dilué par action	**2024**	**2023**
Nombre total d'actions émises	43 739 703	43 739 703
dont actions propres / actions d'autocontrôle	313 427	313 434
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	43 426 122	10 107 697
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	-39 395	-107 129
Résultat de base (en euros)	-0,91	-10,60
Résultat dilué par action (en euros)	-0,91	-10,60

	EUR Milliers	
	2024	**2023**
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	-	10 011

Pour rappel, le dividende des années antérieures s'élevait à :

	2023	**2022**
Dividende brut par action	-	2,67 €

En 2023, tout comme en 2015, 2014 et 2013, le dividende optionnel avait été choisi par une majorité d'actionnaires (à concurrence de 76 % en 2013, 82,11 % en 2014, 79,69 % en 2015 et 60,35 % en 2023) apportant leur créance de dividende à l'augmentation de capital réalisée le 27 juin 2023.



Move'Hub, Belgique

Note 9 - Capital

Structure de l'actionnariat

Au 31 décembre , la structure de l'actionnariat se présente de la manière suivante :

2024	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation en %
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
Sous-total	**30 370 891**	**69,44**	**21 099 183**	**48,24**
Actions propres	0	0,00		
Actions d'autocontrôle	313 427	0,72		
Public	13 055 385	29,85		
Total	**43 739 703**	**100,00**		

2023				
ALVA SA[1] & consorts	764 611	1,75	521 437	1,19
LUXEMPART SA[1]	6 819 439	15,59	6 819 439	15,59
3D NV[1]	13 157 350	30,08	13 157 350	30,08
FORATENOR SA[1]	4 767 744	10,90	4 767 744	10,90
Stéphan SONNEVILLE SA[1][2] & consorts	1 621 624	3,71	1 109 624	2,54
Midelco NV	2 000 000	4,57	0	0,00
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,57	0	0,00
Sous-total	**31 130 768**	**71,17**	**26 375 594**	**60,30**
Actions propres	7	0,00		
Actions d'autocontrôle	313 427	0,72		
Public	12 295 501	28,11		
Total	**43 739 703**	**100,00**		

[1] Signataires de la Convention d'actionnaires
[2] Administrateur Délégué, sociétés contrôlées par Monsieur Stéphan Sonneville

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

L'Assemblée Générale des actionnaires du 28 avril 2023 avait proposé un dividende optionnel pour l'exercice 2022. Les actionnaires avaient eu la possibilité durant la période du 7 juin 2023 au 20 juin 2023 (inclus) d'opter pour l'émission de nouvelles actions en échange de leur créance au titre du dividende net de € 1 869 60,35 % des actionnaires avaient opté pour le dividende en actions permettant d'augmenter le capital d'Atenor à hauteur de 7,94 millions d'euros (prime d'émission incluse) et d'émettre 386 165 nouvelles actions.

Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 181,57 millions d'euros réalisée le 30 novembre 2023 avait porté le capital d'Atenor à 257 563 853,72 euros représenté par 43 739 703 actions. Les frais y relatifs (€ 5,94 M) ont été imputés sous la rubrique « primes d'émission ».

	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle		
Au 01.01.2024 (prix moyen € 48,09 par action)	15 073	313 434
Mouvements de l'exercice		
• acquisitions	120	18 929
• cessions	-120	-18 936
Au 31.12.2024 (prix moyen € 48,09 par action)[1]	**15 073**	**313 427**

[1] (Pour rappel, Atenor SA ne détient aucune action propre au 31 décembre 2024. Les filiales Atenor Group Investments et Atenor Long Term Growth détiennent toujours respectivement 163 427 et 150 000 actions Atenor (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2023).

Prière de se référer à la note 22 (Avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

Gestion du capital

Au 31 décembre 2024, le montant des fonds propres s'élève à 291,4 millions d'euros et le total bilantaire se monte à 1 146 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, Atenor n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. Atenor souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire.

Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'Atenor vise à maintenir une structure bilantaire saine. La note 20 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

Note 10 - Autres immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2024, ce poste reprend exclusivement la valeur amortie des autres immobilisations incorporelles relatives aux investissements de logiciels réalisés en cours d'année.

2024	Logiciels	Total
Mouvements des autres immobilisations incorporelles		
Valeur brute comptable au 01.01.2024	346	346
Amortissements cumulés au 01.01.2024	-168	-168
Autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	**178**	**178**
Investissements	17	17
Cessions - Désaffectations (-)	-5	-5
Amortissements - dotation (-)	-53	-53
Amortissements - extourne (+)	5	5
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-6	-6
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	**136**	**136**
Valeur brute comptable au 31.12.2024	349	349
Amortissements cumulés au 31.12.2024	-213	-213
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	**136**	**136**

2023	Logiciels	Total
Mouvements des autres immobilisations incorporelles		
Valeur brute comptable au 01.01.2023	335	335
Amortissements cumulés au 01.01.2023	-112	-112
Autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	**223**	**223**
Investissements	5	5
Amortissements - dotation (-)	-55	-55
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	5	5
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	**178**	**178**
Valeur brute comptable au 31.12.2023	346	346
Amortissements cumulés au 31.12.2023	-168	-168
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	**178**	**178**



Move'Hub, Belgique

Note 11 - Immobilisations corporelles

EUR Milliers

2024	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	Total
Mouvements des immobilisations corporelles						
Valeur brute comptable au 01.01.2024	8 089	6	18	1 553	3 771	**13 437**
Amortissements cumulés au 01.01.2024	-1 081	-2	-18	-1 117	-1 019	**-3 238**
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	**7 008**	**4**	**0**	**436**	**2 752**	**10 199**
Investissements		6		150	77	**233**
Droits d'utilisation (IFRS 16)	261		268			**529**
Cessions / Désaffectations (-)			-18	-35		**-53**
Amortissements - dotation (-)	-723	-3	-27	-177	-227	**-1 157**
Amortissements - extourne (+)			18	32		**50**
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change				-1	-11	**-12**
Immobilisations corporelles, solde de clôture	**6 546**	**7**	**241**	**405**	**2 591**	**9 789**
Valeur brute comptable au 31.12.2024	8 350	12	268	1 653	3 833	**14 116**
Amortissements cumulés au 31.12.2024	-1 804	-5	-27	-1 249	-1 242	**-4 328**
Immobilisations corporelles, solde de clôture	**6 546**	**7**	**241**	**404**	**2 591**	**9 788**

2023						
Mouvements des immobilisations corporelles						
Valeur brute comptable au 01.01.2023	6 813	6	18	1 462	3 504	**11 803**
Amortissements cumulés au 01.01.2023	-1 115	-1	-18	-910	-777	**-2 822**
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	**5 698**	**5**	**0**	**552**	**2 727**	**8 981**
Investissements				102	287	**389**
Droits d'utilisation (IFRS 16)	1 830					**1 830**
Cessions / Désaffectations (-)	-554			-23	-30	**-607**
Transferts de / vers la catégorie «stock»					6	**6**
Amortissements - dotation (-)	-520	-1		-216	-243	**-980**
Amortissements - extourne (+)	554			21	3	**578**
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change				-	2	**2**
Immobilisations corporelles, solde de clôture	**7 008**	**4**	**0**	**436**	**2 752**	**10 199**
Valeur brute comptable au 31.12.2023	8 089	6	18	1 553	3 771	**13 437**
Amortissements cumulés au 31.12.2023	-1 081	-2	-18	-1 117	-1 019	**-3 238**
Immobilisations corporelles, solde de clôture	**7 008**	**4**	**0**	**436**	**2 752**	**10 199**

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 10,2 millions d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués (repris en « autres immobilisations corporelles ») ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués pour 6,5 millions d'euros (IFRS 16). Il n'y a pas eu d'investissements significatifs en 2024 et les amortissements de la période s'élèvent à 1,2 million d'euros.

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

Note 12 - Immeubles de placement

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble actuellement loué à hauteur de 91 %, dont 16 % à Atenor SA (siège social du groupe), génère des revenus locatifs nets de 1,1 million d'euros au 31 décembre 2024. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra ultérieurement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

En application d'IAS 40, il est évalué à sa juste valeur nette (€ 21,5 M), basée sur un rapport d'expert au 31 décembre 2023 qui n'a pas révélé de différence de valeur significative par rapport à 2022 (perte de € 0,4 M en 2023). Il n'y a pas d'évolution notable à signifier au cours de 2024 (voir tableau ci-dessous). Les hypothèses de valorisation ont été mises à jour en fonction de l'état locatif au 31 décembre 2024 sans modification matérielle de valeur.

Sur la base des données de la technique d'évaluation, la juste valeur de l'immeuble de placement a été classée comme juste valeur de niveau 3.

Compte tenu de l'impact marginal que cela représenterait au regard du travail de suivi à réaliser, le groupe n'a pas procédé au reclassement de la partie occupée par Atenor SA sous le poste des immobilisations corporelles en contradiction au prescrit d'IAS 40 par 9(c). L'impact marginal évoqué ci-dessus est à apprécier au regard de la possibilité offerte par IAS 16 d'évaluer un immeuble selon le modèle de réévaluation par lequel la variation de juste valeur est enregistrée en autres éléments du résultat global.

Évaluation à la juste valeur

L'immeuble de placement est le seul actif de la société étant évalué à la juste valeur de manière récurrente.

La juste valeur des immeubles de placement (y compris les immeubles de placement détenus par des coentreprises) est déterminée par des évaluateurs indépendants professionnellement qualifiés qui utilisent des techniques d'évaluation conformes aux normes d'évaluation professionnelles internationales reconnues.

Atenor détermine que la juste valeur établie reflète l'utilisation maximale et optimale de l'immeuble de placement par la société. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, et/ou des transactions récentes de propriétés comparables.

La juste valeur de l'immeuble a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés en utilisant un rendement équivalent à 7,8 %. Ces données comprennent :

- **Les entrées de trésorerie locatives futures :** sur la base de l'emplacement, du type et de la qualité réels des propriétés et étayés par les conditions de tout bail existant, d'autres contrats ou des preuves externes telles que les loyers actuels du marché pour des propriétés similaires.
- **Taux d'actualisation :** taux d'actualisation reflétant les évaluations actuelles du marché quant à l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie;
- **Taux d'inoccupation estimés :** sur la base des conditions actuelles et futures du marché après l'expiration de tout bail en cours;
- **les coûts d'entretien :** y compris les investissements nécessaires pour maintenir la fonctionnalité du bien immobilier pendant sa durée de vie d'utilité prévue;
- **Taux de capitalisation :** sur la base de l'emplacement, de la taille et de la qualité réels des biens immobiliers et en tenant compte des données du marché à la date d'évaluation;
- **Valeur finale :** en tenant compte des hypothèses concernant les coûts d'entretien, les taux de vacance et les loyers du marché.

Une variation du rendement utilisé pour la valorisation de 0,5 % entraînerait une variation (positive ou négative) d'environ K€ 900 qui serait reconnue dans l'état consolidé du résultat global.

EUR Milliers	2024	2023
Au terme de l'exercice précédent	**21 514**	**21 482**
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-645	-399
Investissements	661	431
Au terme de l'exercice	**21 530**	**21 514**

Durant l'année 2024, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.



Roseville, Hongrie

Note 13 - Participations mises en équivalence

Participations	EUR Milliers 2024	2023
Victor Estates	250	550
Victor Properties	-21	3
Victor Bara	4 009	4 142
Victor Spaak	7 193	7 424
Immoange	342	525
CCN Development et ses filiales	42 440	49 896
Cloche d'Or Development	1 904	1 139
Ten Brinke Mybond Verheeskade	3 863	4 036
Laakhaven Verheeskade II	-	-
Lankelz Foncier	-	-
Square 42	-	-
Square 48	1 989	1 335
Tage Une Fois	15 388	
Total	**77 357**	**69 050**

Mouvements des participations	EUR Milliers 2024	2023
Au terme de l'exercice précédent	**69 050**	**83 380**
Part dans le résultat	7 511	-8 432
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations		221
Cessions		-11 108
Augmentations de capital	680	1 340
Transferts (vers) d'autres rubriques	116	3 648
Au terme de l'exercice	**77 357**	**69 050**

EUR Milliers	2024 Montants dus aux sociétés liées	2024 Montants dus par les sociétés liées au groupe	2023 Montants dus aux sociétés liées	2023 Montants dus par les sociétés liées au groupe
Immoange (part de groupe : 50 %)	-	3 594	-	2 885
Victor Estates (part de groupe : 50 %)	-	5 943	-	5 644
Victor Properties (part de groupe : 50 %)	-	353	-	326
Victor Bara (part de groupe : 50 %)	-	2 547	-	2 415
Victor Spaak (part de groupe : 50 %)	-	4 509	-	4 278
CCN Development et ses filiales(part de groupe : 50 %)	-	3 567	-	16 689
Cloche d'Or Development (part de groupe : 50 %)	-	37 138	-	30 977
Ten Brinke Mybond Verheeskade (part de groupe : 50 %)	-	8 439	-	8 149
Laakhaven Verheeskade II (part de groupe : 50 %)	-	15 739	-	15 435
Lankelz Foncier (part de groupe : 50 %)	-	18 973	-	18 693
Square 42 (part de groupe : 50 %)	-	5 692	-	5 291
Tage Une Fois (part de groupe : 51 %)	-7 105		-	20 758
Au terme de l'exercice	**-7 105**	**106 494**		**131 540**

Se référer au titre I. « Autres actifs financiers » de la note 16



Square 42, Luxembourg

Chiffres clés en IFRS - Eur Milliers

2024	Actifs non courants	Stocks	Autres actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Fonds propres	quote-part du groupe	Ajuste-ments après tiers	Valeur de la partici-pation
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
Total		**608 608**	**119 543**	**-412 660**	**-203 825**	**111 666**		**13 114**	**68 928**
Participations mises en équivalence									**77 357**
Participations trans-férées en diminution des créances									**-8 429**

*Participation de 33,33 % jusqu'au 30.09 2020

Chiffres clés en IFRS - Eur Milliers

2023	Actifs non courants	Stocks	Autres actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Fonds propres	quote-part du groupe	Ajuste-ments après tiers	Valeur de la partici-pation
Immoange		7 591	156		-6 718	1 029	50 %	10	525
Victor Estates		16 547	22		-11 134	5 435	50 %	-2 168	550
Victor Properties		659	5		-658	6	50 %		3
Victor Bara		13 020	10		-4 836	8 194	50 %	45	4 142
Victor Spaak		23 241	10		-8 564	14 687	50 %	80	7 424
CCN Development		13 370	24 582	-40 102	-1 523	-3 673	50 % *	-1 525	-3 361
CCN Housing B1		7 164			-3 521	3 643	50 %		1 822
CCN Housing B2		2 785			-1 573	1 212	50 %		606
CCN Office A1		20 605	21		-2 858	17 768	50 %		8 884
CCN Office C-D		89 640	72		-12 545	77 167	50 %		38 584
Cloche d'Or Development		143 797	1 194	-61 955	-80 758	2 278	50 %		1 139
Ten Brinke Mybond Verheeskade		26 043	527	-16 298	-2 120	8 152	50 %	-40	4 036
Laakhaven Verheeskade II		29 516	624	-31 051	-137	-1 048	50 %	434	-90
Lankelz Foncier		96 481	372	-55 418	-50 055	-8 620	50 %		-4 310
Square 48	7	11 521	793	-9 568	-83	2 670	50 %		1 335
Square 42		23 470	742	-24 526	-170	-484	50 %		-242
Tage Une Fois	180	46 150	6 468	-51 359	-2 044	-605	51 %		-309
Total	**187**	**571 600**	**35 598**	**-290 277**	**-189 297**	**127 811**		**-3 164**	**60 738**
Participations mises en équivalence									**69 050**
Participations trans-férées en diminution des créances									**-8 312**

En EUR milliers

2024	Résultat opérationnel	Résultat financier	Impôts sur le résultat	Résultat après impôt	Quote-part du groupe	Ajustements après tiers	Quote-part dans le résultat net
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
Quote-part dans le résultat net							**7 511**

En EUR milliers

2023	Résultat opérationnel	Résultat financier	Impôts sur le résultat	Résultat après impôt	Quote-part du groupe	
Immoange	-38	-256		-294	50 %	-147
Victor Estates	3	-531		-528	50 %	-264
Victor Properties	-25	-31		-56	50 %	-28
Victor Bara	-12	-230		-242	50 %	-121
Victor Spaak	-11	-408		-419	50 %	-210
Markizaat	689	80	-387	382	50 %	191
CCN Development	-272	-875		-1 147	50 %	-574
CCN Housing B1	-547	-118		-665	50 %	-333
CCN Housing B2	-307	-51		-358	50 %	-179
CCN Office A1	-625	-93		-718	50 %	-359
CCN Office C-D	-2 801	-397		-3 198	50 %	-1 599
De Molens	864	-157	-199	508	50 %	254
Cloche d'Or Development	706	-3 776	-124	-3 194	50 %	-1 597
Ten Brinke Mybond Verheeskade	179	-571	15	-377	50 %	-189
Laakhaven Verheeskade II	914	-1 055	33	-108	50 %	-54
Lankelz Foncier	-140	-4 696	-32	-4 868	50 %	-2 434
Square 48	-35	-2		-37	50 %	-19
Square 42	-4	-703		-707	50 %	-354
Tage Une Fois	396	-1 231	14	-821	51 %	-419
Quote-part dans le résultat net						**-8 432**

Les participations mises en équivalence sont des sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint au sens des normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans les entreprises associées et des coentreprises).

Au 31 décembre 2024, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak), Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses 4 filiales), Cloche d'Or, Perspectiv, Square 42 et Kyklos au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 42; Square 48), Verheeskade I et II aux Pays-Bas (TBMB et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que WellBe au Portugal (Tage une fois).

La variation nette de 8,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 est essentiellement liée aux résultats nets part de groupe de l'année (€ 7,5 M). Ce résultat net est principalement composé du résultat sur la vente du projet WellBe (Portugal) compensé par les charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et les frais financiers non activés des autres projets provenant de mises en équivalence.

Au 31 décembre 2024, les montants dus par les sociétés liées au groupe s'élèvent à 106,5 millions d'euros en diminution de 25,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 (€ 131,5 M). Cette diminution s'explique principalement par (a) la vente du projet WellBe qui a permis le remboursement de la dette de la société Tage Une Fois (€ - 21,1 M), (b) le remboursement d'une partie de la dette CCN Développement (€ - 16,5 M) et (c) les nouveaux prêts réalisés (€ 12,6 M).

Un reclassement de 8,3 millions d'euros a eu lieu dans les chiffres comparatifs de 2023 de la rubrique des « provisions non courantes » à la rubrique des « autres actifs financiers non courants » (voir note 29).

Note 14 - Parties liées

Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre Atenor SA et ses filiales sont détaillées dans la note 27 relative à la structure du groupe. Se référer également aux notes 13 et 16 concernant les activités liées aux participations mises en équivalence. Les notes 28 et 29 traitent également des transactions avec les sociétés mises en équivalence, entre autres.

Relations avec les principaux dirigeants

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant la partie fixe que la partie variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et Rémunération sur base de la performance de la société et de l'Administrateur délégué.



Square 42, Luxembourg

Le montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, au titre de l'exercice 2024, s'élève à 750 095,88 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- **Rémunération de base :** 750 095,88 euros
- **Rémunération variable :** il n'y a pas de rémunération variable
- **Contributions à un plan de pension :** il n'y a pas de contributions pour un plan de pension
- **Autres avantages :** il n'y a pas d'autres avantages.

En ce qui concerne la rémunération sous forme d'options sur actions, Stéphan Sonneville SA (i) a exercé 26 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en 2021, le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 26 options s'élève à 183 924 euros, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Long Term Growth et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.

Se référer également au rapport de rémunération de la Déclaration de gouvernance d'entreprise (page 76).

La Société proposera à l'Assemblée Générale d'approuver sa politique de Rémunération.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédit, ni avance, ni options sur actions.

Note 15 – Stocks

	EUR Milliers	
	2024	2023
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	**993 273**	**962 407**
Dépenses capitalisées	137 865	194 343
Cessions de l'exercice	-274 371	-70 755
Sorties du périmètre		-57 477
Transferts de / vers la catégorie «stock»		-111
Coûts d'emprunt (IAS 23)	10 533	6 771
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-8 317	13 917
Pertes de valeur (comptabilisées)	-36 557	-55 869
Pertes de valeur (reprises)	82	47
Mouvements de la période	**-170 765**	**30 866**
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	**822 508**	**993 273**
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	261 904	256 538

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Plusieurs immeubles en portefeuille sont donnés en location en attente de leur redéveloppement ou de leur cession, dont principalement Bakerstreet I (Budapest), Olympia A (Budapest), @Expo (Bucarest) et Lakeside II (Varsovie).

Au cours de l'année 2024, le poste « Stocks » (« Immeubles destinés à la vente ») a été principalement influencé par :

- Les « dépenses capitalisées » qui enregistrent la poursuite des travaux et études des projets Twist (Luxembourg), City Dox et Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), 10 NBS (Londres), Bakerstreet I, Lake 11 Home&Park (Budapest), UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 137,9 millions d'euros;
- Les « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement la vente en état futur d'achèvement du projet Realex Centre de conférence, les ventes d'appartements des projets City Dox, Twist et Au Fil des Grands Prés ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux de Twist, Lakeside, Am Wehrhahn et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 274,4 millions d'euros;
- L'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 10,5 millions d'euros;
- L'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable du forint hongrois et du zloty polonais (€ - 8,3 M). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres;
- Les ajustements de valeur non réalisés pour un montant de 31,6 millions d'euros et les ajustements de valeur réalisés pour un montant de 4,9 millions d'euros. Ces ajustements de valeur ont été principalement réalisés sur des projets de bureaux en Europe centrale, résultant de tests « d'impairment » effectués sur l'ensemble du portefeuille d'Atenor tenant compte, entre autres, des paramètres de marché, des spécificités des projets (typologie, positionnement dans le cycle de valeur, calendrier de vente, etc.).

La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles qui bénéficient d'un financement. Voir la note 20 pour le détail des crédits et la note 26 pour les hypothèques données en suretés.

Les stocks se répartissent selon les différents types ci-dessous définis dans les principes comptables sous le point 2.4 :

	EUR Milliers	
	2024	2023
Terrains et bâtiments	350 073	435 588
Projets en cours	176 272	289 694
Projets terminés	296 163	267 991
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	**822 508**	**993 273**

Note 16 - Actifs financiers courants et non courants

	2024				2023			
EUR Milliers	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Autres actifs financiers	Instruments dérivés	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Mouvements des actifs financiers								
Actifs financiers non courants								
Solde d'ouverture	**132 421**				**92 584**		**10 176**	
Acquisitions	12 663		5 531		22 528			
Remboursements (-)	-37 690				-29 870			
Sorties du périmètre					47 177			
Transferts (vers) d'autres rubriques	-117						-10 475	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation			-354				299	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	1		49		2			
Solde de clôture	**107 278**		**5 226**		**132 421**		**0**	
Juste valeur	**107 278**		**5 226**		**132 421**		**0**	
Actifs financiers courants								
Solde d'ouverture	**94**	**118**	**27 956**	**47 506**	**263**		**37 725**	**25 167**
Variations nettes	-49		150	11 678	0		-18 623	**23 087**
Sorties du périmètre							-1 884	**-1 551**
Transferts (vers) d'autres rubriques						370	10 579	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-45		-29		-169		-68	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			-116	301			227	**803**
Autre augmentation (diminution)		-118				-252		
Solde de clôture	**0**	**0**	**27 961**	**59 485**	**94**	**118**	**27 956**	**47 506**
Juste valeur	**0**	**0**	**27 961**	**59 485**	**94**	**118**	**27 956**	**47 506**

I. Autres actifs financiers

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût amorti si leur juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation. Les autres actifs financiers (€ 107,3 M) sont principalement composés des prêts réalisés envers les sociétés mises en équivalence (€ 106,5 M) :

	2024			2023		
EUR Milliers	**Prêts**	**Autres actifs financiers**	**Total**	**Prêts**	**Autres actifs financiers**	**Total**
Autres actifs financiers						
Non courants						
Solde d'ouverture	**131 539**	**882**	**132 421**	**91 814**	**770**	**97 248**
Investissements	12 621	42	12 663	22 380	148	22 528
Remboursements (-)	-37 549	-141	-37 690	-29 832	-38	-26 222
Sorties du périmètre			0	47 177		47 177
Transferts (vers) d'autres rubriques	-117		-117			-8 312
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		1	1		2	2
Solde de clôture	**106 494**	**784**	**107 278**	**131 539**	**882**	**132 421**
Juste valeur	106 494	784	107 278	131 539	882	132 421
Courants						
Solde d'ouverture		**94**	**94**		**263**	**263**
Variations nettes		-49	-49			0
(Reprise des) pertes de valeur (-)		-45	-45		-169	-169
Solde de clôture		**0**	**0**		**94**	**94**
Juste valeur		**0**	**0**		**94**	**94**

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence sans échéance contractuelle (remboursement lors de la vente) diminuées (note 2.16) de la quote-part du Groupe dans la valeur négative des fonds propres des entités pour un montant supérieur à la valeur de la participation (€ 8,4 M). En 2023, ce montant négatif était présenté sous la forme d'une provision non courante pour un montant de € 8,3 M. La diminution de l'exercice s'explique principalement par les remboursements par Tage Une Fois suite à la cession de son immeuble et CCN Development suite à l'obtention d'un crédit bancaire. Se référer également à la note 13.

Les dépôts à court terme précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers courants » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Se référer à la note 29.

II. Clients et autres créances

EUR Milliers	2024 Courant	2024 Non courant	2023 Courant	2023 Non courant
Clients et autres créances				
Clients, montant brut	11 400	5 226	7 855	
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-196		-175	
Autres créances brutes	10 040		12 133	
Corrections de valeur sur autres créances courantes (-)	-7		-7	
Actifs d'impôt exigible	401		588	
Créances de TVA	6 307		7 551	
Paiements d'avance, courants	16		11	
Total clients et autres créances	**27 961**	**5 226**	**27 956**	**0**
Juste valeur	**27 961**	**5 226**	**27 956**	**0**

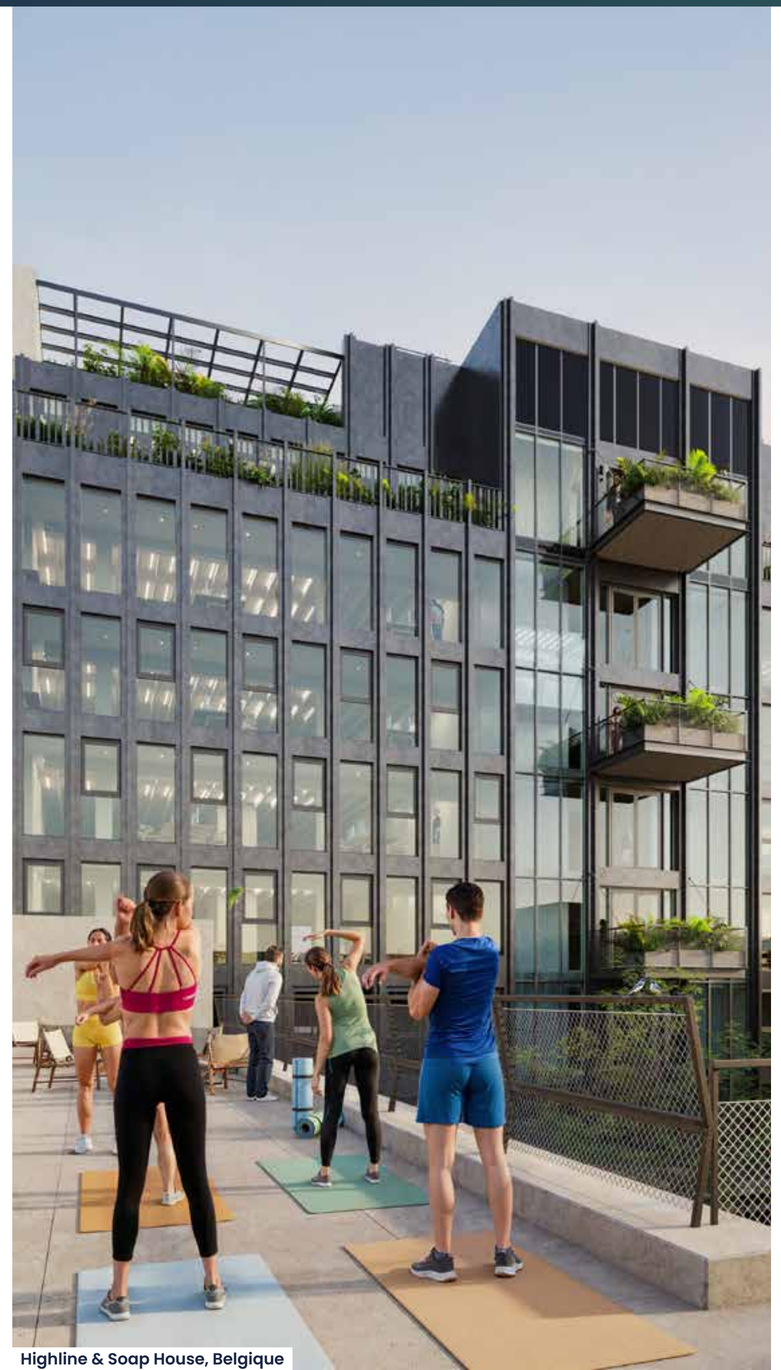
« Les clients et autres créances non courants » reprennent le solde de la créance à encaisser sur l'acquéreur du projet Lakeside de 5,6 millions d'euros (échéance 30.06 2026). Cette créance qui ne porte pas intérêt a été actualisée générant une perte de - 0,4 million d'euros.

« Les clients et autres créances courants » restent stables par rapport à l'exercice précédent. Ce poste reprend les créances commerciales du groupe (€ 11,2 M), les créances d'impôts et de TVA (€ 6,7 M) et des créances diverses (€ 10,0 M).

Les « Clients et autres débiteurs » sont valorisés à leur valeur nominale ou à la juste valeur en cas de contrepartie variable pour le complément de prix qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants. Par ailleurs, les loyers facturés sont payables par avance et les factures d'acompte sur les appartements en état futur d'achèvement sont payables à 30 jours date de facture.

Les réductions de valeurs actées sur les clients et autres débiteurs ont été effectuées sur la base d'une analyse individuelle et sont généralement non significatives au regard des garanties qui existent. Le risque de pertes de crédit attendues est considéré comme très faible. Sur les 5 dernières années, les cas de défaillances des créanciers ont engendré une perte de 231 mille euros sur un chiffre d'affaires total pour la même période de 731 millions d'euros, soit un ratio de 0,03 %.

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 26 « Droits et engagements ».



Highline & Soap House, Belgique

III. Trésorerie et équivalents de trésorerie

EUR Milliers	2024	2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie		
Dépôts à court terme	884	1 830
Soldes bancaires	58 599	45 675
Soldes en caisse	2	1
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**59 485**	**47 506**
Juste valeur	**59 485**	**47 506**

La rubrique « Dépôts à court terme » reprend le compte réservé (total de € 0,9 M) au profit de la banque KBC pour le paiement des intérêts du crédit de 18,9 millions d'euros relatif au projet Beaulieu.

IV. Echéance des actifs financiers

Les actifs financiers sont ventilés en courant pour un montant de 87,4 millions d'euros et non courant pour un montant de 112,5 millions d'euros :

	2024		2023	
EUR Milliers	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net			94	
Actifs financiers évalués au coût amorti	87 446	112 504	75 462	132 421
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultats global			118	
Total des actifs financiers courants et non courants	**87 446**	**112 504**	**75 674**	**132 421**

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit :

- **Risque de change :** de par ses activités, Atenor est exposée aux variations du Forint (Hongrie), du Zloty (Pologne), du Leu (Roumanie) et de la Livre Sterling (Grande Bretagne). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion présentés en capitaux propres.

  Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées, lors de leur comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle, en appliquant le taux de change à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en compte de résultats, à l'exception du retraitement effectué sur les avances inter-compagnies faisant partie de l'investissement net dans la filiale, comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

  Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9 (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.6 – Coût d'emprunt).

Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2024/2023.

	Taux de clôture		Taux moyen	
Taux de change (€ 1 =)	2024	2023	2024	2023
Forint hongrois (HUF)	410,09	382,78	397,33	380,53
Leu roumaine (RON)	4,9741	4,9746	4,9748	4,9520
Zloty (PLN)	4,2730	4,3480	4,3042	4,5284
Livre Sterling (GBP)	0,8265	0,8666	0,8450	0,8679

- **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés auprès d'organismes financiers belges (KBC). La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.
- **Le risque de défaut** des contreparties (acquéreurs) dans le cadre de la commercialisation résidentielle est limité par le versement à l'acte d'acomptes marquant l'engagement des acquéreurs. Dans le cadre de la commercialisation des bureaux, s'agissant généralement de débiteurs de qualité reconnus par le marché, le risque de défaut est limité.
- Instruments dérivés **(actifs)**

  Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert. Se référer à la note 20 pour plus de détails.

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres créances » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

Note 17 - Autres actifs courants et non courants

EUR Milliers	2024 Courant	2024 Non courant	2023 Courant	2023 Non courant
Autres actifs				
Charges à reporter	8 058		11 696	
Produits acquis	652		901	
Total autres actifs	**8 710**		**12 597**	
Juste valeur	**8 710**		**12 597**	

Les actifs non financiers sont composés d'assurances et commissions payées d'avance et de produits acquis, en diminution de 3,9 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent



Highline & Soap House, Belgique

Note 18 - Impôts différés actifs et passifs

	2024		2023	
EUR Milliers	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Stock immeubles destinés à la vente	35 731		13 551	
Créances		-749		-775
Acomptes reçus		-35 472		-13 483
Pertes fiscales	2 104		2 089	
Autres		93		-261
Compensation	-35 034	-35 034	-13 599	-13 599
Total des impôts différés liés à des différences temporelles	**2 801**	**-1 094**	**2 041**	**-920**

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

	2024	2023
Total des impôts différés non comptabilisés	**49 500**	**38 091**

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 7 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts d'Atenor ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les impôts différés actifs non reconnus s'élèvent à 49,5 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales immobilières, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.



Lakeside, Pologne

EUR Milliers

	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01 2023	**3 670**	**-945**	**2 725**
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-1 505	67	**-1 438**
Transferts (vers) d'autres rubriques	42	-42	**0**
Sorties du périmètre	-166		**-166**
au 31.12 2023	**2 041**	**-920**	**1 121**
au 01.01 2024	**2 041**	**-920**	**1 121**
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	760	-174	**586**
au 31.12 2024	**2 801**	**-1 094**	**1 707**

EUR Milliers

	2024	2023
Montants des pertes fiscales et autres déductions pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé :		
Expirant fin 2024		426
Expirant fin 2025	1 075	1 146
Expirant fin 2026	5 876	5 797
Expirant fin 2027	7 216	7 539
Expirant fin 2028	9 365	9 586
Expirant fin 2029	13 298	
Expirant fin 2030	2 347	2 358
Expirant fin 2031	7 043	
Non limitées dans le temps	95 037	83 622
Total	**141 257**	**110 474**

Note 19 – Provisions

EUR Milliers	Provisions pour autres risques et charges	
	2024	2023
Provisions (courantes et non courantes)		
Provisions, solde d'ouverture	**670**	**544**
Nouvelles provisions	1 608	4 181
Augmentation (diminution) des provisions existantes	101	873
Montants utilisés (-)		-4 943
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-27	161
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation	104	-146
Provisions, solde de clôture	**2 456**	**670**
Provisions non courantes, solde de clôture	**898**	**0**
Provisions courantes, solde de clôture	**1 558**	**670**

Les risques liés à des engagements vis-à-vis de tiers ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les provisions non courantes totalisent 0,9 million d'euros. Elles concernent exclusivement la quote-part à long terme de la provision pour travaux d'aménagements d'espaces occupés actuellement par Atenor afin de revaloriser ceux-ci sur le marché locatif. Elles ont fait l'objet d'une actualisation dégageant une perte de 0,1 million d'euros.

Les « Provisions courantes » totalisent 1,6 million d'euros. Elles reprennent la quote-part à court terme de la provision pour la réalisation de travaux d'aménagements d'espaces occupés actuellement par Atenor afin de revaloriser ceux-ci sur le marché locatif (€ 0,8 M) ainsi que 3 provisions pour des risques de travaux complémentaires liés à des immeubles vendus.

En 2023, ce poste reprenait également les valeurs négatives de 5 participations mises en équivalence (€ 8,3 M) ainsi que divers engagements commerciaux (garantie de rendement, garantie locative ou aménagement locatif) vis-à-vis d'acquéreurs d'immeubles (€ 9,2 M). Les chiffres comparatifs 2023 ont été retraités et :

- Les valeurs négatives des sociétés mises en équivalence ont été transférées en diminution des créances sur ces mêmes entités (se référer à la note 16);
- Les engagements commerciaux ont été transférés dans la rubrique des « passifs au titre de remboursements futurs » (se référer à la note 20).

Ces 2 reclassements n'ont un impact que sur la présentation de l'état consolidé de la situation financière.

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les notes 24 et 26 aux états financiers.



Olympia, Hongrie

Note 20 - Passifs financiers courants et non courants

EUR Milliers	Courant	Non courant						Total courant et non courant	Juste valeur*
2024	**1 an au plus**	**1 à 2 ans**	**2 à 3 ans**	**3 à 4 ans**	**4 à 5 ans**	**Plus de 5 ans**	**Total**		
Instruments dérivés	**98**		**1 222**		**956**		**2 178**	**2 276**	**2 276**
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	766	755	568	378	51	4 449	6 201	6 967	6 967
Etablissements de crédit	219 823	38 198	82 897	2 188	33 465	15 567	172 315	392 138	387 334
Emprunts obligataires	65 000	65 000	75 000	55 000			195 000	260 000	241 737
Autres emprunts	49 300	3 000	5 000				8 000	57 300	56 646
Intérêts non échus et coûts amortis**	7 862	-95	-30	-9			-134	7 728	7 728
Total des dettes financières selon l'échéance	**342 751**	**106 858**	**163 435**	**57 557**	**33 516**	**20 016**	**381 382**	**724 133**	**700 412**
Autres passifs financiers									
Passifs d'impôt exigible	12 495						0	12 495	12 495
Dettes commerciales	29 647						0	29 647	29 647
Dettes de TVA	18 187						0	18 187	18 187
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	405						0	405	405
Passifs au titre de remboursements futurs	5 243	331					331	5 574	5 574
Autres dettes	16 396	1 000					1 000	17 396	17 396
Autres passifs financiers		1 211					1 211	1 211	1 211
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	**82 373**	**2 542**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 542**	**84 915**	**84 915**

2023

Instruments dérivés							**0**	**0**	
Dettes financières									
Dettes de location-financement (IFRS 16)	675	692	678	487	295	4 319	6 471	7 146	7 146
Etablissements de crédit	273 860	96 209	11 642	45 286	302	5 626	159 065	432 925	434 006
Emprunts obligataires	65 000	65 000	65 000	75 000	55 000		260 000	325 000	295 169
Autres emprunts	64 200	17 500	3 000	5 000			25 500	89 700	88 393
Intérêts non échus et coûts amortis**	10 466	-95	-95	-30	-8		-228	10 238	10 238
Total des dettes financières selon l'échéance	**414 201**	**179 306**	**80 225**	**125 743**	**55 589**	**9 945**	**450 808**	**865 009**	**834 952**
Autres passifs financiers									
Passifs d'impôt exigible	2 954						0	2 954	2 954
Dettes commerciales	42 053						0	42 053	42 053
Dettes de TVA	1 076						0	1 076	1 076
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	639						0	639	639
Passifs au titre de remboursements futurs	7 271	1 901					1 901	9 172	9 172
Autres dettes	4 745	797					797	5 542	5 542
Autres passifs financiers		1 705					1 705	1 705	1 705
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	**58 738**	**4 403**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 403**	**63 141**	**63 141**

*La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti
- Pour les dettes à taux fixe ou flottant non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de clôture.
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture

**Les intérêts non échus et coûts amortis étaient précédemment comptabilisés dans les autres passifs courants. En application d'IFRS 9, au 31 décembre 2024 les intérêts à imputer et coûts amortis ont été reclassés des autres passifs courants vers les passifs courants portant intérêt dans les chiffres comparatifs. Se référer à la note 29.

Politique d'endettement et risques financiers

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant, depuis 1999, un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long termes (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. Depuis 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en plaçant un total de sept émissions (4 en 2016 pour un total de € 86,1 M et 3 en 2018 pour un total de € 14,5 M) à moyen et long termes dans le cadre de son programme d'European Medium Term notes (EMTN). En avril 2019, Atenor a lancé deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (€ 20 M et € 40 M). En octobre 2020, Atenor a, à nouveau, émis deux emprunts obligataires à 4 et 6 ans destinés aux investisseurs particuliers et investisseurs qualifiés (€ 35 M et € 65 M). En mars 2021, Atenor a émis son premier « Green Retail Bond » en deux tranches (à 4 et 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros. Atenor a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement par la mise en place en octobre 2021, de deux programmes d'émission de titres négociables à court terme et à moyen terme (Negotiable European Commercial Paper - NEU CP, et Negotiable European Medium Term Notes – NEU MTN), de montants maximums respectifs de 200 et 100 millions d'euros qui ont été enregistrés auprès de la Banque de France. En mars 2022, Atenor a émis avec succès son deuxième Green Retail Bond pour un montant de 55 millions d'euros sur une durée de 6 ans. La clôture anticipée de cette émission a démontré combien les marchés financiers étaient à ce moment à la recherche de placements durables crédibles. La remontée des taux amorcée au cours des années 2022 et 2023 a graduellement écarté les investisseurs financiers du secteur de l'immobilier. Face à cette évolution, Atenor a orienté le financement de ses activités vers le financement des projets (projects financing) en substitution aux financements directs sur les marchés financiers (Corporate financing).

D'une manière générale, Atenor et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien la construction des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'Atenor sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

En 2024, le groupe a fait face à 4 échéances importantes de remboursement (€ 10 M d'EMTN émis en 2022, € 30 M d'obligations émises en 2019, € 8,1 M d'EMTN émis en 2016 et € 35 M d'obligations émises en 2020) et a poursuivi sa stratégie de réduction de l'endettement.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés principalement sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, hormis les obligations émises sur une période plus longue à taux fixe. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, les charges financières fluctuent sensiblement en fonction de la structuration des transactions mais celles-ci ne représentent généralement pas plus de 10 % du budget total du projet. Dès lors, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste raisonnablement sous contrôle sur la durée moyenne d'un projet de bureaux ou résidentiel. Suite au resserrement de la politique monétaire de la banque centrale européenne en 2023, l'Euribor 3 mois (taux court fréquemment utilisé pour les financements bancaires) a atteint un plafond à 4 % en novembre 2023 avant de rediminuer à 2,7 % fin 2024. Conséquence de cette forte volatilité des taux d'intérêt à court terme et d'une courbe des taux actuellement inversée (taux longs < taux courts), les banques sollicitent davantage de couvertures de taux sur les crédits.

À cet effet, en 2024, le Groupe a poursuivi la mise en place de couverture de taux d'intérêts afin de se prémunir contre les incertitudes économiques persistantes. Ces couvertures de taux d'intérêts incluent un collar de 75 millions d'euros pour Atenor SA et plusieurs instruments pour des projets spécifiques, tels que des IRS et des CAP, afin de se protéger contre les incertitudes économiques.

Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Les dettes financières à taux fixe et à taux flottant en date du 31 décembre 2024 s'établissent respectivement à 309,08 et 368,56 millions d'euros. Dans l'hypothèse où ces niveaux devraient rester relativement constants et représentatifs des niveaux moyens sur l'année 2025, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 50 points de base sur 12 mois génèrerait une charge d'intérêt complémentaire de 1,43 million d'euros sur les dettes financières à taux flottant. Cet impact sera inférieur dans le compte de résultat compte tenu de l'activation de charges financières pour les projets pour lesquels des permis d'urbanisme ont été obtenus et mis en œuvre.

Instruments dérivés (passifs)

Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « Cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Se référer à l'état consolidé des variations des capitaux propres en page 99.

I. Dettes financières

EUR Milliers

2024	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2023	**414 201**	**450 808**	**865 009**
Mouvements de l'exercice			
• Nouveaux emprunts	24 624	116 018	140 642
• Remboursements d'emprunt	-271 839	-6 514	-278 353
• Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	33	496	529
• Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-708		-708
• Variations résultant des changements de taux de change	-34	-448	-482
• Transfert court terme / long terme	179 072	-179 072	0
• Variation des intérêts à imputer	-2 604		-2 604
• Autres	6	94	100
Au 31.12.2024	**342 751**	**381 382**	**724 133**

EUR Milliers

2023	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an	
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2022	**368 924**	**533 679**	**902 603**
Mouvements de l'exercice			
• Nouveaux emprunts	150 325	173 510	323 835
• Remboursements d'emprunt	-339 744	-10 200	-349 944
• Dettes de loyer (IFRS 16) : nouveaux contrats	53	1 777	1 830
• Dettes de loyer (IFRS 16) : remboursements	-456		-456
• Sorties du périmètre		-13 767	-13 767
• Variations résultant des changements de taux de change	-751	934	183
• Transfert court terme / long terme	235 273		
• Variation des intérêts à imputer	507		507
• Autres	70	148	218
Au 31.12.2023	**414 201**	**450 808**	**865 009**

Au 31 décembre 2024, et compte tenu de la reclassification des intérêts non échus, l'endettement du groupe s'élève à 724,1 millions d'euros contre 865 millions d'euros à fin 2023, soit une diminution de 140,9 millions d'euros.

Les nouveaux emprunts de l'exercice reprennent notamment :

- Les crédits relatifs aux projets Lake 11 (€ 42,6 M), Realex (€ 25 M), Bakerstreet (€ 35,8 M) et @Expo (€ 11 M);
- L'augmentation de l'encours CP à hauteur de € 3,8 millions;
- La ligne Belfius de 18 millions d'euros au 31 décembre 2024 (initialement € 32,3 M et remboursée à hauteur de € 14,3 M durant l'année);
- L'augmentation de l'encours des crédits relatifs aux projets UP-site Bucharest et Olympia A respectivement 2 et 2,4 millions d'euros.

Les remboursements concernent principalement :

- Les crédits Realex (€ 60 M), Twist (€ 32,5 M et 17,1 M) et Lakeside (€ 16,7 M) arrivés à échéance;
- La diminution de lignes corporate Belfius à hauteur de € 36,3 millions;
- Deux emprunts obligataires de respectivement 35 et 30 millions d'euros, deux EMTN pour un total de 18,1 millions d'euros et un MTN de 1 million d'euros;
- Le crédit de caisse CEHDF de 15 millions d'euros;
- Le crédit corporate de 10 millions d'euros auprès de BNPPF.

Les « passifs non courants portant intérêt» totalisent 381,4 millions d'euros (nets de frais) au 31 décembre 2024. Ils comprennent 2 EMTN contractés en 2021 (€ 7,5 M), 3 tranches obligataires de type « retail bond » émises en 2020 (€ 65 M), en 2021 (€ 75 M) et en 2022 (€ 55 M), les échéances à long terme du crédit d'Hexaten (€ 11,4 M), les crédits relatifs aux projets Victor Hugo 186 (€ 45 M), Lake11 (€ 35,9 M), Bakerstreet I (€ 35,9 M), Realex (€ 25 M), Olympia A (€ 8,8 M) et @Expo (€ 10,2 M), un MTN de 0,5 million d'euros ainsi que les dettes de loyers à long terme à hauteur de 6,2 millions d'euros.

Les « passifs courants portant intérêt » s'établissent à 342,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 414,2 millions d'euros fin 2023. Ils reprennent les crédits relatifs aux projets Beaulieu (€ 18,9 M), Highline & Soap House (€ 7,4 M), City Dox (€ 9,9 M), UP- site Bucharest (€ 25 M), 2 emprunts obligataires de respectivement 40 et 25 millions d'euros échéant en 2025, l'encours CP, NEU CP, EMTN et MTN échéant dans l'année (€ 49,3 M), le crédit corporate Belfius (€ 68 M),), la ligne back-up CP de Belfius (€ 70,5 M), le crédit corporate d'Atenor auprès de la banque Belfius (€ 18 M), les échéances 2025 des crédits d'Hexaten (€ 0,7 M), d'Hungaria Greens (€ 0,2 M), de Szeremi Greens (€ 0,6 M), de NOR Real Estate (€ 0,5 M) et des dettes de loyers (€ 0,8 M) ainsi que les intérêts non échus (€ 7,9 M).

Sept contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16. En 2024, la filiale Atenor Portugal a conclu un contrat de location d'une durée de 10 ans pour ses bureaux . Par ailleurs, 10 contrats de location de véhicules électriques ont été contractés en 2024. Les dettes de loyer initiales de ces nouveaux contrats (€ 0,5 M) ont été calculées en actualisant au taux de 4,39 % les futurs paiements des contrats. Les remboursements de l'année totalisent 0,7 million d'euros. Ce montant est inclus dans le poste « remboursements d'emprunt » de l'état consolidé des flux de trésorerie de la page 98.

Les passifs financiers classifiés en « Autres emprunts » (€ 57,2 M) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du programme EMTN ainsi que les « Commercial Papers » et « Medium Term Notes » contractés par Atenor SA dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés. Certains crédits contractés par le groupe prennent la forme de ligne de crédit ou crédit roll-over, ceux-ci peuvent être à la fois, liés à des projets (€ 235,54 M) ou des lignes dites corporate contractées en vue de financer les coûts opérationnels récurrents du groupe (€ 156,6 M). Fin 2024, le montant des lignes de crédit corporate encore disponibles contractuellement s'élève à 15 millions d'euros. Concernant les crédits liés à des projets, 34,94 millions d'euros sont des prêts avec recours (corporate guarantee) d'Atenor SA et 200,6 millions d'euros sans recours.

Analyse de sensibilité à la variation des taux de change :

Les filiales NOR Real Estate (Roumanie), NOR Residential Solutions (Roumanie), Széremi Greens (Hongrie) et Hungaria Greens (Hongrie) ont contracté des crédits bancaires en euro. Ceux-ci initialement enregistrés au taux de change à la date de la transaction sont convertis au taux de clôture au 31 décembre. Ces dettes totalisent 81,4 millions d'euros, soit 11,23 % de l'endettement total. L'hypothétique variation concomitante des 3 devises à hauteur de ±3 % entraînerait des écarts de conversion de l'ordre de ± 2,4 millions d'euros.

Atenor a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

Compte tenu de l'endettement au 31 décembre 2024, l'échéancier des intérêts se présente comme suit :

EUR Milliers

Echéant dans la période comprise entre	Jusqu'à 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes de location-financement (IFRS 16)	275	254	234	221	218	16	**1 218**
Etablissements de crédit	19 623	9 920	4 748	2 928	1 915	3 610	**42 744**
Emprunts obligataires	8 337	7 211	3 098	662			**19 308**
Autres emprunts	662	3					**665**
Total	**28 897**	**17 388**	**8 080**	**3 811**	**2 133**	**3 626**	**63 935**



Cloche d'Or, Luxembourg

		Valeur nominale en EUR	
		2024	2023
Emprunts obligataires			
Emprunt obligataire - «retail bond» - tranche 2 à 3,50 %	05.04.2018 au 05.04.2024		30 000 000
Emprunt obligataire - «retail bond» - tranche 2 à 3,50 %	08.05.2019 au 08.05.2025	40 000 000	40 000 000
Emprunt obligataire - «retail bond» - tranche 1 à 3,25 %	23.10.2020 au 23.10.2024		35 000 000
Emprunt obligataire - «retail bond» - tranche 2 à 3,875 %	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000	65 000 000
Emprunt obligataire «Green bond» - tranche 1 à 3,00 %	19.03.2021 au 19.03.2025	25 000 000	25 000 000
Emprunt obligataire «Green bond» - tranche 2 à 3,50 %	19.03.2021 au 19.03.2027	75 000 000	75 000 000
Emprunt obligataire «Green bond» (EMTN) - à 4,625 %	05.04.2022 au 05.04.2028	55 000 000	55 000 000
Total emprunts obligataires		**260 000 000**	**325 000 000**
Etablissements de crédit			
Atenor Long Term Growth		0	5 880 000
Atenor	Corporate (BNPPF)	0	10 000 000
	Corporate (Belfius)	156 597 540	169 000 000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	0	15 000 000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	12 025 000	12 675 000
	City Dox (via Immmobilière de la Petite Île)	9 942 400	10 100.000
	Realex (via Leaselex)	25 000 000	60 000 000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000	18 900 000
	Astro 23 (via Highline)	7 406 613	7 406 613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	0	32 500 000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45 000 000	45 000 000
	Lakeside (via Haverhill)	0	16 768 956
	UP-site (via NOR Residential Solutions)	24 999 999	22 960 198
	@Expo (via NOR Real Estate)	10 764 170	
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	9 089 505	6 733 509
	Lake 11 (via Lake Greens)	35 912 630	
	Bakerstreet I (via Szeremi Greens)	36 500 013	
Total établissements de crédit		**392 137 871**	**432 924 276**

		Valeur nominale en EUR	
		2024	2023
Autres emprunts			
CP	2024		28 000 000
	2025	30 800 000	
NEU CP	2025	1 000 000	
MTN	2024		1 000 000
	2025	5 000 000	5 000 000
	2026	500 000	500 000
EMTN	2024		8 100 000
	2025	10 000 000	10 000 000
	2026	2 500 000	2 500 000
	2027	5 000 000	5 000 000
Green EMTN	2024		10 000 000
	2025	2 500 000	2 500 000
Fonds privés	Twist (via Atenor Luxembourg)	0	17 100 000
Total autres emprunts		**57 300 000**	**89 700 000**
Dettes de loyers (IFRS 16)			
Atenor		243 239	
Atenor Luxembourg		404 754	555 325
Atenor France		149 018	229 504
Atenor Deutschland		64 470	102 053
Atenor Hungary		1 420 414	1 777 044
Atenor Portugal		252 723	
Atenor Romania		112 374	162 363
Fleethouse		4 319 717	4 319 858
Total dettes de loyers		**6 966 708**	**7 146 148**
Total des intérêts non échus et coûts amortis		**7 728 021**	**10 238 155**
TOTAL DETTES FINANCIERES		**724 132 601**	**865 008 579**

Financements verts:	**371 925 826**	**371 141 811**
	56,0 %	**45,4 %**

Caractéristiques principales des émissions obligataires

N° 1 – 2019 - 2025

- Emprunt obligataire « retail bond » - tranche 2
- Montant : € 40 000 000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 08.05.2019
- Date d'échéance : 08.05.2025
- Prix d'émission : 101,875 %
- Obligation d'une valeur nominale de € 1 000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002648294
- Sole Manager : Banque Belfius
- Juste valeur au 31 décembre 2024 : € 39 176 000 (97,94 %)

N° 2 – 2020 - 2026

- Emprunt obligataire « retail bond » - tranche 2
- Montant : € 65 000 000
- Intérêt de 3,875 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d'émission : 23.10.2020
- Date d'échéance : 23.10.2026
- Prix d'émission : 101,875 %
- Obligation d'une valeur nominale de € 1 000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002737188
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC
- Juste valeur au 31 décembre 2024 : € 61 087 000 (93,98 %)

N° 3 – 2021 – 2025

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 1
- Montant : € 25 000 000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,57 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2025
- Prix d'émission : 101,625 %
- Obligation d'une valeur nominale de € 1 000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002776574
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC
- Juste valeur au 31 décembre 2024 : € 24 860 000 (99,44 %)

N° 4 – 2021 - 2027

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 2
- Montant : € 75 000 000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,15 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2027
- Prix d'émission : 101,875 %
- Obligation d'une valeur nominale de € 1 000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002775568
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC
- Juste valeur au 31 décembre 2024 : € 67 117 500 (89,49 %)

N° 5 – 2022 - 2028

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » émis dans le cadre du programme EMTN
- Montant : € 55 000 000
- Intérêt de 4,625 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 4,26 %
- Date d'émission : 05.04.2022
- Date d'échéance : 05.04.2028
- Prix d'émission : 101,875 %
- Obligation d'une valeur nominale de € 1 000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002844257
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius, KBC et Degroof Petercam
- Juste valeur au 31 décembre 2024 : € 48 532 000 (88,24 %)

Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, Atenor a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN. Trois émissions ont été placées au cours du 1er semestre 2018 dont deux d'entre-elles sont venues à échéance respectivement en février et mai 2021.

Deux nouvelles émissions ont été placées en 2021. Le prospectus a été mis à jour pour la dernière fois en février 2022 avant l'émission de 55 millions d'euros en avril. Le marché obligataire est au point mort depuis la fin de l'année 2022, marqué par une absence des investisseurs pour le secteur de l'immobilier. Le prospectus sera actualisé dès que nous percevrons un regain d'intérêts pour les promoteurs immobiliers.

Tranche 1 – 2018 - 2025

- Montant : € 10 000 000
- Valeur nominale de € 100 000,-
- Prix d'émission : 100,00 %
- Taux d'intérêt : 3,50 %
- Date de jouissance : 20.02.2018 pour € 5 000 000,-
- Date de jouissance : 05.04.2018 pour € 5 000 000,-
- Date d'échéance : 20.02.2025 pour les € 10 000 000,-
- ISIN : BE6302277908
- Documentation : suivant Information Memorandum du 08.09.2017

Tranche 2 – 2021 - 2027

- Montant : € 5 000 000
- Valeur nominale de € 100 000,-
- Prix d'émission : 100,00 %
- Taux d'intérêt : 3,40 %
- Date de jouissance : 08.02.2021
- Date d'échéance : 08.02.2027
- ISIN : BE6326812847
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Tranche 3 – 2021 - 2026

- Montant : € 2 500 000
- Valeur nominale de € 100 000,-
- Prix d'émission : 100,00 %
- Taux d'intérêt : 3,20 %
- Date de jouissance : 12.02.2021
- Date d'échéance : 12.02.2026
- ISIN : BE6326899745
- Documentation : suivant prospectus du 02.02.2021

Tranche 4 – 2022 - 2025

- Montant : € 2 500 000
- Valeur nominale de € 100 000,-
- Prix d'émission : 99,80 %
- Taux d'intérêt : 4,50 %
- Date de jouissance : 26.08.2022
- Date d'échéance : 26.08.2025
- ISIN : BE6337367666
- Documentation : suivant prospectus du 15.03.2022

II. Autres passifs financiers

Les « autres passifs financiers » s'élèvent à 84,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 par rapport à 63,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 82,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 58,7 millions d'euros en 2023.

Ils se composent essentiellement de dettes commerciales (€ 29,6 M), de dettes de TVA (€ 18,2 M) et d'autres dettes (€ 16,4 M). La variation de ce poste s'explique notamment par (a) l'augmentation des autres dettes (€ +9,5 M) liée à l'impôt des sociétés Atenor Luxembourg (cession du projet Twist), I.P.I (cessions des Lot 7 et 5.1) et Leaselex et Freelex (cession à l'avancement du projet Realex), et (b) des dettes de TVA (€ +17,1 M) principalement suite à la vente en décembre du projet Lakeside, en partie compensée par (c) la diminution des dettes commerciales (€ -12,5 M) et (d) le transfert des engagements commerciaux précédemment comptabilisés en provision vers les passifs au titre de remboursements futurs (€ 5,3 M).

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2024. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veuillez également vous référer à la note 2 concernant la gestion des risques.

Les « autres passifs non courants » totalisent 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ils reprennent les garanties locatives reçues (€ 1,2 M), des dettes diverses (€ 1 M) ainsi que la partie non courante des passifs au titre de remboursements futurs (€ 0,3 M).

Les passifs au titre de remboursements futurs représentent les engagements commerciaux (garantie de rendement, garantie locative, aménagements locatifs) vis-à-vis d'acquéreurs d'immeubles. En application d'IFRS 15, ces engagements ont été transférés de la rubrique « provisions ». Ils totalisent 5,6 millions d'euros au terme de l'exercice et concernent les garanties locatives accordées dans le cadre de la cession de la participation NGY et des immeubles de bureaux Vaci Greens F et Roseville. Se référer également à la note 29.

La valorisation des passifs financiers peut être synthétisée comme suit :

EUR Milliers	2024	2023
Passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultats global	2 276	
Passifs financiers évalués au coût amorti	809 048	928 150
Total	**811 324**	**928 150**



Twist, Luxembourg

Note 21 - Autres passifs courants

Les « autres passifs courants» sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Ils totalisent 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 et se composent de produits différés relatifs notamment aux loyers et charges locatives à reporter (€ 1,7 M contre € 2,2 M au terme de l'exercice précédent).



Realex, Belgique © assar architects

Note 22 - Avantages du personnel

Evolution des avantages du personnel	EUR Milliers 2024	2023
Au terme de l'exercice précédent	**565**	**442**
Augmentation (diminution) des provisions existantes	-24	8
Autres variations	-128	115
Au terme de l'exercice	**413**	**565**
dont obligation de pension non courante	413	565

En 2024, les avantages du personnel postérieurs à l'emploi couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date.

Depuis 2020, l'évaluation intègre également le plan de pension bonus bénéficiant à la direction ainsi que les affiliés dormants du plan « à contributions définies ».

Les actifs du régime (€ 2,3 M au 31 décembre 2024) sont exclusivement composés d'actifs détenus par la compagnie d'assurance.

Les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.



City Dox, Belgique

Etat de la situation financière	EUR Milliers 2024	2023
Valeur actuelle des obligations	2 684	2 669
Juste valeur des actifs du régime	-2 271	-2 104
Obligations résultant des plans	**413**	**565**

Etat du résultat global	2024	2023
Coût des services rendus	106	117
Coût financier sur les obligations au titre des plans	84	90
Rendement attendu des actifs du plan	-68	-76
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	**122**	**131**
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	-143	89
Gains/pertes sur les actifs du plan	15	26
Autres éléments du résultat global	**-128**	**115**
Coût des plans	**-6**	**246**

	2024	2023
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture	**2 669**	**2 401**
Coût des services rendus	106	117
Coût financier	84	90
Cotisations des participants	21	21
Gains/pertes actuariels	-143	89
Autres mouvements	-53	-49
Valeur actuelle des obligations à la clôture	**2 684**	**2 669**

	2024	2023
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture	**2 104**	**1 959**
Rendement attendu	68	76
Cotisations de l'employeur	146	123
Cotisations des participants	21	21
Gains/pertes actuariels	-15	-26
Autres mouvements	-53	-49
Juste valeur des actifs du plan à la clôture	**2 271**	**2 104**

Hypothèses retenues	2024	2023
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,30 %	3,15 %
Inflation	2,00 %	2,20 %
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0,50 %	0,50 %
Mortalité	MR-5/FR-5	MR-3/FR-3

Plans d'options sur actions Atenor Long Term Growth

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 29 août 2018 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA Atenor Long Term Growth (ALTG). Ce plan se définit comme un plan hybride selon IFRS 2 § 37 et est traité comme un plan « cash settled » dès lors qu'il n'y a pas de différenciation de juste valeur entre la composante capitaux propres et la composante dette. Au 31 décembre 2019, cette société, filiale à 100 % d'Atenor, détient un portefeuille de 150 000 actions Atenor. Ces actions constituent les seuls actifs d'ALTG. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'Atenor.

En 2023 et 2024, aucune attribution d'options sur actions n'a été offerte.

Compte tenu du cours de bourse de 3,4 euros à la date de clôture, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2024 pour couvrir ce plan sur options.

2024

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2024	Nombre d'options perdues / échues au cours de la période	Nombre d'options en circulation au 31.12.2024	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
2019	38 100	€ 13,00	31 000	31 000	0	0	du 8 au 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	44 825	8 400	36 425	36 425	du 8 au 29.03.2024 du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	31 025	4 900	26 125	26 125	du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026 du 8 au 31.03.2027
TOTAL	**133 750**		**106 850**	**44 300**	**62 550**	**62 550**	

2023

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2023	Nombre d'options perdues au cours de la période	Nombre d'options en circulation au 31.12.2023	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
2019	38 100	€ 13,00	33 550	2 550	31 000	31 000	du 8 au 31.03.2023 du 8 au 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	49 875	5 050	44 825	44 825	du 8 au 29.03.2024 du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	34 625	3 600	31 025	31 025	du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026 du 8 au 31.03.2027
TOTAL	**133 750**		**118 050**	**11 200**	**106 850**	**106 850**	

Note 23 – IFRS 15 : informations

Atenor applique la norme IFRS 15 depuis le 1ier janvier 2018.

Se référer à la note 1 – point 1 - bases de préparation qui résume la norme et point 2.10 - produits des activités qui définit les principes de la norme appliqués par le groupe.

La norme IFRS 15 requiert en outre la présentation d'informations :

- **Décomposition du chiffre d'affaires :**

Se référer à la note 4 - Marge brute sur cessions qui détaille le chiffre d'affaires par projet. En 2024, sur un chiffre d'affaires total de 321,3 millions d'euros, 147,6 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu selon le « degré d'avancement » et 173,7 millions d'euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l'exercice.

- **Actifs et passifs sur contrats :**

Les actifs sur contrats s'établissent à 3 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre € 3,44 M au 31 décembre 2023). Ils concernent exclusivement la cession selon le « degré d'avancement » du centre de conférence Realex.

Les passifs sur contrat s'établissent à 36,5 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ils concernent principalement les cessions reconnues selon le « degré d'avancement » du centre de conférence Realex (partie terrain) (€ 2,9 M) et des appartements du projet City Dox Lot 5 (€ 3 M) ainsi que les acomptes reçus sur les ventes d'appartements des projets UP-site Bucharest (€ 20,3 M) et Lake 11 Home&Park (€ 9,9 M) qui seront enregistrées à l'achèvement (1ier semestre 2025). Les passifs sur contrat totalisaient 43,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

EUR Milliers	2024	2023
Actifs sur contrats	2 997	3 445
Passifs sur contrats	-36 508	-43 582

- La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter à la clôture est estimée à 190,1 millions d'euros répartis sur les exercices 2025 à 2028.



Move'Hub, Belgique

Note 24 - Passifs éventuels et litiges

Au 31 décembre 2024, Atenor n'est confrontée à aucun litige significatif.



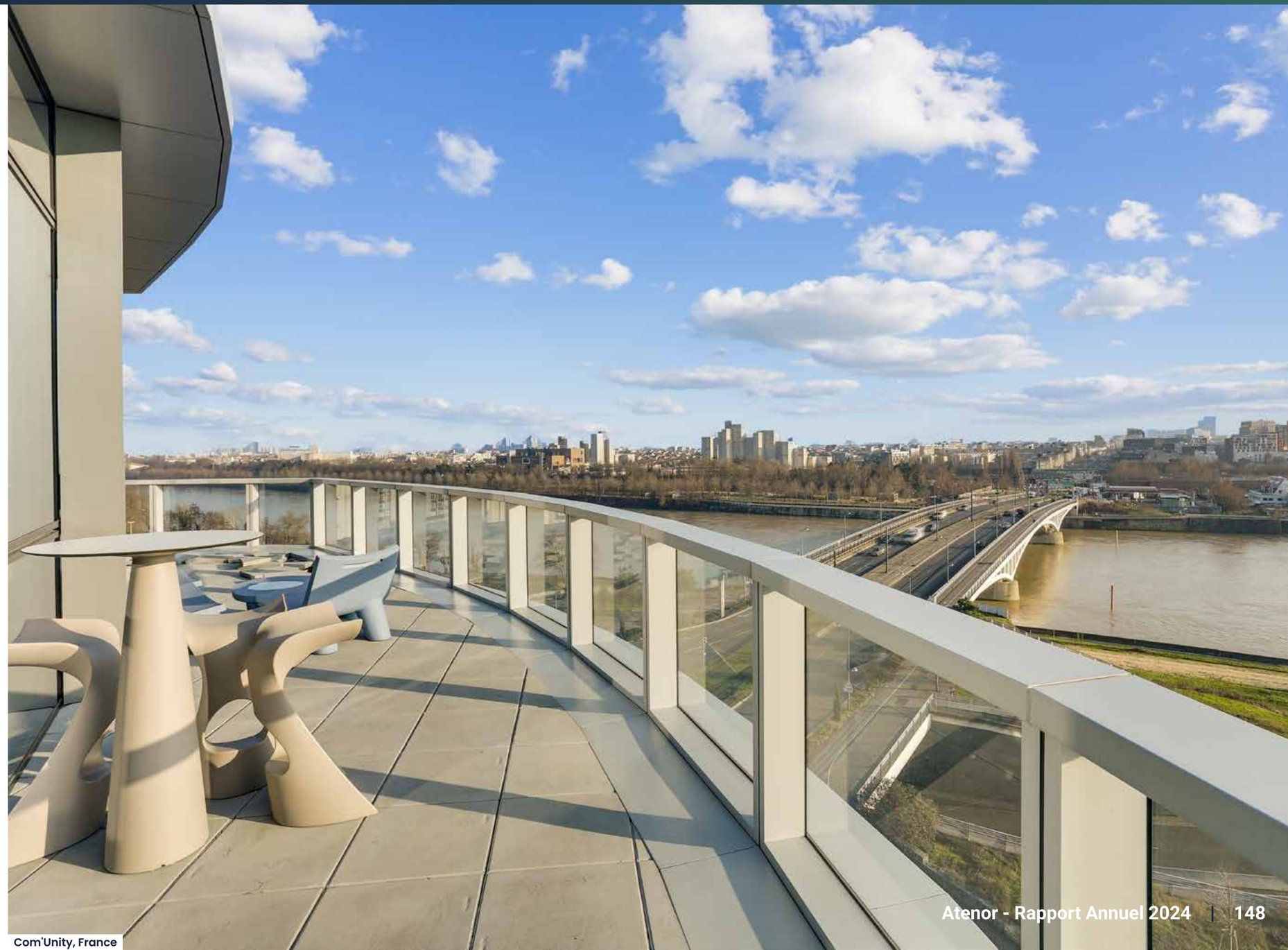
Move'Hub, Belgique

Note 25 - Événements postérieurs à la date de clôture

Le 2 mars 2025, la société a acté une augmentation de capital par ses actionnaires de référence à hauteur de 45,3 millions d'euros.

Ce renforcement donnera plus de flexibilité pour mener à bien ses opérations de vente et de développement immobilier dans un marché immobilier toujours hésitant, d'achever son cycle de création de valeur dans des meilleures conditions et de mieux préserver les marges envisagées. Ce renforcement de la structure du bilan permettra également à la Société de mener des négociations de (re)financement à partir d'une position de négociation renforcée, ce qui devrait lui permettre en outre, à terme, de réduire son coût de (re)financement.

Cet apport de liquidité place Atenor dans une meilleure position pour réaliser son plan à trois ans tel qu'évoqué dans notre communiqué du 28 février 2025.



Com'Unity, France

Note 26 - Droits et engagements

EUR Milliers	2024	2023
Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers		
Garanties bancaires pour cautionnements[1]	29 183	38 949
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres		
Hypothèques[2] :		
• valeur comptable des immeubles grevés	273 929	269 213
• montant de l'inscription	361 000	321 861
• avec mandat hypothécaire	37 590	39 448
Créances et autres montants gagés	p.m.	p.m.
Comptes gagés	26 022	10 815
Titres gagés	p.m.	p.m.
Autres engagements d'acquisition ou de cession		
Engagements d'acquisitions d'immeubles[3]	1 449	2 649
Engagements de cessions d'immeubles	p.m.	p.m.
Option d'achat concédée sur immeuble	p.m.	p.m.
Engagements et garanties constitués envers les tiers		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires[4]	47 502	104 295
Garanties locatives	89	157

[1] Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets City Dox (€ 11,6 M), Twist (€ 1,8 M), Lake 11 Home&Park (€ 0,7 M), Vaci Greens (€ 2,1 M), Au Fil des Grands Prés (€ 2,3 M) et @Expo (€ 1,1 M) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (€ 4,8 M).

[2] Hypothèques :
- en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 30 avril 2026) et des crédits relatifs aux projets Realex (échéance 25 juillet 2026) et Highline & Soap House (échéance 17 juin 2025);
- en faveur de la banque ING dans le cadre des crédits relatifs aux projets City Dox (échéance 11 juillet 2025);
- en faveur de la banque KBC dans le cadre du crédit relatif au projet Beaulieu (échéance 15 décembre 2025);
- en faveur de la banque K&H dans le cadre du crédit relatif au projet Olympia A (échéance 30 décembre 2033);
- en faveur de la banque K&H dans le cadre du crédit relatif au projet Bakerstreet (échéance 29 juin 2029);
- en faveur de la banque MBH dans le cadre du crédit relatif au projet Lake 11 Home&Park (échéance 27 mars 2027);
- en faveur de la Banque Populaire dans le cadre du crédit relatif au projet Victor Hugo 186 (échéance 17 mai 2027);
- en faveur de Garanti Bank dans le cadre du crédit relatif au projet UP-site Bucharest (échéance 31 octobre 2025);
- en faveur de OTP Bank dans le cadre du crédit relatif au projet @Expo (échéance 18 juin 2034).

[3] Concerne le prix complémentaire à verser du projet Campo Grande (€ 1,4 M – échéance 28 février 2025);

[4] Ce poste reprend notamment :
- la caution solidaire d'Atenor dans le cadre du crédit des projets City Dox (€ 9,9 M) et Highline & Soap House (€ 5,7 M);
- les garanties d'achèvement relatives aux projets City Dox (€ 3,1 M);
- les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,4 millions d'euros;
- la garantie bancaire pour garantie locative sur le projet Roseville (€ 6 M).

Les covenants financiers mis en place avec les institutions bancaires dans les différentes filiales du groupe sont les suivants :

- Loan-to-value de maximum 65 % dans le cadre du financement bancaire de 9,9 millions d'euros relatif au projet City Dox (Immobilière de la Petite Île SA);
- Loan-to-value de maximum 35 % et DSCR ajusté et projeté de minimum 1,2 (testé annuellement à partir du 30 juin 2024) dans le cadre du financement bancaire de 9,1 millions d'euros du projet hongrois Olympia A (Hungaria Greens KFT);
- Loan-to-value de maximum 70 % et DSCR projeté de minimum 1,05 (testé annuellement à partir du 30 juin 2024) dans le cadre du financement bancaire de 36,5 millions d'euros du projet hongrois Bakerstreet I (Szeremi Greens KFT);
- DSCR de minimum 1,2 (testé semi-annuellement) à partir du 31 décembre 2024 dans le cadre du financement bancaire de 10,8 millions d'euros du projet roumain @Expo B1/B2 (NOR Real Estate SRL).

Les différents covenants précités ont été testés aux dates requises et ont tous été respectés.

Les covenants financiers mis en place avec Belfius au 31 décembre 2024 dans Atenor SA sont les suivants :

- Ratio de solvabilité au niveau consolidé de minimum 25 %;
- Covenants de liquidité (Ligne back-up + ligne Corporate + programme CP) - (utilisation ligne back-up + utilisation ligne corporate + outstanding CP) + cash disponible sur comptes bancaires > € 50 M;
- Engagement « Oustanding + utilisation ligne backup» = max € 100 M.

Le ratio de solvabilité est respecté au 31 décembre 2024. Un report de test a été obtenu avant le 31 décembre 2024 concernant les deux autres covenants Belfius qui seront testés au 30 juin 2025. Conformément à la norme IAS1, le montant des dettes a été reclassé à court terme. Le montant total des lignes Belfius soumises à ces covenants s'élève à € 156,6 M au 31 décembre 2024. Un report de test concernant le covenant de liquidité avait également été obtenu avant la clôture du 30 juin 2024. En cas de non-respect d'un covenant, la banque pourrait dénoncer les lignes de crédit. Les relations régulières et transparentes avec les banques nous ont permis d'éviter cette situation jusqu'à présent et d'obtenir des reports de test.

Note 27 - Participations

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	
		2024	2023
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale			
186 VICTOR HUGO	F-75008 Paris	100	100
ATENOR FRANCE	F-75008 Paris	100	100
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100	100
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100	100
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100	100
ATENOR HUNGARY	H-1138 Budapest	100	100
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 La Hulpe	100	100
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100	100
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100	100
ATENOR POLAND	PL-02678 Varsovie	100	100
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lisbonne	100	100
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100	100
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100	100
ATENOR UK	B33AX Birmingham	100	100
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	99	99
BDS DEUX FOIS	F-75008 Paris	100	100
BECSI GREENS	H-1138 Budapest	100	100
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100	100
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100	100
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 La Hulpe	80	80
FLEET HOUSE DEVELOPMENT	B33AX Birmingham	100	100
FORTIC	PL-02678 Varsovie	100	-
FREELEX	B-1310 La Hulpe	90	90
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100	100
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100	100
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100	100
HIGHLINE BRUSSELS	B-1310 La Hulpe	100	100
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100	100
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100	100
LAKE GREENS	H-1138 Budapest	100	100
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90	90
LUXLEX	L-8399 Windhof	90	90
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100	100
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 La Hulpe	100	100
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100	100
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Bucarest	100	100
ORIENTE UNE FOIS	PT-1050-019 Lisbonne	100	100
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100	100
SOAP HOUSE	B-1310 La Hulpe	100	100
SZEREMI GREENS	H-1138 Budapest	100	100
TAGE DEUX FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100	100
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100	100
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 La Hulpe	100	100
Entreprises associées mises en équivalence			
CCN DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	50	50
CCN HOUSING B1	B-1000 Bruxelles	50	50
CCN HOUSING B2	B-1000 Bruxelles	50	50
CCN OFFICE A1	B-1000 Bruxelles	50	50
CCN OFFICE C-D	B-1000 Bruxelles	50	50
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	50	50
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50	50
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50	50
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50	50
SQUARE 42	L-8399 Windhof	50	50
SQUARE 48	L-8399 Windhof	50	50
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	51	51
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50	50
VICTOR BARA	B-1160 Bruxelles	50	50
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50	50
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50	50
VICTOR SPAAK	B-1160 Bruxelles	50	50

Principales modifications de perimetre durant l'exercice 2024 :

Au cours du premier semestre 2024, le groupe a fait l'acquisition de la société Fortic (société vide de tout actif et passif à la date d'acquisition).

Début juillet, la société Haverhill qui abrite les immeubles Lakeside et Lakeside II a été scindée. Les actifs et passifs relatifs à Lakeside II ont été transférés à la société Fortic.

Note 28 - Nouvelle présentation du compte de résultats et APM

Atenor a adapté la présentation du compte de résultats consolidés, en s'inspirant des principes de la future norme IFRS 18, sans pour autant l'appliquer dans son intégralité (mise en application à partir du 1er janvier 2027), afin d'offrir une meilleure lisibilité et comparabilité de ses informations financières. Les flux opérationnels sont à présent regroupés par nature pour améliorer la compréhension du compte de résultats. Les chiffres comparatifs 2023 ont été retraités selon cette nouvelle présentation et font l'objet d'une réconciliation entre l'ancienne version et la nouvelle version ci-dessous. Cette modification n'a pas d'impact sur le compte de résultat, autre que sa présentation, et n'a pas d'impact sur les fonds propres et sur le bilan consolidé.

En parallèle, Atenor publie également une liste d'APM (Alternative Performance Measures) qui sont établies et suivies par le Management, et fournies au Conseil d'administration. Ces APM résultent de la volonté de présenter des chiffres tels qu'ils sont suivis par le Management et le Conseil d'administration, représentant les activités de la société indépendamment de leur structuration transactionnelle (« asset deal » ou « share deal ») et de leur méthode de comptabilisation (méthode globale ou mise en équivalence). Les produits et charges relatifs aux projets dans des sociétés mises en équivalence et aux ventes en « share deal » sont ventilés selon leur nature (chiffre d'affaires, coût des ventes, autres produits et charges opérationnels, frais financiers, impôts), sur base de la valorisation du projet dans le cadre de la transaction. Une réconciliation des chiffres tels que repris dans le compte de résultats IFRS avec les APM est réalisée ci-dessous.

EUR Milliers

	Notes	2024	2023*
Marge brute sur cessions	**4**	**46 924**	**14 013**
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)		321 295	78 606
Plus ou moins value sur cession de participations (vente de SPV)		0	-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence		0	6 190
Coût des ventes (-)		-274 371	-70 754
Autres produits et charges opérationnels	**5**	**-14 223**	**-21 682**
Produits locatifs des immeubles		11 742	6 806
Autres produits opérationnels		23 562	14 973
Autres charges opérationnelles		-49 527	-43 461
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur		**32 701**	**-7 669**
Ajustements de valeur sur stock (-)	15	-36 475	-56 458
Résultat opérationnel		**-3 774**	**-64 127**
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	13	7 511	-8 432
Produits financiers	6	5 222	5 815
Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT		***8 959***	***-66 744***
Charges financières (-)	6	-37 371	-37 620
Résultat avant impôts		***-28 412***	***-104 364***
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-10 723	-3 321
Résultat après impôts		***-39 135***	***-107 685***
Résultat attribuable aux tiers		260	-557
Résultat Part de Groupe		***-39 395***	***-107 129***

*Des reclassements ont été réalisés dans les chiffres comparatifs. Voir note 29



Olympia, Hongrie

Réconciliation du compte de résultats 2023 dans sa nouvelle forme avec le compte de résultats de l'exercice 2023 tel que publié :

Chiffres comparatifs 2024 - 31.12.2023		Version 2023 - publiée 31.12.2023	
Marge brute sur cessions	**14 013**	**89 474**	**Produits des activités ordinaires**
Chiffre d'affaires (Vente d'actifs)	78 607	82 668	Chiffre d'affaires
Plus ou moins value sur cession de participations (Ventes de SPV)	-29	6 806	Produits locatifs des immeubles
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés MEE	6 190	**17 073**	**Autres produits opérationnels**
Coûts des ventes	-70 755	6 190	Résultat sur cession d'actifs financiers
		10 912	Autres produits opérationnels
Autres charges et produits opérationnels	**-21 682**	-29	Plus-values sur cession d'actifs non financiers
Produits locatifs des immeubles	6 806		
Autres revenus opérationnels	14 973	**-170 675**	**Charges opérationnelles (-)**
Autres charges opérationnelles	-43 462	-161 697	Matières premières et consommables utilisés (-)
		125 613	Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur	**-7 670**	-5 604	Frais de personnel (-)
		-1 035	Dotations aux amortissements (-)
Ajustements de valeur sur stock	-56 458	-56 458	Ajustements de valeur (-)
		-71 494	Autres charges opérationnelles (-)
Résultat opérationnel	**-64 128**	**-64 128**	**Résultat opérationnel - EBIT**
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	**-8 432**	**-37 620**	**Charges financières (-)**
		5 816	**Produits financiers**
Produits financiers	**5 816**	**-8 432**	**Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence**
Résultat avant charges d'intérêts et impôts (EBIT)	**-66 744**	**-104 365**	**Résultat avant impôts**
Charges financières	**-37 620**	**-3 321**	**Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)**
Résultat avant impôts	**-104 365**	**-107 686**	**Résultat après impôts**
		0	Résultat après impôts des activités abandonnées
Charges d'impôts	**-3 321**		
Résultat après impôts	**-107 686**	**-107 686**	***Résultat de l'exercice***
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-557	-557	Résultat participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Part de Groupe	**-107 129**	**-107 129**	***Résultat Part de Groupe***
Chiffre d'affaires et autres produits opérationnels	93 551	93 551	Chiffre d'affaires et autres produits opérationnels et plus-values sur cession d'actifs non financiers*
Coût des ventes et autres charges opérationnelles	-114 217	-114 217	Charges opérationnelles hors ajustements de valeur**
Montants qui se retrouvent identiquement dans la nouvelle présentation et dans la version publiée des comptes.			Montants qui se retrouvent identiquement dans la nouvelle présentation et dans la version publiée des comptes.

*Une partie du chiffre d'affaires 2023 correspond à la facturation de la gestion des projets des sociétés mises en équivalence. En 2024, à la différence de 2023, le chiffre d'affaires ne consiste plus qu'en vente d'actifs et ces produits opérationnels sont dès lors reclassés dans les chiffres comparatifs 2023 du chiffre d'affaires (prestations de service) vers les autres produits opérationnels pour un montant de € 4,1 M.

**Les charges opérationnelles de l'exercice 2023 ont été ventilées dans les chiffres comparatifs du compte de résultats 2024 entre les dépenses activées sur les projets, constituant le stock et les dépenses non activées qui représentent les dépenses de structure ou des frais projets qui font éventuellement l'objet d'une refacturation (frais d'aménagement locatif, charges locatives, etc.).

APM – définitions :

Chiffre d'affaires: correspond à la somme (i) du chiffre d'affaires IFRS, (ii) de la valorisation du projet qui a été utilisée pour déterminer le prix des actions des projets vendus sous forme de « share deal » et (iii) de la ventilation en chiffre d'affaires de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence pour les projets vendus dans des sociétés mises en équivalence.

Marge brute sur cessions: correspond au chiffre d'affaires moins le coût des ventes y relatif (y inclus les projets vendus en share deal et vendus dans des sociétés mises en équivalence).

Résultat opérationnel avant ajustement de valeur: différence entre les produits opérationnels et les charges opérationnelles (y inclus les projets vendus en share deal et les projets mis en équivalence), avant d'éventuels ajustements de valeur.

EBIT : résultat IFRS avant charges d'intérêts et impôts.

Endettement financier net: endettement portant intérêts à long terme et à court terme moins le cash et les équivalents de trésorerie, selon les chiffres repris dans le bilan IFRS.

Ratio de solvabilité: ratio entre d'une part, les fonds propres et d'autre part la somme des fonds propres et de l'endettement financier net selon les chiffres repris dans le bilan IFRS (fonds propres/(fonds propres + endettement financier net)).

Réconciliation du compte de résultats IFRS 2023 et 2024 avec les APM :

EUR Milliers

	Vue IFRS 31.12.2024	Retraitements	Vue Management 31.12.2024	Vue IFRS 31.12.2023	Retraitements	Vue Management 31.12.2023
Marge brute sur cessions	**46 923**		**70 650**	**14 013**		**14 458**
Chiffre d'affaires (vente d'actifs)	321 295	69 154	390 448	78 607	51 902	130 508
Plus ou moins value sur cession de participations (vente de SPV)				-29		-29
Résultat sur perte de contrôle sur sociétés mises en équivalence				6 190	-6 190	0
Coût des ventes	-274 371	-45 427	-319 798	-70 755	-45 266	-116 021
Autres charges et produits opérationnels	**-14 222**		**-12 462**	**-21 682**		**-19 088**
Produits locatifs des immeubles	11 743		11 743	6 806		6 806
Autres produits et charges opérationnels	-25 965	1 760	-24 204	-28 489	2 594	-25 894
Résultat opérationnel avant ajustement de valeur	**32 701**		**58 189**	**-7 670**		**-4 630**
Ajustements de valeur sur stock	-36 475		-36 475	-56 458		-56 458
Résultat opérationnel	**-3 774**		**21 713**	**-64 128**		**-61 088**
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	**7 511**	**-7 511**	**0**	**-8 432**	**8 432**	**0**
Produits financiers	**5 222**		**5 222**	**5 816**		**5 816**
Résultat avant charges d'intérêts et impôts - EBIT	**8 959**		**26 936**	**-66 744**		**-55 272**
Charges financières (-)	**-37 371**	**-5 524**	**-42 895**	**-37 620**	**-5 503**	**-43 124**
Résultat avant impôts	**-28 412**		**-15 959**	**-104 365**		**-98 396**
Charges (produits) d'impôt (-)	**-10 723**	**-12 452**	**-23 175**	**-3 321**	**-5 969**	**-9 290**
Résultat après impôts	**-39 135**		**-39 135**	**-107 686**		**-107 686**
Résultat attribuable aux tiers	260		260	-557		-557
Résultat Part de Groupe	**-39 394**		**-39 394**	**-107 129**		**-107 129**

EUR Milliers

APM (Alternative Performance Measures)	31.12.2024	31.12.2023
Chiffre d'affaires ajusté	390 448	130 508
Marge brute sur cessions ajustée	70 650	14 458
Résultat opérationnel ajusté avant ajustement de valeur	58 189	-4 629
Endettement financier net	664 648	817 502
Ratio de solvabilité *	30,5%	29,6%

*Ratio de solvabilité calculé selon la formule : (Fonds propres/(Fonds propres + endettement financier net))

Note 29 - Retraitements des chiffres comparatifs de la situation financière

Lors de la préparation des états financiers 2024, une revue importante des principales méthodes comptables a été réalisée. Dans ce contexte, le traitement de certaines transactions a été revu et adapté. Par conséquent, les chiffres de l'exercice comparatif ont également été adaptés pour refléter ces modifications. Il est important de noter que l'ensemble de ces retraitements n'a aucun impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres de l'entreprise et qu'il s'agit essentiellement de retraitements liés à la présentation.

I. Reclassement de provisions vers les prêts aux entités mises en équivalence – IAS 28

Contexte

La valeur comptable des participations est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la coentreprise depuis la date d'acquisition. Lorsque les pertes de la coentreprise ont pour conséquence que la part du Groupe dans les pertes de la société mise en équivalence dépasse la valeur de la participation, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investissement net dans l'entité mise en équivalence (prêts aux entités mises en équivalence).

La participation dans une entité mise en équivalence comprend, à cette fin, la valeur comptable de l'investissement selon la méthode de la mise en équivalence et d'autres composantes de la participation à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net de l'entité dans la coentreprise. Si l'investissement négatif dans des entités mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur (y compris les autres composantes), un passif est comptabilisé pour le montant net. Le Groupe effectue cette évaluation pour chaque projet.

Situation au 31 décembre 2023

Le montant négatif des participations dans les coentreprise de 8,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 était comptabilisé en provisions à long terme. Etant donné que ces participations ont d'autres composantes à l'investissement net (prêts aux entités mises en équivalence), en application d'IAS 28, ce montant a été reclassé au 31 décembre 2023, dans les chiffres comparatifs, en déduction de l'investissement net des coentreprises en question. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur le compte de résultats ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation et le total du bilan.

EUR Milliers	Autres provisions (note 19)	Montants dus par les sociétés liées au groupe (note 13)
Ouverture 01.01.2023	5 263	96 478
Mouvement 2023	3 648	43 374
Clôture 31.12.2023 (publiée)	8 911	139 852
Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	-8 312	-8 312
Clôture 31.12.2023 après correction	598	131 539
Impact sur le P&L 2023/2024	-	-
Impact sur les fonds propres	-	-

II. Reclassement de provisions vers les passifs au titre de remboursement futur – IFRS 15

Contexte

Dans le cadre de transactions de vente, il est d'usage que des garanties puissent être données aux acquéreurs (garantie locative, garantie de rendement sur une période fixe, réalisation d'aménagements locatifs). Par le passé, ces engagements étaient comptabilisés au passif dans la rubrique des provisions.

Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les engagements pris vis-à-vis des acquéreurs des projets HBC (2021), Vaci Greens (2021) et Roseville (2023) pour un montant total de 9,2 millions d'euros étaient comptabilisés en provision. En application d'IFRS 15, les engagements commerciaux pris par le groupe vis-à-vis d'acquéreurs (garantie locative, garantie de rendement, aménagements locatifs) ont été reclassés de la rubrique des provisions où ils étaient précédemment comptabilisés vers la rubrique des passifs financiers courants et non courants sur la ligne des « passifs au titre de remboursement futur ». Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan.

EUR Milliers	Provisions pour garantie (Note 19)	Passifs au titre de remboursement futur (note 20)
Ouverture 01.01.2023	7 756	-
Mouvement 2023	1 416	-
Clôture 31.12.2023 (publiée)	9 172	-
Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	-9 712	0
Clôture 31.12.2023 après correction	598	-9 712
Impact sur le P&L 2023/2024	-	-
Impact sur les fonds propres	-	-

III. Reclassement des intérêts sur dettes financières des autres passifs courants vers les passifs courants portant intérêt.

Contexte

Les intérêts calculés sur les dettes financières et les coûts amortis étaient précédemment comptabilisés dans les autres passifs courants. En application d'IFRS 9, ces intérêts à imputer et coûts amortis ont été reclassés des autres passifs courants vers les passifs courants portant intérêt.

Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les intérêts à imputer et coûts amortis sont transférés pour un montant de 10,2 millions d'euros des autres passifs courants vers les passifs courants portant intérêt dans les chiffres comparatifs. Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe. Tenant compte de ce reclassement, le niveau de l'endettement financier était de 865 millions d'euros par rapport à la situation publiée de 854,8 millions d'euros et l'endettement financier net était de 817,5 millions d'euros par rapport à la situation publiée de 807,3 millions d'euros. Le ratio de solvabilité était de 29,6 % au lieu de la situation publiée de 29,9 %.

En EUR

Dettes financières	Chiffres comparatifs 31.12.2023	Chiffres publiés 31.12.2023
Emprunts obligataires	325 000 000	325 000 000
Total établissements de crédit	432 930 320	432 930 320
Autres emprunts	89 700 000	89 700 000
Dettes de loyers (IFRS 16)	7 146 148	7 146 148
Intérêts à imputer	10 238 155	0
TOTAL DETTES FINANCIERES	**865 014 623**	**854 776 468**
Endettement financier net	**817 508 357**	**807 270 202**
Ratio de solvabilité	**29,6%**	**29,9%**

IV. Reclassement des dépôts à court terme en trésorerie et équivalents de trésorerie

Contexte

Les dépôts à court terme précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers courants » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Situation au 31 décembre 2023

Les dépôts à court terme de 1,8 million d'euros précédemment comptabilisés en « autres actifs financiers à court terme » ont été reclassés dans les chiffres comparatifs vers la rubrique de « trésorerie et équivalents de trésorerie ». Ce reclassement n'a pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n'impacte que la présentation du bilan.

EUR Milliers	Autres actifs financiers courants	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Ouverture 01.01.2023	337	25 093
Mouvement 2023	1 587	20 583
Clôture 31.12.2023 (publiée)	1 924	45 676
Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	-1 830	1 830
Clôture 31.12.2023 après correction	94	47 506
Impact sur le P&L 2023/2024	-	-
Impact sur les fonds propres	-	-

V. Reclassement des actifs et passifs sur contrats

Contexte

Les actifs sur contrat qui étaient précédemment comptabilisés en « clients et autres débiteurs » ont été reclassés vers la rubrique d' « actifs sur contrats » et les passifs sur contrat précédemment comptabilisés en « autres dettes » ont été reclassés en « passifs sur contrats ».

Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les actifs sur contrats de 3,4 millions d'euros ont été reclassés des « clients et autres créances » vers les « actifs sur contrats » et les passifs sur contrats de 43,6 millions d'euros ont été reclassés des « autres dettes » vers les « passifs sur contrats ». Ces reclassements dans les chiffres comparatifs 2023 n'ont pas d'impact ni sur compte de résultat ni sur les fonds propres du groupe et n'impactent que la présentation du bilan.

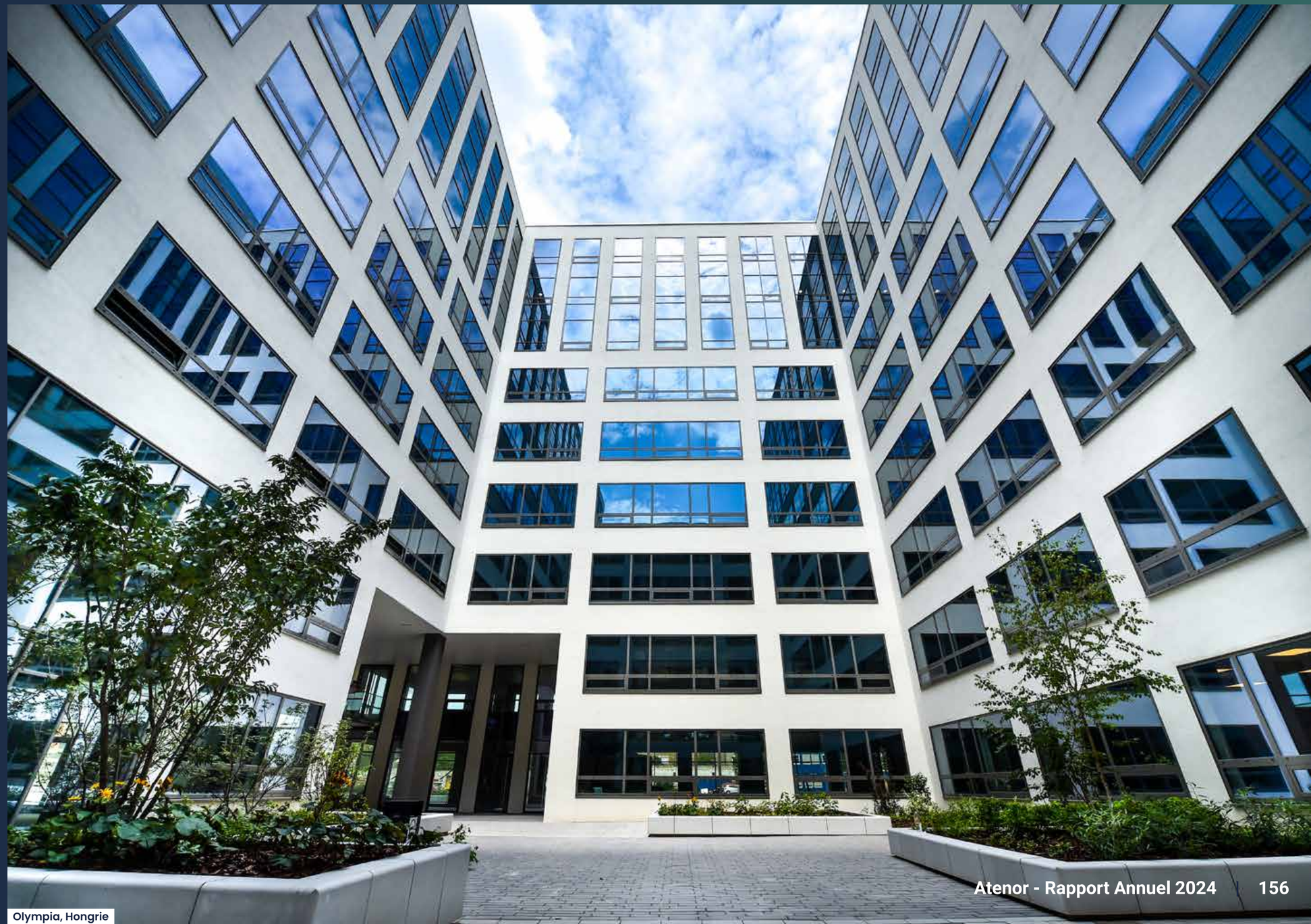
EUR Milliers	Clients et autres débiteurs	Actifs sur contrats	Autres dettes	Passifs sur contrats
Ouverture 01.01.2023	39 040	-	40 159	-
Mouvement 2023	-8 238	-	8 965	-
Clôture 31.12.2023 (publiée)	30 802	-	49 124	-
Correction comptabilisée en 2024 sur les chiffres 2023	-3 445	3 445	-43 582	43 582
Clôture 31.12.2023 après correction	27 357	3 445	5 542	43 582
Impact sur le P&L 2023/2024	-	-	-	-
Impact sur les fonds propres	-	-	-	-

Note 30 - Honoraires du Commissaire

L'Audit Externe d'Atenor SA a été effectué par le Commissaire BDO Réviseurs d'Entreprise SRL représentée par Monsieur Christophe Pelzer. Ses honoraires annuels se sont élevés à 99 500 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau BDO auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 301 976 euros. Les honoraires pour les missions complémentaires confiées au réseau BDO, incluant la revue limitée du rapport de durabilité du groupe, ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2024 à 106 589 euros.

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



Olympia, Hongrie

Déclaration des représentants d'Atenor

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Caroline Vanderstraeten, représentante de Twigami SRL, CFO attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation[1] ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

[1]Les sociétés filiales d'Atenor au sens de l'article 1:20 du CSA



Roseville, Hongrie

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale d'Atenor SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (comptes consolidés)

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de ATENOR SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 avril 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour la première fois.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe,

comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à 1.145.777.000 EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 52.945.000 EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS Accounting Standards) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Point clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance des revenus dans la période appropriée

Description du point clé

Atenor conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires de la Société s'élève à € 321.295.000 dont une partie porte sur des contrats qui s'étalent généralement sur plusieurs années.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par la Société à l'égard de l'acquéreur. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts à prévoir pour chaque contrat.

Auditer la reconnaissance du revenu ainsi que sa comptabilisation dans la période appropriée est complexe du aux spécificités de chaque transaction et des contrats de vente conclus. Cela implique souvent un degré de jugement en raison de la complexité des projets et des coûts à supporter. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des impacts matériels. Pour ces raisons, nous considérons ce point comme étant un point clé de l'audit.

Procédures effectuées

Nos procédures d'audit comprenaient, entre autres, les éléments suivants :

- Nous avons obtenu une compréhension des contrôles internes relatifs au processus de reconnaissance du revenu;
- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques en comparant les revenus avec ceux de l'exercice précédent ainsi que le budget dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter. Les variances ont été discutées avec la Direction;
- Nous avons obtenu une compréhension de la substance contractuelle des transactions. Nous avons ensuite vérifié la conformité du traitement comptable de reconnaissance du revenu aux règles d'évaluation de la société ainsi qu' aux normes comptables applicables;
- Nous avons pris connaissance des rapports de suivi des comités exécutifs et des fiches financières établies au début de chaque projet. Nous avons contrôlé les pièces justificatives des estimations budgétaires et des opérations comptables réalisées;
- Nous avons analysé les écarts entre les données prévisionnelles et les données réelles ainsi que la vérification du calcul du pourcentage d'avancement;
- Nous avons réalisé des tests sur la césure de l'exercice pour les transactions proches de la clôture;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l'exhaustivité des informations reprises dans les notes 4 et 23 des états financiers consolidés.

Evaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés (en cours ou achevés)

Description du point clé

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés (en cours ou achevés), la Société peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock. Ce risque est inhérent à l'activité de promotion immobilière et notamment l'évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d'attente des décisions des autorités administratives concernant l'obtention des permis et les difficultés de commercialisation.

Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés (en cours ou achevés) constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

Procédures effectuées

Nos procédures d'audit comprenaient, entre autres, les éléments suivants :

- Nous avons obtenu une compréhension des contrôles internes relatifs aux processus d'identification des projets à risque ainsi que le mode de détermination du montant des pertes de valeur à prendre en considération;
- Selon le type d'actif (appartement résidentiel, immeuble de bureaux et terrain), nous avons évalué les estimations comptables et les hypothèses utilisées en les confrontant aux diverses données externes disponibles, telles que l'évolution des prix de vente. Nous avons analysé les cadences d'écoulement des unités vendues, les négociations en cours, le niveau des revenus locatifs ainsi que l'évolution des taux de vacance;
- Nous avons évalué la performance financière de certains projets par comparaison aux tendances budgétaires et historiques, dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter;
- Nous avons revu les méthodes de calcul utilisées par la Direction pour estimer la valeur nette de réalisation ainsi que les management reports. Nous avons également évalué le caractère cohérent des hypothèses (yield et loyers) retenues avec le support de nos spécialistes internes le cas échéant;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l'exhaustivité des informations reprises dans les principes comptables appliqués (note 1-2.4) ainsi que dans la note 15 des états financiers consolidés.

Financement des activités

Description du point clé

Comme indiqué dans la note 1.1 «Bases de préparation» des états financiers consolidés, la société a indiqué que, sur la base de son activité actuelle, le groupe estime que sa position de trésorerie au 31 décembre 2024 est suffisante pour couvrir ses besoins de trésorerie au moins jusque avril 2026, de sorte qu'il n'y a pas d'incertitude matérielle sur la capacité de la société à poursuivre ses activités sur la base de la continuité d'exploitation.

Ce sujet était particulièrement important pour notre audit, compte tenu des estimations importantes incluses dans les prévisions de la direction et de la sensibilité liée au calendrier de réalisation des actifs ainsi qu'aux attentes en termes de renouvellement de lignes bancaires dans le cadre de la poursuite normale des activités.

Procédures effectuées

Nos procédures d'audit comprenaient, entre autres, les éléments suivants :

- Nous avons obtenu le budget approuvé et les prévisions de trésorerie pour les années 2025 et 2026 et nous avons vérifié la cohérence et l'exactitude mathématique;
- Nous avons effectué une analyse rétrospective de la fiabilité des précédentes prévisions;
- Nous avons remis en question le caractère raisonnable des hypothèses qui sous-tendent ce budget et ces prévisions de trésorerie, et en particulier les attentes en matière de revenus liés aux cessions de projets;
- Nous avons vérifié la disponibilité effective des liquidités et des créances à court terme à l'aide de justificatifs externes probants;
- Dans le cadre de nos procédures subséquentes, nous avons vérifié la position de trésorerie réelle suivant les dernières opérations de refinancement;
- Nous avons vérifié l'adéquation et l'exhaustivité des informations fournies dans la note 1.1 «Bases de préparation» des états financiers consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS Accounting Standards) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent

d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des,comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant

à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle les organes d'administration ont mené ou mèneront les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles- ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit
- Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.
- Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés, en ce compris l'information en matière de durabilité et des autres informations contenues dans le Rapport Annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2025 en projet) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le Rapport Annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le Rapport Annuel sur les comptes consolidés

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés contient l'information consolidée en matière de durabilité qui fait l'objet de notre rapport distinct relatif à l'assurance limitée de cette information en matière de durabilité. Cette section ne concerne pas l'assurance de l'information consolidée en matière de durabilité incluse dans le rapport de gestion. Pour cette partie du rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous faisons référence à notre rapport y relatif.

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui- ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le Rapport Annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

- la déclaration de gouvernance d'entreprise, y inclus le rapport de rémunération,

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans les annexes aux comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément à la Projet de norme de l'Institut des Réviseurs d'entreprises relative au contrôle de la conformité du Rapport Annuel avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué ») et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement conformément aux exigences ESEF, d'un Rapport Annuel, reprenant des comptes consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après compotes consolidés numériques).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des comptes consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format du Rapport Annuel et le balisage d'informations dans la version officielle des comptes consolidés numériques repris dans le Rapport Annuel de ATENOR SA au 31 décembre 2024 et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA, sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

La Hulpe, le 24 mars 2025
BDO Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par Christophe PELZER*
Réviseur d'entreprises

*Agissant pour une société

Comptes statutaires

Rapport financier annuel 2024

Les comptes statutaires sont établis conformément aux normes comptables belges.

Conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et associations, les comptes annuels statutaires d'Atenor SA sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Atenor SA.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante :

Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

Déclaration relative aux comptes consolidés

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

Version abrégée
BILAN

EUR Milliers

	2024	2023
ACTIF		
Actifs immobilisés	**995 817**	**1 092 673**
I. Frais d'établissement	4 782	6 064
II. Immobilisations incorporelles	48	82
III.Immobilisations corporelles	2 473	2 711
IV. Immobilisations financières	988 514	1 083 817
Actifs circulants	**79 135**	**125 564**
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	60 383	93 984
VII. Créances à un an au plus	14 161	17 496
VIII. Placements de trésorerie	884	1 924
IX. Valeurs disponibles	2 207	8 765
X. Comptes de régularisation	1 499	3 395
TOTAL DE L'ACTIF	**1 074 951**	**1 218 237**
PASSIF		
Capitaux propres	**480 453**	**496 938**
I.Capital	257 564	257 564
II.Primes d'émission	65 569	65 569
IV.Réserves	21 316	21 316
V.Bénéfice reporté	136 004	152 488
Provisions, impôts différés	**1 561**	**3 803**
VII.A. Provisions pour risques et charges	1 561	3 803
Dettes	**592 937**	**717 497**
VIII.Dettes à plus d'un an	205 220	375 826
IX.Dettes à un an au plus	380 370	333 152
X.Comptes de régularisation	7 347	8 519
TOTAL DU PASSIF	**1 074 951**	**1 218 237**

EUR Milliers

	2024	2023
COMPTE DE RESULTATS		
I. Ventes et prestations	76 436	19 715
II. Coût des ventes et des prestations	-78 742	-31 572
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	**-2 306**	**-11 857**
IV. Produits financiers	46 538	53 609
V. Charges financières	-60 238	-34 156
VI. Bénéfice (Perte) avant impôts	**-16 005**	**7 596**
VIII. Impôts sur le résultat	-5	-135
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	-16 010	7 461
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**-16 010**	**7 461**
AFFECTATION ET PRELEVEMENTS		
A. Bénéfice à affecter	**136 479**	**153 321**
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	-16 010	7 461
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	152 488	145 860
C. Affectations aux capitaux propres (-)	**0**	**-373**
2. A la réserve légale	0	373
D. Résultat à reporter (-)	**-136 004**	**-152 488**
1. Bénéfice à reporter	136 004	152 488
F. Bénéfice à distribuer (-)	**-475**	**-460**
2. Tantièmes	475	460

Règles d'évaluation

- **Frais d'établissement :** intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés ou amortis sur 5 ans au maximum.
- **Immobilisations incorporelles :** portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
- **Immobilisations corporelles :** portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.

  Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.

- **Immobilisations financières :** participations et autres titres en portefeuille.

  En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-avant. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée.

  Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction.

  La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :

  - valeur boursière (lorsque celle-ci est significative);
  - valeur de souscription (pour les acquisitions récentes);
  - valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié (*);
  - autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers;
  - valeur de réalisation.

  Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice.

  La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.

- **Stocks :**

  Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations.

  Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget).

  Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières.

  Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.

- **Créances et autres débiteurs :** inscrits à leur valeur d'origine

  Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.

- **La valorisation des litiges et garanties** est établie en fonction des critères de récupération.
- **Valeurs disponibles :** reprises à leur valeur nominale.
- **Dettes :** reprises à leur valeur nominale.

*Critère le plus couramment utilisé.

RAPPORT DE DURABILITÉ

Sommaire

ESRS 2 – Informations générales 167

ESRS 2 – Base d'établissement des déclarations 167

ESRS 2 – Gouvernance 169

ESRS 2 – Stratégie 175

ESRS 2 – Gestion des incidences, risques, opportunités 195

ESRS 2 – Métriques et cibles 201

Environnement 204

ESRS E1 – Changement climatique 205

ESRS E2 – Pollution 224

ESRS E3 – Ressources aquatiques et marines 230

ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes 233

ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire 239

Social 243

ESRS S1 – Effectifs de l'entreprise 244

ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur 260

ESRS S3 – Communautés touchées 268

ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux 275

Gouvernance 279

ESRS G1 – Conduites des affaires 280

Indicateurs clés de performance (ICP) sur la Taxonomie européenne 283

Rapport du commissaire relatif à l'assurance limitée de l'information 300

Les surfaces mentionnées dans le présent rapport sont les surfaces brutes hors-sol tenant compte uniquement de la quote-part d'Atenor à la date du 31.12.2024 et reprises sous réserve des évolutions urbanistiques des différents projets.
Les surfaces indiquées pour chaque fiche de projets (pages 13 à 48) reprennent la surface totale brute hors-sol du projet (Atenor et éventuel partenaire) et sont annoncées sous réserve des évolutions urbanistiques du projet.

Avant-propos

Dans un monde en évolution rapide, où la durabilité est une nécessité mais également un vecteur de progrès et de performance, Atenor se positionne en visionnaire. Consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), Atenor a, dès à présent, choisi de manière proactive d'intégrer les futures exigences de publication en matière de durabilité. Dans cet esprit, le présent rapport non-financier s'appuie sur les normes européennes d'information en matière de durabilité (European Sustainability Reporting Standards - ESRS).

L'adoption volontaire de cette démarche souligne notre attention à adopter, voire devancer, les normes les plus élevées en la matière. Notre rapport de durabilité s'appuie donc directement de la structure et des procédures détaillées dans les directives européennes publiées en juillet 2023 et transposée en droit belge en novembre 2024. Notre objectif est de fournir un cadre transparent et rigoureux, reflétant notre volonté de rendre compte de notre impact environnemental, social et économique de façon complète et précise.

Cette initiative s'inscrit dans une vision à long terme visant à renforcer la confiance de nos parties prenantes par une communication ouverte et complète quant à nos actions et à la performance de nos projets en développement.

Le commissaire aux comptes a dressé un rapport d'assurance limitée quant au présent rapport de durabilité. Ce dernier est disponible à la page 300 de ce document.



Realex, Belgique © assar architects



Realex, Belgique © assar architects

ESRS 2

Informations générales

ESRS 2

Base d'établissement des déclarations

BP-1

Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité

DP 5a

La déclaration de durabilité a été élaborée selon un format consolidé.

DP 5b

Cette déclaration couvre l'ensemble des filiales du groupe Atenor, assurant une représentation holistique des pratiques de durabilité et de leurs impacts. Le périmètre de consolidation pour cette déclaration est aligné sur celui des états financiers d'Atenor, ce qui permet une compréhension globale des opérations et de leurs implications en matière de durabilité. Toute filiale incluse dans la consolidation y inclus les sociétés mises en équivalence et exemptée d'obligations de rapport de durabilité, qu'elles soient individuelles ou consolidées, est identifiée conformément aux dispositions de l'Article 19 bis, paragraphe 9, ou de l'Article 29 bis, paragraphe 8, de la Directive 2013/34/UE.

DP 5c

Atenor met en œuvre une stratégie intégrée couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur de ses activités, comme décrit à la section 'SBM-1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur'. Pour ses propres activités, cette stratégie est pleinement appliquée. En ce qui concerne la chaîne de valeur en amont et en aval, les données sont consolidées dans la mesure du possible, en fonction des informations disponibles auprès des fournisseurs et des clients.

DP 5d

Atenor ne fait pas usage de l'option d'omission d'une information particulière relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations.

DP 5e

Atenor ne fait pas usage de l'exemption pour les entreprises situées dans un État membre de l'Union qui prévoit une exemption de publication d'informations portant sur des évolutions imminentes ou des affaires en cours de négociation.

BP–2

Publication d'informations relatives à des circonstances particulières

DP 8

En 2024, un travail approfondi de validation des données liées à la durabilité a été effectué au niveau opérationnel. Aucune circonstance particulière n'a affecté les estimations et résultats.

DP 9

Les horizons temporels sont :

- **Court terme :** 1 an
- **Moyen terme :** 2 à 5 ans
- **Long terme :** plus de 5 ans

DP 10

Pour la chaîne de valeur, les informations peuvent provenir indirectement des fournisseurs. Le cas échéant, les incertitudes ou estimations sont mentionnées directement dans la déclaration.

DP 11

Atenor, en tant qu'acteur du développement immobilier, communique des informations prévisionnelles sur ses projets et ses perspectives. Ces informations sont soumises à des aléas et des incertitudes qui peuvent affecter leur réalisation. En effet, de la conception à la livraison des projets immobiliers, plusieurs étapes, telles que l'obtention d'un permis d'urbanisme ou des modifications constructives, peuvent entraîner des ajustements. Cependant, le maintien des objectifs est rigoureusement suivi tout au long du développement immobilier.

Concernant les métriques spécifiques, la présente publication s'appuie sur plusieurs systèmes de référence décrits dans les chapitres suivants :

- En ce qui concerne le changement climatique, les objectifs environnementaux et les normes sociales minimales, la déclaration s'appuie notamment sur la Taxonomie européenne.
- En ce qui concerne les performances énergétiques, la déclaration s'appuie sur les éléments liés aux permis d'urbanisme et sur les Certificats de Performance Energétique délivrés lors de la réception des bâtiments.
- En ce qui concerne les métriques et caractéristiques environnementales de ses développements, la présente publication s'appuie principalement sur le référentiel du Breeam.
- En ce qui concerne les clients et occupants des projets, la présente publication s'appuie sur le référentiel Well.

AR 2.

Par ailleurs, le processus de collecte, de contrôle et de validation des données concernant la durabilité environnementale et les aspects sociaux d'Atenor est extensivement décrit dans l'outil « ESG Management System » d'Atenor, publié sur notre site internet (**www.atenor.eu/fr/entreprise/gouvernance-dentreprise/esg-management-system/**). Ce document s'appuie sur le standard ISO 14001 :2015.

DP 13

En 2024, Atenor publie son premier rapport de durabilité, conformément à la norme d'information en matière de durabilité (UE) 2023/2772 (Corporate Sustainability Reporting Directive).

DP 14

Nous n'avons pas identifié d'erreurs importantes concernant une période antérieure.

DP 15

Concernant la publication d'informations issues d'autres actes législatifs ou de déclarations généralement acceptées en matière d'information sur la durabilité, Atenor n'est pas tenue de publier les indicateurs clés de la Taxonomie européenne (UE) 2021/2178, car elle ne relève pas du champ d'application de cette réglementation. Néanmoins, ceux-ci sont inclus dans une section complémentaire de ce rapport : "Indicateurs Clefs de Performance (ICP) sur la Taxonomie européenne".

DP16

Incorporation d'informations par référence :

Les informations relatives à la gouvernance prévues selon ESRS G1 / ESRS 2 sont communiquées dans les sections spécifiques 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' et 'Administration' de ce rapport annuel en ce compris sur notre site internet www.atenor.eu sous 'Entreprise'.

Le point de donnée E1-6 DP53, relatif à l'intensité des émissions de gaz à effet de serre, est calculé sur base des informations communiquées dans la section financière de ce rapport annuel.

DP 17

Le présent rapport n'omet pas de sujet matériel identifié lors de l'analyse des impacts, risques et opportunités.

Les dispositions transitoires sont également appliquées pour les incidences financières. Cela concerne les sections :

- E1-6 le Scope 3 du bilan carbone fait l'objet d'une disposition transitoire, et sa publication complète sera alignée sur les échéances réglementaires applicables.
- E1-9 - Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique ;
- E2-6 - Incidences financières escomptées des risques et opportunités en matière de pollution ;
- E3-5 - Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés aux ressources aquatiques et marines ;
- E4-6 - Incidences financières escomptées des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes ;
- E5-4 et E5-5 - Nous sommes actuellement pas en mesure de fournir les données quantitatives relatives aux datas points E5-4 Ressources entrantes et E5-5 Ressources sortantes.
- E5-6 - Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire.

ESRS 2

Gouvernance

GOV-1

Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

DP 19

Tous les organes de gouvernance d'Atenor sont responsables des sujets ESG, chacun selon leurs compétences et expertises.

DP 20-21-22

L'identité et la représentation de ces organes de gouvernance, leur composition et leur diversité, leur rôle et leurs responsabilités ainsi que leur fonctionnement sont détaillés dans les sections spécifiques **'Déclaration de gouvernance d'entreprise'** et **'Administration'** de ce rapport annuel en ce compris sur notre site internet **www.atenor.eu** sous **'Entreprise'**.

DP 23a-b

Atenor s'engage à intégrer la stratégie de développement durable approuvée par le Conseil d'Administration dans ses activités. À cet égard, le Conseil d'Administration et ses Comités (« **l'organe de gouvernance** ») évaluent régulièrement leurs compétences nécessaires pour aborder les enjeux ESG, en particulier les impacts, risques et opportunités afférents. Cette évaluation est d'autant plus efficace grâce à la diversité et la complémentarité des profils de ses membres, qui sont nommés en fonction de leur expertise professionnelle et sectorielle en adéquation avec les activités d'Atenor. Les critères considérés dans ce processus incluent notamment la connaissance des normes ESG ainsi que la capacité avérée à identifier les risques et opportunités liés à la durabilité, tout en intégrant les attentes des parties prenantes.



Lakeside II, Pologne

Dans le but de renforcer ces compétences et expertises, les membres de l'organe de gouvernance ont la possibilité d'avoir recours individuellement à des conseillers professionnels indépendants, aux frais d'Atenor, dès qu'ils le jugent nécessaire ou approprié pour s'acquitter de leurs responsabilités. Le cas échéant, le département Recherche et Développement d'Atenor (« Archilab »), dirigé par un membre du management rapportant directement au COO, peut recommander la présence d'experts externes reconnus lors de réunions statutaires et/ou ad hoc.

Le principal rôle de ce département est de faire des propositions au Comité Exécutif et au **Management Committee**[1], en matière de durabilité. Il assure le suivi des initiatives ESG d'Atenor, coordonne la mise en œuvre des objectifs ESG, supervise le cadre de financement durable (également appelé « **Green Finance Framework** ») et discute de l'approche d'Atenor en matière de due diligence et de reporting ESG. Ce département, incluant sa **Task Force ESG**[2], initie des actions, soutient les décisions et veille à leur mise en œuvre sur le long terme. De plus, il définit les meilleures pratiques de développement à appliquer dans les projets immobiliers et autres opérations durables d'Atenor, tout en favorisant l'amélioration des performances environnementales, économiques et sociales du portefeuille de projets.

[1] Le Management Committee est un groupe de gestion composé du Chief Executive Officer, du Chief Operational Officer, du Chief Financial Officer, de l'Archilab Director, du Corporate Communication & Investor Relation Director, du Human Resources Director et de l'International Legal Director.

[2] La Task Force ESG est un groupe de travail composé du Chief Executive Officer, des Executive Officers, de l'Archilab Director, des Development Directors/Managers, du Sustainability Manager, de l'ESG Analyst, du Corporate Communication & Investor Relation Director, de l'International Legal Director ainsi que du Human Resources Director.

DP 22b-c-d

L'organe de gouvernance & l'Archilab	ARCHILAB	COMITÉ EXÉCUTIF	COMITÉ D'INVESTISSEMENT	COMITÉ DE NOMINATION & DE RÉMUNÉRATION	COMITÉ D'AUDIT	CONSEIL D'ADMINISTRATION
POLITIQUE DE DURABILITÉ ET PLAN D'ACTION	Propose	Valide	-	-	Valide	**Approuve (annuel)**
INFORMATIONS NON FINANCIÈRES	Propose	Valide	-	-	Valide	**Approuve**
SÉLECTION DES CADRES DE REPORTING ESG	Propose	Valide		-	Valide	**Approuve**
OBJECTIFS ESG AU NIVEAU DE L'ENTREPRISE ET DES PROJETS	Propose	Valide	-	-	Valide	**Approuve**
ÉVALUATIONS DES IMPACTS ET DES RISQUES ESG	Identifie	Contrôle	-	-	Valide	**Approuve**
ACTIONS D'ATTÉNUATION DES RISQUES LIÉS À L'ESG	-	Contrôle	-	-	Valide	**Approuve**
OPPORTUNITÉS ESG	Propose	Valide	Valide	-	-	**Approuve**
SYSTÈMES D'INCITATION	-	-	-	Propose	-	**Propose (pour approbation par l'assemblée générale)**

En outre, Archilab joue un rôle essentiel dans le développement des compétences et la sensibilisation environnementale et sociale au sein d'Atenor en étant à l'initiative de formations internes incluant des sessions en ligne, des ateliers et des conférences permettant au management[1] et aux autres collaborateurs de poursuivre leur familiarisation avec les meilleures pratiques en matière de durabilité et de responsabilités environnementale et sociale. Ces initiatives encouragent également l'interaction et le partage d'idées, contribuent à instaurer une culture d'apprentissage continu, à répondre aux défis de développement durable des projets immobiliers et autres opérations d'Atenor ainsi qu'à un comportement intègre et éthique renforçant la définition de notre mission et nos valeurs.

Ces programmes de sensibilisation et de formation sont conçus pour couvrir un éventail de sujets, notamment les :

- **Réglementations et conformité environnementales :** Garantir la compréhension des dernières réglementations et normes pertinentes relatives aux activités d'Atenor.
- **Pratiques de construction durable :** Fournir des informations sur les méthodes architecturales et de construction alignées avec l'engagement d'Atenor en faveur d'un développement durable.
- **Principes ESG :** Sensibiliser le management et les autres collaborateurs d'Atenor aux principes environnementaux et sociaux en ce compris leur intégration dans la gestion quotidienne.
- **Innovations dans les technologies environnementales :** Informer sur les technologies et méthodologies innovantes permettant de développer des projets plus durables.
- **Études de cas et bonnes pratiques :** Partager des études de cas et bonnes pratiques avec d'autres acteurs du secteur dans le but d'inspirer et de guider le management et les autres collaborateurs d'Atenor dans leurs fonctions.

Au travers de ces différents programmes de sensibilisation et de formation, Atenor propose à son management et ses autres collaborateurs un des outils d'intégration des enjeux environnementaux et sociaux visant à atteindre les objectifs ESG attendus par les parties prenantes.

La culture d'entreprise d'Atenor est ancrée dans des valeurs qui orientent chacune de ses actions. Dans cette optique, l'entreprise a mis en place une série d'instruments qui reflètent l'engagement envers une gouvernance responsable et une conduite professionnelle exemplaire.

La **Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité** d'Atenor définit clairement la structure de gouvernance ainsi que les rôles respectifs dans la gouvernance de l'entreprise. Elle inclut également des politiques de gouvernance essentielles. Cette charte, disponible sur notre site internet sous '**Entreprise**', démontre la mise en place de processus de contrôle et d'équilibre pour garantir transparence et intégrité au sein de nos activités.

Le **Dealing Code** d'Atenor établit, quant à lui, les normes de comportement attendues du management et des autres collaborateurs ainsi que des membres de l'organe de gouvernance. Afin de promouvoir une culture de responsabilité, l'entreprise a également instauré un canal de signalement des irrégularités, le dispositif **"Whistleblowing"**, qui permet à chacun de signaler des comportements inappropriés.

Atenor accorde une attention particulière à la protection des données personnelles. A cet égard, l'entreprise a élaboré une **Politique de Confidentialité** ainsi qu'une charte **"Guidelines RGPD"** associée. Cette politique, disponible sur notre site internet sous **'mentions légales'**, informe les parties prenantes externes sur la manière dont Atenor collecte, traite et utilise leurs données personnelles, tout en précisant leurs droits en matière de protection de la vie privée. Les collaborateurs de l'entreprise peuvent consulter la politique de confidentialité en matière de protection de la vie privée qui leur est spécialement dédiée sur l'intranet, sous **'My Company'**. Parallèlement, la charte RGPD fournit des instructions aux collaborateurs sur les meilleures pratiques à adopter concernant la collecte et l'utilisation de telles données dans la gestion quotidienne.

L'entreprise a également élaboré une **Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations (PSSI)** ainsi qu'une charte "**Guidelines IT**" associée. Ces politique et charte IT fournissent, pour l'une, les mesures à prendre pour protéger nos systèmes d'information contre les cybermenaces et pour garantir la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité des données et pour l'autre, des instructions détaillées aux collaborateurs sur les meilleures pratiques à adopter concernant la sécurité des informations et des systèmes utilisés dans la gestion quotidienne.

Tous les documents relatifs aux règles de conduite de l'entreprise sont facilement accessibles sur l'intranet sous **'My Company'**, assurant ainsi une transparence totale de nos pratiques. Atenor s'engage à faire de l'éthique et de la responsabilité des valeurs fondamentales au sein de ses activités, ses pratiques et sa gestion, garantissant un environnement de travail sain et respectueux pour tous.

[1] Comité Exécutif / Responsables de Business Units.



Highline & Soap House, Belgique

GOV-2

Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et questions de durabilité traitées par ces organes

DP 24-25-26

Atenor s'engage à intégrer les questions de durabilité dans les processus décisionnels de l'organe de gouvernance. A cet égard, l'entreprise transmet régulièrement des informations pertinentes sur les initiatives, performances et objectifs en matière de durabilité comme suit :

- **Rapports réguliers :** Les équipes responsables de la durabilité et de la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) préparent des rapports détaillés (également appelés « **Management Reports** ») qui sont présentés, au minimum quatre fois par an, à l'organe de gouvernance. Ces rapports comprennent des données sur les progrès réalisés par rapport aux objectifs de durabilité, les enjeux environnementaux et sociaux identifiés, ainsi que des analyses de risques et d'opportunités. De plus, le rapport d'un tiers peut également y être annexé afin de fournir une évaluation externe des initiatives de durabilité et de RSE mises en place, renforçant ainsi la transparence et la crédibilité des informations communiquées.
- **Réunions stratégiques :** Des points d'ordre du jour concernant la durabilité sont intégrés lors de réunions statutaires et/ou ad hoc de l'organe de gouvernance. Ces points incluent des discussions sur les initiatives de durabilité en cours, l'impact de ces initiatives sur les performances financières et l'alignement avec la mission globale de l'entreprise.
- **Suivi des indicateurs clés :** Des indicateurs clés de performance (ICP) en matière de durabilité sont mis en place notamment sur la base du cadre référentiel "**ESG Management System**" d'Atenor. Ces ICP permettent à l'organe de gouvernance d'évaluer l'efficacité de la stratégie mise en œuvre et d'ajuster, le cas échéant, les actions en fonction des résultats obtenus.
- **Sensibilisation et formation :** Les membres de l'organe de gouvernance ont la possibilité d'avoir individuellement recours à des conseillers professionnels indépendants ou de solliciter la présence d'experts externes reconnus lors des réunions. Cela favorise une culture d'entreprise orientée vers la durabilité et assure une bonne prise en compte et information des enjeux de durabilité par l'organe de gouvernance.
- **Dialogue et feedback :** L'encouragement d'un dialogue ouvert entre l'organe de gouvernance et les parties prenantes externes, notamment les investisseurs, les clients, les organisations non gouvernementales, etc. Les retours d'expérience reçus, notamment via la personne responsable pour les **Investor Relations** dont les coordonnées sont reprises sur notre site internet, sont intégrés dans les discussions stratégiques de durabilité, permettant ainsi d'améliorer continuellement les pratiques d'information transmises à l'organe de gouvernance.

Chaque projet en développement fait l'objet d'un suivi bimensuel des objectifs, impacts, risques et opportunités lors des **Operational Committees**[1]. Les objectifs de durabilité poursuivis sont contrôlés par des assesseurs externes et font l'objet de rapports réguliers.

En 2024, aucun incident majeur n'a été traité par l'organe de gouvernance. Les risques et opportunités sont suivis en continu comme décrit précédemment. L'entreprise travaille également à établir de nouvelles matrices de risques pour structurer ces éléments.

En intégrant toutes ces pratiques d'information, Atenor démontre son engagement à traiter les questions de durabilité comme une priorité stratégique, contribuant ainsi à un développement durable sur le long terme.

[1] L'Operational Committee est un groupe de gestion composé du Project Manager, du Country Director, du Development Director, du Business Controller, de l'ESG Manager et du Legal responsables du projet en développement.


Move'Hub, Belgique

GOV-3

Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation

DP 27-28-29

Atenor s'engage à intégrer les résultats de ses initiatives et performances en matière de durabilité dans son **rapport de rémunération**, qui fait partie de la Déclaration de gouvernance d'entreprise. Ce rapport est conforme à la **Politique de Rémunération** d'Atenor, disponible sur notre site internet sous '**Entreprise**' et approuvée au moins tous les quatre ans par l'assemblée générale sur proposition du Conseil d'Administration et fondée sur les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération.

Cette politique vise à promouvoir une culture d'entreprise axée sur la responsabilité environnementale et sociale. A cet égard, l'entreprise s'engage à poursuivre la mise en œuvre de plusieurs actions clés :

- **Évaluation des performances :** L'analyse rigoureuse et systématique des indicateurs de durabilité, tels que les émissions de carbone, l'utilisation responsable des ressources et le bien-être des collaborateurs. Ces indicateurs contribuent à mesurer les progrès réalisés et identifier les domaines nécessitant, le cas échéant, des améliorations.
- **Alignement des objectifs de performance :** L'intégration des objectifs de durabilité aux critères d'évaluation des performances des équipes et de l'organe de gouvernance. Cela peut inclure la définition d'ICP spécifiques relatifs à la durabilité, de sorte que la performance en matière de durabilité soit directement liée aux incitations financières et non financières.
- **Récompense et reconnaissance :** Le développement de programmes de récompense qui célèbrent les réalisations significatives en matière de durabilité. Cela peut inclure des primes, des promotions ou autres formes de reconnaissance pour les collaborateurs qui démontrent individuellement et/ou collectivement un engagement exceptionnel envers des pratiques durables.
- **Amélioration continue et feedback :** La mise en place de mécanismes de feedback pour évaluer l'efficacité des systèmes d'incitation et procéder aux ajustements selon les résultats obtenus. Les retours d'expérience des équipes, de l'organe de gouvernance et des parties prenantes sont pris en compte afin de réajuster et améliorer les systèmes d'incitation d'Atenor, contribuant ainsi à renforcer l'engagement envers la durabilité.
- **Sensibilisation et formation :** L'évaluation des participations aux sessions de formation et aux ateliers de sensibilisation pour pleinement intégrer la durabilité dans la culture d'entreprise. Ces initiatives visent à motiver les collaborateurs à contribuer activement à ces objectifs communs, en les dotant des connaissances et compétences nécessaires pour faire face aux actuels défis de durabilité.

La Politique de Rémunération (Section V) indique en outre que le Comité de Nomination et de Rémunération utilise plusieurs critères qualitatifs pour évaluer la performance globale des membres du Comité Exécutif, tels que :

- « La contribution à la mise en œuvre de la Sustainability Policy : la Sustainability Policy a été arrêtée par le Conseil d'Administration et se décline en 4 axes qui comportent chacun 5 enjeux. Les orientations et la gestion quotidienne doivent être guidées par ces axes et enjeux.
- L'évolution de la qualité (compétence, dynamisme, communication) des équipes sous responsabilité et l'appréciation de la gestion qui en est faite : le succès de l'internationalisation des activités demande un contrôle et une transmission des valeurs et des compétences à des équipes locales gérées activement.
- La contribution à l'ArchiLab : l'ArchiLab est un des angles de différenciation choisis et le lieu d'échange d'idées et d'analyses de tendances. C'est un lieu où des qualités plus lunaires, moins martiennes sont sollicitées.
- La contribution à la communication interne : le contrôle et le développement du groupe reposent sur un grand besoin de communication interne, formelle et informelle, écrite et orale et enfin multi directionnelle.
- La contribution annuelle à la construction de l'image corporate : un des objectifs à long terme est d'envisager l'image corporate, tant pour chaque implantation locale qu'au niveau international, comme un vecteur de croissance, permettant d'attirer projets, talents, investisseurs et capitaux. »

En intégrant tous ces éléments dans ses systèmes d'incitation, Atenor démontre son engagement à créer une synergie entre les performances économiques et les objectifs environnementaux et sociaux, encourageant l'implication de chaque équipe et de l'organe de gouvernance pour une transformation durable et responsable. Une réflexion stratégique est en outre en cours par rapport aux systèmes d'incitation.

GOV-4

Déclaration sur la diligence raisonnable

DP 30-31-32-33

Atenor s'engage à assurer la transparence dans ses pratiques d'investissement et de gestion. L'approche de diligence raisonnable d'Atenor repose sur une évaluation approfondie des enjeux ESG associés aux investissements. A cet égard, l'entreprise poursuit la mise en œuvre de plusieurs actions clés :

- **Intégration de la diligence raisonnable :** L'intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique d'Atenor. Cette intégration permet d'aligner les objectifs financiers avec les engagements ESG, garantissant ainsi que chaque décision prise soit éclairée par une évaluation rigoureuse des risques.
- **Collaboration avec les parties prenantes :** L'engagement actif d'Atenor avec les parties prenantes pertinentes, y compris les entreprises du portefeuille, afin de discuter des risques ESG identifiés et des mesures prises pour les atténuer. Cela peut inclure une collaboration avec toutes les parties intéressées à chaque étape de la diligence raisonnable, dans le but de garantir que les partenaires partagent les valeurs et s'alignent sur les objectifs de durabilité de l'entreprise. Une culture de transparence et d'intégrité est promue, en veillant à ce que les fournisseurs adhèrent au **Code de Conduite des Fournisseurs** d'Atenor, disponible sur notre site internet sous '**Entreprise**'. Cet engagement mutuel est essentiel pour construire des relations durables et responsables, renforçant ainsi l'impact positif sur la société et l'environnement.
- **Identification et évaluation des incidences négatives :** L'intégration des critères ESG dans les processus de décision d'investissement. Cela comprend l'analyse des risques potentiels liés à l'environnement et à la société. Atenor s'appuie, d'une part, sur des outils et des référentiels reconnus (p.e. COSO) pour évaluer ces risques et déterminer leur impact sur la durabilité à long terme de ses investissements et d'autre part, identifie et évalue les incidences négatives potentielles de ses investissements.
- **Mesures correctives des incidences négatives :** L'intégration d'actions appropriées pour remédier rapidement à toute incidence négative identifiée. Atenor s'engage à minimiser l'impact de ses investissements sur les individus et l'environnement, en prenant des décisions proactives et en déployant des solutions adaptées.
- **Suivi et reporting :** L'intégration de mécanismes pour évaluer la performance ESG des investissements de l'entreprise. Le rapport de durabilité d'Atenor fournit des informations détaillées sur ses initiatives de diligence raisonnable, les résultats des évaluations ESG et les actions entreprises pour améliorer la durabilité des affaires dans lesquelles l'entreprise investit. Atenor s'engage également à suivre l'efficacité de ses efforts et à communiquer les progrès réalisés.

Consciente que le paysage ESG évolue rapidement, Atenor s'engage à améliorer en continu ses processus de diligence raisonnable. Cela peut inclure la mise à jour régulière des critères d'évaluation, la sensibilisation et la formation des collaborateurs sur les meilleures pratiques ESG et la prise en compte des retours d'expérience des parties prenantes.

Le tableau ci-contre fournit une cartographie de la manière dont Atenor applique les éléments essentiels de la diligence raisonnable pour les personnes et/ou l'environnement et dans quelles sections ils sont présentés dans ce rapport de durabilité.

En intégrant tous ces éléments dans sa déclaration de diligence raisonnable, Atenor démontre son engagement à générer de la valeur à long terme pour les parties prenantes et la société dans son ensemble.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA DILIGENCE RAISONNABLE	SECTIONS DANS LE RAPPORT DE DURABILITÉ
a) Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	ESRS 2 GOV-2
	ESRS 2 GOV-3 ESRS 2 SBM-3-E1 ESRS 2 SBM-3-S1 ESRS 2 SBM-3-S4
	ESRS 2 SBM-3-G1
b) Collaborer avec les parties intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable	ESRS 2 GOV-2 ESRS 2 SBM-2 ESRS 2 IRO-1
	ESRS 2 MDR-P : E1-2
	ESRS 2 MDR-P : S1-1 S4-1
	G1-1
	S1-2 S4-2
c) Identifier et évaluer les incidences négatives	ESRS 2 IRO-1
	ESRS 2 SBM-3-E1
	ESRS 2 SBM-3-S1 ESRS 2 SBM-3-S4
	ESRS 2 SBM-3-G1
d) Prendre des mesures pour remédier à ces incidences négatives	E1-1
	G1-1 G1-3
	ESRS 2 MDR-A : E1-3
	ESRS 2 MDR-A : S1-4 S4-4
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	ESRS 2 MDR-T : E1-4
	ESRS 2 MDR-T : S1-5 S4-5
	ESRS 2 MDR-M : G1-4 G1-5
	ESRS 2 MDR-M : E1-5 E1-6
	ESRS 2 MDR-M : S1-9 S1-10 S1-11 S1-13 S1-15 S1-16 S1-17

GOV-5

Gestion des risques et des contrôles internes liés à l'information sur la durabilité

DP 34-35-36

Atenor s'engage à examiner, au moins une fois par an, la mise en œuvre par le Comité Exécutif de son cadre référentiel de contrôle interne et de gestion des risques (également appelé « **Blue Book** ») en prenant en compte, entre autres, l'examen réalisé par le Comité d'Audit et les exigences des normes de durabilité. Le Comité d'Audit rend compte de ses travaux au Conseil d'Administration pour garantir une surveillance adéquate et la transparence du processus. A cet égard, l'entreprise s'engage à poursuivre la mise en œuvre de plusieurs actions clés :

- **Identification des risques :** L'évaluation régulière des risques liés à la durabilité, y compris ceux associés aux changements climatiques, aux réglementations environnementales, à la gestion des ressources et aux attentes des parties prenantes. Cela peut inclure des analyses SWOT (forces, faiblesses, opportunités, menaces) pour identifier les enjeux les plus critiques, en se basant prioritairement et dans l'ordre sur deux axes : (i) la probabilité d'occurrence et (ii) la gravité des conséquences en cas de matérialisation du risque.
- **Élaboration de politiques et de procédures :** La mise en place d'une politique claire et à jour concernant la durabilité, qui inclut des lignes directrices sur la collecte, l'analyse et la publication des données ESG. Cette pratique garantit le fait que les informations divulguées sont précises, pertinentes et conformes aux normes et que des stratégies sont mises en place pour atténuer les risques identifiés notamment à la section ESRS 2 - IRO du présent rapport de durabilité.
- **Sensibilisation et formation :** L'organisation des sessions de formation pour sensibiliser les collaborateurs aux enjeux de durabilité et à l'importance des données ESG. Cela implique la fourniture des outils nécessaires pour identifier et gérer efficacement les risques de durabilité dans la gestion quotidienne.
- **Suivi et évaluation :** La mise en place de mécanismes de suivi rigoureux pour évaluer régulièrement l'efficacité des contrôles internes. Cela peut inclure des audits internes ou externes et des initiatives de durabilité.
- **Communication et transparence :** L'engagement à être transparent à l'égard des pratiques de durabilité et des résultats relatifs à la gestion des risques de l'entreprise. Cela se traduit par la publication annuelle du rapport de durabilité dans lequel l'entreprise divulgue ses performances, ses défis et ses progrès en matière de durabilité.
- **Engagement avec les parties prenantes :** La collaboration avec les parties prenantes pour s'assurer que leurs préoccupations sont prises en compte dans la gestion des risques. Des rencontres peuvent être organisées pour recueillir des retours sur les pratiques de durabilité.
- **Adaptation et amélioration continue :** L'engagement perpétuel à améliorer la gestion des risques de l'entreprise. Cela comprend l'adaptation de la stratégie en fonction des évolutions réglementaires, des attentes des parties prenantes et des innovations en matière de durabilité.

En intégrant toutes ces pratiques dans sa gestion des risques, Atenor démontre son engagement à traiter les questions de durabilité comme une priorité dans ses systèmes de surveillance contribuant ainsi à un développement durable sur le long terme.

Mise en oeuvre

DES ACTIONS CLÉS



ESRS 2

Stratégie

SBM-1

Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur

Atenor développe des projets urbains mixtes (bureaux, logements, équipements publics, commerces …) conformes aux normes les plus élevées en matière d'environnement, de bien-être et de confort.

Tendre vers l'équilibre des ressources et des besoins.

Nos projets proposent un équilibre harmonieux entre l'usage des ressources de la planète et les besoins de ses habitants. Dans le secteur de l'immobilier, nous saisissons l'opportunité de contribuer significativement à une transition vers un avenir plus durable. Avec 34 projets en développement, soit plus de 1 100 000 m² destinés à accueillir plusieurs milliers de personnes, Atenor peut faire la différence .

Atenor, acteur du secteur immobilier, déploie une stratégie intégrée pour répondre aux enjeux de durabilité à travers son modèle économique et sa chaîne de valeur. Cette approche permet d'identifier et de comprendre son exposition aux impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, ainsi que leurs origines.

Stratégie d'équilibre d'Atenor

Les éléments de la stratégie d'Atenor qui se rattachent à la durabilité sont :

- **Ressources environnementales et activités humaines :** Grâce à la conception de nos bâtiments, nous donnons la priorité au bien-être des futurs occupants. Les espaces sont conçus pour améliorer leur qualité de vie et favoriser un sentiment de bien-être.
- **Ville zéro carbone et action climatique :** En réponse au défi urgent du changement climatique, Atenor gère avec rigueur l'empreinte carbone de ses développements. Nous visons la plus haute performance environnementale en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie de nos bâtiments, de l'extraction des matières premières à leur transformation ou démantèlement.
- **Efficacité énergétique :** L'importance donnée aux bâtiments économes en énergie va au-delà de la simple réduction de la consommation. Il s'agit de créer des environnements de vie et de travail confortables et sains, tout en réduisant les consommations d'énergie à long terme.
- **Urbanité et mobilité** : Atenor positionne stratégiquement ses développements dans des zones urbaines dotées d'un accès aisé aux transports publics. En s'alignant sur les objectifs de l'Union Européenne de mettre un terme à l'augmentation nette de la surface de terres occupées en 2050, cette approche préserve la biodiversité et réduit la dépendance aux véhicules particuliers, améliorant ainsi la mobilité urbaine et réduisant en même temps les émissions de carbone.



Perspectiv', Luxembourg

DP 39

Objectif

Les projets en développement d'Atenor répondent aux critères suivants :

- Les projets en développement sont alignés sur les objectifs du Pacte vert pour l'Europe tout en respectant les critères de la Taxonomie de l'Union européenne ;
- Les projets en développement d'Atenor visent à atteindre le standard Zéro Emission carbone tel que défini pour la règlementation sur la Performance Energétique de Bâtiments revue en avril 2024.
- Les projets de bureaux répondent au besoin du marché professionnel en obtenant au moins les certifications Breeam "Excellent" et Well "Gold" ;
- L'empreinte carbone de la construction des projets est maîtrisée ;
- Dans la mesure du possible, les projets visent une fourniture d'énergie sans combustibles fossiles ;
- Les bâtiments sont stratégiquement situés en zone urbaine, à proximité des transports publics ;
- Leur conception est le résultat d'un dialogue participatif ;
- Les rez-de-chaussée sont en lien avec les activités urbaines

Par ailleurs, Atenor a pour objectif de promouvoir un environnement de travail inclusif et éthique en mettant en place des actions concrètes pour le bien-être de ses collaborateurs et des communautés locales. Ses principaux objectifs sociaux incluent :

- **Diversité et inclusion :** Renforcer l'égalité des chances et la représentativité au sein de l'entreprise.
- **Bien-être et conditions de travail :** Améliorer la qualité de vie des employés à travers des initiatives en matière de santé, sécurité et équilibre travail-vie privée.
- **Engagement local et responsabilité sociétale :** Favoriser des projets urbains ayant un impact positif sur les communautés (logements abordables, accessibilité, mobilités douces).

Ces engagements s'inscrivent dans la stratégie globale ESG d'Atenor et sont suivis via des indicateurs de performance sociale.

DP 40

Informations relatives aux principaux éléments de la stratégie

DP 40a

Description des produits et services, marchés et groupes de clients

1. **Produits et services principaux :** Atenor développe des projets urbains mixtes (bureaux, logements, équipements publics, commerces, etc.) qui respectent les normes environnementales les plus strictes et favorisent le bien-être des occupants. L'entreprise gère actuellement 34 projets en développement, représentant plus de 1 100 000 m².
2. **Marchés et groupes de clients :** Atenor opère sur les marchés publics et privés. Parmi ses clients notables figurent la Commission européenne (Centre de Conférence Realex), des particuliers (UP-site Bucharest, Lake 11), des entreprises (Lakeside, @Expo, Bakerstreet), des banques (WellBe) et des autorités publiques (Twist).
3. **Répartition géographique des employés :** Le détail des effectifs et leur répartition géographique est disponible sous le titre 'ESRS S1 – Effectifs de l'entreprise' à la page 244 du présent rapport. Atenor dispose d'équipes locales dans les 10 pays européens où elle est active, garantissant une expertise et un savoir-faire adaptés aux spécificités de chaque marché.
4. **Produits et services interdits :** Atenor n'est pas active dans le secteur des combustibles fossiles, produits chimiques, armes ou tabac.

DP 40b

Ventilation des recettes par secteurs ESRS

Atenor ne publie pas d'informations sectorielles spécifiques en vertu de l'IFRS 8 mais n'est active dans aucun secteur controversé lié aux combustibles fossiles ou autres industries non durables. Les ESRS sectorielles étant en cours de développement, Atenor ne ventile pas ses recettes totales par grands secteurs.

DP 40e

Objectifs en matière de durabilité

Atenor vise une transition vers un avenir durable en intégrant des critères environnementaux stricts dans tous ses projets, avec des projets alignés aux critères de la Taxonomie européenne, des certifications telles que Breeam et Well ainsi qu'une gestion rigoureuse de l'empreinte carbone.

Pour atteindre ses objectifs, Atenor applique dans l'ensemble de ses projets les principes suivants :

- **La sélection des sites :** Atenor identifie les opportunités foncières dans des zones stratégiques en tenant compte des besoins du marché, des contraintes réglementaires et des critères environnementaux.
- **Le développement des projets :** Atenor conçoit et réalise des projets immobiliers de qualité, adaptés aux attentes des utilisateurs finaux et aux exigences des investisseurs. Atenor s'appuie sur son expertise technique, juridique et financière ainsi que sur son réseau de partenaires locaux.
- **La commercialisation des produits :** Atenor assure la promotion et la vente de ses produits immobiliers en visant une diversification géographique et sectorielle. Elle propose des solutions sur mesure aux locataires, aux acquéreurs et aux exploitants en fonction de leurs besoins spécifiques.
- **La gestion du portefeuille :** Atenor optimise la rentabilité de ses actifs immobiliers, en assurant un suivi rigoureux de la performance opérationnelle et financière de ses projets. Elle veille à maintenir un équilibre entre les risques et les opportunités, en tenant compte de l'évolution du marché et de la conjoncture économique.

DP 40f

Évaluation des produits et marchés par rapport aux objectifs de durabilité

Les projets d'Atenor répondent aux critères du Pacte vert pour l'Europe et respectent les objectifs de la Taxonomie européenne. L'entreprise se concentre sur la création d'espaces répondant aux besoins actuels tout en anticipant les attentes futures en matière de durabilité.

Zone géographique	→	**Centres urbains européens**
Citoyens	→	**Développement de projets mixtes performants**
Communautés affectées	→	**Amélioration des quartiers et des lieux de vie**
Secteur financier	→	**Produits financiers « verts »**
Métiers de la construction	→	**Travail pour les architectes, bureaux d'études, entrepreneurs…**

DP 40g

Défis à venir et solutions

Parmi les défis clés figurent l'alignement sur des réglementations environnementales renforcées, la hausse de coût et la disponibilité des matériaux et l'anticipation des besoins de flexibilité et de durabilité des bâtiments. Les solutions incluent une conception adaptative et une transition vers des énergies sans combustibles fossiles.

DP 42

Description du modèle économique et de la chaîne de valeur

DP 42a

Ressources et leur acquisition

Atenor mobilise des ressources diversifiées pour assurer la qualité et la durabilité de ses projets immobiliers :

- **Ressources financières :** Atenor s'appuie sur des financements bancaires, des investisseurs institutionnels et des fonds propres pour développer ses projets. Ces ressources sont allouées à des investissements ciblés répondant à des critères de durabilité et de rentabilité.
- **Expertise humaine :** Les équipes multidisciplinaires d'Atenor se composent d'architectes, ingénieurs, avocats, urbanistes et experts financiers. Ces collaborateurs travaillent en étroite collaboration avec des partenaires locaux pour garantir une connaissance approfondie des marchés spécifiques.
- **Collaboration avec les parties prenantes :** Lors de la phase d'acquisition des terrains, Atenor collabore avec des banques, des cabinets juridiques, des assurances et des architectes pour identifier des opportunités stratégiques dans des zones présentant un fort potentiel de développement.
- **Critères de sélection :** Les sites sont sélectionnés sur base de critères rigoureux incluant l'analyse de la durabilité environnementale, les contraintes réglementaires et les besoins du marché. Seuls les sites urbains sont retenus avec une préférence pour des projets de rénovation.

DP 42b

Résultats obtenus

Atenor génère des bénéfices tangibles pour ses parties prenantes à travers ses projets :

- **Pour les clients :** Les projets offrent des espaces de vie et de travail de haute qualité, conçus pour améliorer le bien-être et répondre aux normes environnementales les plus strictes. Par exemple, les bâtiments sont certifiés Breeam et Well, garantissant une faible empreinte carbone et un confort optimal pour les occupants.
- **Pour les investisseurs :** Les projets d'Atenor génèrent un retour sur investissement grâce à une gestion rigoureuse des coûts, une valorisation des actifs immobiliers et une adaptation à la demande des marchés locaux. Par ailleurs, leur alignement avec les critères de la Taxonomie européenne les positionne comme des produits financiers de catégorie « Dark Green » (article 9 de la Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR), renforçant leur attractivité pour les investisseurs soucieux de durabilité.
- **Pour la société :** Les projets participent à la transition vers des villes durables, en intégrant des espaces verts, en améliorant l'accès aux transports publics et en réduisant la consommation énergétique à long terme, voire en atteignant le standard Zéro émission Carbone. Atenor contribue également à la préservation de la biodiversité en privilégiant les zones urbaines et en limitant l'artificialisation des sols.

DP 42c

Principales caractéristiques de la chaîne de valeur en amont et en aval

Positionnement d'Atenor

Atenor occupe une place stratégique dans la chaîne de valeur du secteur immobilier en combinant innovation, durabilité et vision à long terme.

Les principales caractéristiques de la chaîne de valeur d'Atenor en amont sont :

- **Acquisition des sites :** Atenor applique une méthodologie stricte pour identifier et acquérir des terrains dans des zones stratégiques. Cette étape clé implique, dès la phase initiale, une collaboration avec des banques, des avocats, des assureurs et parfois des architectes. Dès cette phase, une analyse des risques physiques liés au changement climatique est menée.
- **Conception et développement :** Les équipes multidisciplinaires d'Atenor conçoivent des projets qui intègrent les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique, de durabilité et d'innovation architecturale. Un dialogue constant est maintenu avec les autorités locales et les communautés pour garantir l'acceptabilité sociale et la conformité réglementaire.

Les principales caractéristiques de la chaîne de valeur d'Atenor en aval sont :

- **Construction :** Atenor collabore avec des entreprises de construction de confiance et faisant l'objet de certifications appropriées pour garantir le respect des délais, la qualité des matériaux et la sécurité.
- **Commercialisation et gestion des actifs :** Atenor optimise l'occupation de ses bâtiments grâce à des stratégies de commercialisation adaptées aux besoins spécifiques des acquéreurs, locataires et investisseurs.
- **Gestion des bâtiments :** Atenor propose une gestion technique intégrée pour assurer la durabilité à long terme des bâtiments, réduire leur consommation énergétique et anticiper les évolutions législatives en matière de durabilité.

En outre, Atenor intègre dès la conception une réflexion sur la fin de vie des bâtiments en privilégiant des matériaux réutilisables et des espaces flexibles pouvant être transformés ou réaffectés. Cette approche s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, visant à minimiser les déchets de construction et à valoriser les ressources.

Acteurs du secteur

Les principaux acteurs d'Atenor sont :

- **Fournisseurs :** Architectes, bureaux d'études, fournisseurs de matériaux écoresponsables et entreprises de construction.
- **Clients :** Investisseurs publics et privés, entreprises, institutions européennes, particuliers et autorités locales.
- **Canaux de distribution :** Collaboration directe avec les locataires et investisseurs, ainsi que via des agents immobiliers et des réseaux locaux.
- **Relations avec les utilisateurs finaux :** Les occupants des bâtiments bénéficient d'un confort optimal, d'un environnement sain et d'une proximité avec les commodités urbaines.

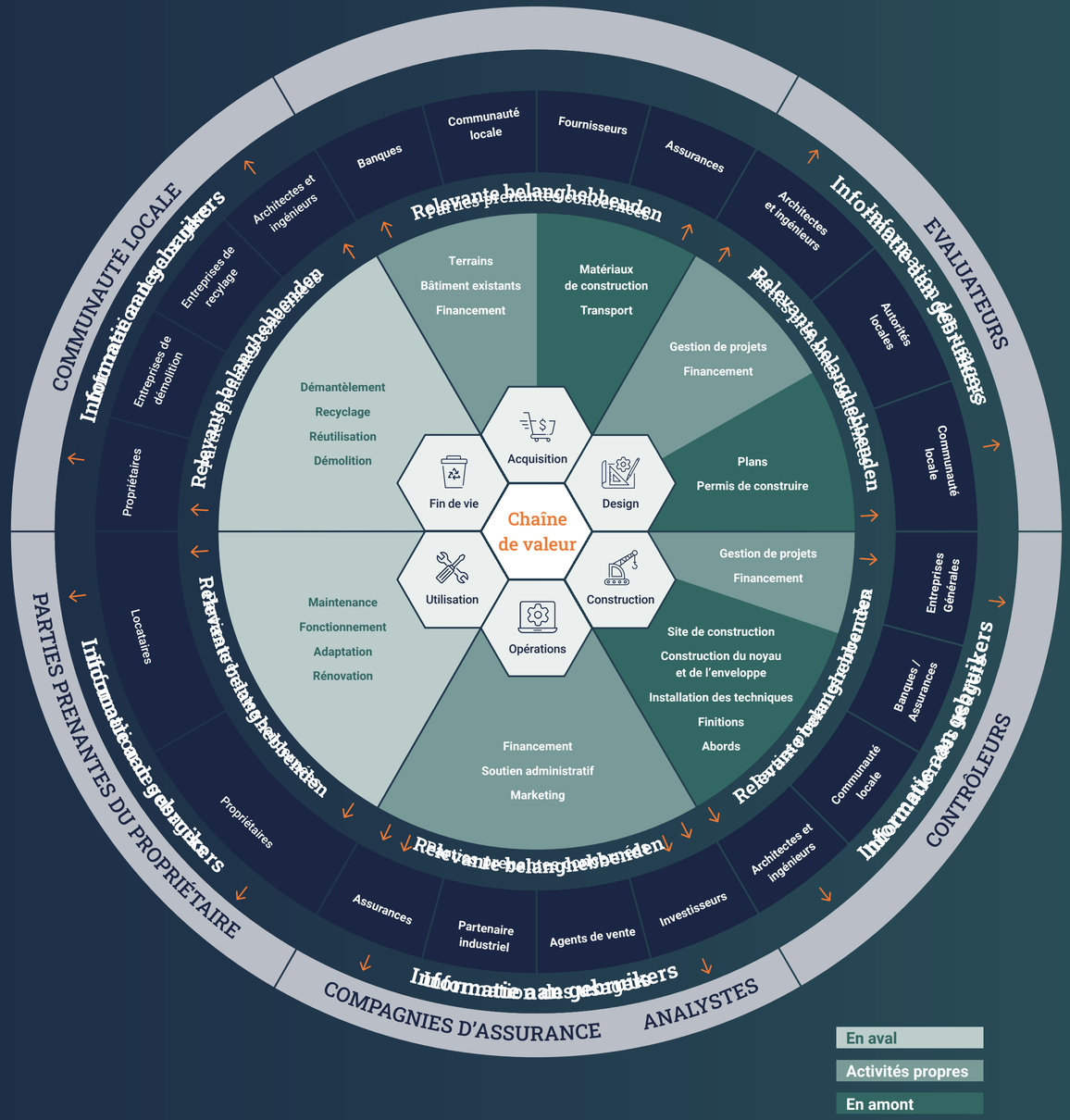
Chaîne de Valeur des Activités d'Atenor

Atenor, engagée dans l'excellence et l'innovation dans le secteur immobilier, déploie une stratégie intégrée couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur de ses activités. Notre démarche, alliant rigueur et vision à long terme, s'étend de la sélection minutieuse des sites jusqu'à la fin de vie des bâtiments :

Acquisition : Notre processus commence par une identification ciblée des sites, où nous appliquons des critères stricts d'analyse de marché, de potentiel de développement et de durabilité environnementale. Cette étape fondamentale est menée en collaboration avec plusieurs parties prenantes dont les banques, les avocats, les assurances et parfois déjà les architectes.

Conception et développement : À la suite de la sélection, nos équipes multidisciplinaires travaillent de concert pour concevoir des espaces qui répondent aux besoins évolutifs de nos clients. Elles intègrent les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique et d'innovation architecturale. Chaque projet représente une opportunité de repousser les limites de la créativité et de la fonctionnalité. Pour cette étape, les équipes d'Atenor engagent des architectes ingénieurs, avocats. Nos collaborateurs entament également un dialogue constant avec les autorités et les communautés locales.

Construction : La phase de construction est gérée avec une attention particulière portée à la qualité des matériaux, au respect des délais et à la sécurité. En collaborant étroitement avec des partenaires de confiance, nous veillons à ce que chaque bâtiment soit un exemple de durabilité et de performance. Cette étape inclut une collaboration étroite avec des entreprises de construction en plus des équipes de conception.



Opérations propres : La gestion du financement s'opère tout au long du développement du projet jusqu'à sa vente. Nous mettons en œuvre des stratégies de commercialisation et de vente adaptées, visant à optimiser l'occupation et la valeur de nos actifs. Notre approche nous permet de répondre efficacement aux besoins spécifiques de chaque occupant, souvent en collaboration directe avec lui ou via des agents et investisseurs.

Gestion des bâtiments : L'engagement d'Atenor se poursuit lors de l'occupation des bâtiments. La gestion des propriétés se caractérise par un service de haute qualité, veillant au confort des occupants et à la pérennité des espaces. Pour garantir leur valeur sur le long terme, la plupart des bâtiments disposent d'une gestion technique intégrée. Nous développons également des partenariats spécifiques afin d'anticiper les législations de reporting et d'économie d'énergie.

Fin de vie des bâtiments : Chez Atenor, la réflexion relative à la durabilité de nos bâtiments s'étend jusqu'à leur fin de vie. Nous concevons nos projets avec une vision de flexibilité, anticipant les besoins futurs de transformation, de réaffectation ou de démantèlement. Cette approche permet non seulement d'adapter les espaces aux évolutions des usages mais aussi de minimiser l'impact environnemental en fin de cycle.

À travers chaque étape de la chaîne de valeur, Atenor démontre son engagement envers l'excellence, l'innovation et la durabilité. En concentrant nos efforts sur la qualité et la satisfaction des occupants, nous renforçons notre position sur le marché et contribuons au développement de villes prospères et durables

SBM-2

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les enjeux de la durabilité sont multiples et il est important de considérer ceux-ci à travers différents points de vue. C'est pourquoi Atenor a décidé de lancer plusieurs consultations pour établir, à l'aide des principaux acteurs et parties prenantes du secteur, à la fois des priorités générales pour le groupe et des aspects spécifiques pour chacun des projets.

L'intégration des points de vue des parties prenantes est un élément essentiel. Atenor reconnaît la diversité de ses parties prenantes, chacune jouant un rôle dans l'orientation des stratégies, des pratiques et des décisions de l'entreprise.

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

DP 43

Prise en compte des intérêts et points de vue des parties intéressées

Atenor publie des informations détaillant comment les intérêts et les points de vue des parties intéressées sont intégrés dans sa stratégie et son modèle économique.

DP 44

Objectif

Cette section vise à démontrer comment les consultations et coopérations avec les parties intéressées influencent la stratégie et le modèle économique d'Atenor, contribuant à une meilleure compréhension et prise en charge des enjeux de durabilité.

ESR

PROCESS

Cartographie de la chaîne de valeur

↓

Définition des impacts, risques et opportunités

↓

Consultation des parties prenantes

↓

Proposition de seuil de matérialité

DP 45a

Description de la coopération avec les parties intéressées

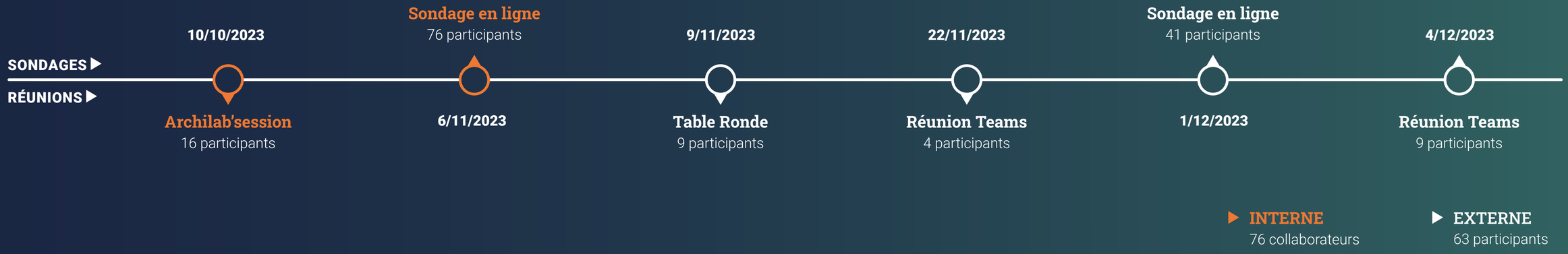
1. Principales parties intéressées : En plus des collaborateurs directs, les parties intéressées clés identifiées par Atenor comprennent :

Parties intéressées	Pourquoi nous engageons	Comment nous engageons	Valeur créée
Bureaux d'études Les avocats Les architectes et ingénieurs	Expertise technique et juridique Innovation et design de projet	Réunions régulières et workshops Collaboration sur les spécificités du projet	Projets innovants et conformes aux normes Réduction des risques juridiques et techniques
Clients et occupants Les locataires Les propriétaires	Satisfaction client et fidélisation Amélioration continue des services	Enquêtes de satisfaction Communication directe et canaux ouverts	Environnement de travail de qualité Augmentation de la valeur locative et de la satisfaction
Secteur de la construction Les fournisseurs Les entrepreneurs généraux Les partenaires industriels Les entreprises de démolition et de recyclage	Qualité et sécurité des constructions Efficacité dans la gestion des projets	Réunions de chantier et audits qualité Partenariats stratégiques et contrats détaillés	Projets livrés dans les délais et dans le budget Réduction des accidents et amélioration de la qualité
Secteur financier Les banques Les investisseurs Les agents de vente	Stabilité financière et transparence Confiance des investisseurs	Rapports financiers réguliers Présentations et réunions avec les investisseurs	Accès au financement à des conditions favorables Croissance de la valeur pour les actionnaires
Autorités publiques Les autorités locales Les communautés locales	Conformité réglementaire Développement durable et responsabilité sociale	Consultations et demandes de permis Participation à des initiatives locales	Projets approuvés et soutenus par les autorités Contribution positive à la communauté locale
Collaborateurs	Engagement et motivation des équipes Expertise interne et innovation	Formations régulières et évaluations Événements d'équipe et canaux de communication internes	Amélioration de la productivité et de la satisfaction au travail Projets réalisés avec une meilleure qualité et créativité

2. **Modalités de coopération :** Atenor engage un dialogue constant avec ces parties prenantes par le biais de consultations qualitatives et quantitatives, de réunions collaboratives et de formulaires en ligne. Par ailleurs, suite aux consultations des parties prenantes menées fin 2023, de nouvelles consultations spécifiques ainsi que la comparaison avec des pairs ont été menés jusqu'en août 2024.
3. **Organisation de la coopération :** En 2023 et 2024, plusieurs initiatives ont été organisées :
    - **Consultation interne (6 novembre - 6 décembre 2023) :** Un formulaire en ligne a permis aux collaborateurs d'exprimer leurs opinions sur les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité. 76 employés y ont participé.
    - **Engagement externe (novembre - décembre 2023) :** Plusieurs réunions se sont tenues, notamment une table ronde avec 9 parties prenantes externes (le 9 novembre), suivie d'une réunion Teams avec 4 parties prenantes belges (le 22 novembre) et une dernière avec 9 parties prenantes internationales (le 4 décembre). Ces réunions ont permis un échange approfondi sur les impacts et opportunités identifiés.
    - **Formulaire en ligne pour parties prenantes externes (1er décembre 2023) :** 41 réponses ont été recueillies, permettant d'élargir la base d'opinions.
    - **Consultations participatives spécifiques :** Suivant les projets en cours, des consultations spécifiques ont été menées en 2024 avec notamment des clients potentiels, des entreprises de réutilisation de matériaux ou spécialisées dans la circularité.
4. **Révision de l'analyse de Double matérialité :** Réalisée de juin à septembre 2024, cette révision a permis d'affirmer les priorités stratégiques, à affiner la chaîne de valeur et à évaluer les impacts, risques et opportunités pour guider le plan de transition d'Atenor.
5. **Résultats et prise en compte :** Les retours obtenus lors des consultations ont permis de :
    - Établir une échelle de priorités pour les actions, impacts, risques et opportunités.
    - Affiner les objectifs en matière de durabilité.
    - Définir les seuils pour l'analyse de la double matérialité.
    - Ces éléments ont été validés par le Conseil d'Administration du 26 janvier 2024. Une version revue des résultats et été présentée le 27 février 2025 au Conseil d'Administration.

Consultation des parties prenantes

CONSULTATION DES PARTIES PRENANTES



DP 45b

Compréhension des intérêts et points de vue des parties intéressées

Atenor reconnaît que les parties intéressées ont des perspectives diverses qui influencent la stratégie et le modèle économique de l'entreprise. Les consultations ont permis d':

- Identifier les attentes en matière de durabilité, telles que la réduction de l'empreinte carbone et l'adoption de pratiques d'économie circulaire.
- Analyser les opportunités et risques liés à l'évolution des réglementations, des innovations technologiques et des tendances sociétales.

Ces points ont été intégrés dans les processus de diligence raisonnable et d'évaluation de la matérialité.

DP 45c

Modifications apportées à la stratégie et/ou au modèle économique

1. **Modifications effectuées ou prévues :** À la suite des consultations, Atenor a ajusté sa chaîne de valeur pour renforcer la prise en compte des pratiques de durabilité, notamment dans :
   - La sélection des sites en fonction des critères environnementaux.
   - L'intégration de matériaux réutilisables dès la conception des projets.
   - L'implication plus précoce des communautés locales et des autorités dans le processus de développement.
   - L'importance du développement de logements abordables dans les villes où Atenor est active.
2. **Mesures supplémentaires et calendrier :** Atenor a réalisé ou prévoit de réaliser :
   - Renforcer les collaborations avec des acteurs de l'économie circulaire jusque fin 2024.
   - Élargir le réseau des consultations en 2025.
3. **Probabilité d'évolution des relations avec les parties intéressées :** Ces mesures devraient consolider la confiance des parties prenantes, améliorer la qualité des interactions et renforcer la position d'Atenor comme acteur durable dans le secteur immobilier.



Kyklos, Luxembourg

DP 45d

Information des organes de gouvernance

Les résultats des consultations ont été présentés à plusieurs reprises :

- **Sessions Archilab (10 octobre et 28 novembre 2023) :** Discussions sur les impacts, risques et opportunités identifiés.
- **Conseil d'Administration (26 janvier 2024) :** Validation de la chaîne de valeur actualisée et des seuils d'analyse de la double matérialité.
- **Conseil d'Administration (2025) :** Présentation des sujets matériels et de leur évolution en vue de la préparation du présent rapport.

Ces échanges garantissent aux organes de direction d'Atenor d'être pleinement informés des attentes et intérêts des parties prenantes, permettant une prise de décision alignée aux enjeux de durabilité.

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

Impacts - Environnement

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO_2 - ENTREPRISE Les émissions proviennent principalement des bureaux d'Atenor (5 647 m²) et des déplacements des employés (111 personnes). Comparativement aux développements de projets (plus de 1 100 000 m² pour 53 500 personnes), les émissions de CO_2 des activités d'Atenor sont relativement faibles.	**Impact négatif réel**		●		●	●		E1 Atténuation du changement climatique
RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO_2 - PROJETS La construction et la rénovation de bâtiments (environ 1 100 000 m² en projet) couvrent l'ensemble du cycle de vie du bâtiment : fabrication des matériaux, transport, chantier, utilisation et fin de vie (démantèlement ou démolition). Bien que la construction et/ou rénovation émette du carbone, il est important de considérer que cette activité permet également créer des lieux de vie dans des bâtiments à très faible (voire nulle) émission carbone.	**Impact positif réel**	●	●	●	●	●	●	E1 Atténuation du changement climatique
OPTIMISER LA GESTION DE L'ÉNERGIE Les bâtimens demandent un approvisionnement en énergie pour leur construction et leur exploitation. L'optimisation de la gestion de l'énergie permet de diminuer la consommation de cette ressource et par conséquent des émissions qui pourraient en découler.	**Impact positif réel**	●	●	●	●	●	●	E1 Energie
S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE Les incertitudes climatiques (températures extrêmes, fortes précipitations, vents violents) affectent le fonctionnement des bâtiments existants. Developper des projets résilient qui anticipent ces changements permet de créer des bâtiments plus résilients face aux changements climatiques présents et à venir.	**Impact positif réel**	●	●	●		●	●	E1 Adaptation au changement climatique
PROTÉGER LES TERRES ET LA BIODIVERSITÉ Les terres et les sols sont affectés ou rendus improductifs par l'occupation des bâtiments.	**Impact négatif réel**		●	●	●	●	●	E4 Facteurs d'impact sur la biodiversité
GÉRER LES RESSOURCES AQUATIQUES Les projets consomment de l'eau distribuée tout au long de leur cycle de vie, que ce soit pour les chantiers ou l'utilisation des bâtiments par les occupants.	**Impact négatif réel**			●	●	●	●	E3 Consommation et gestion des eaux
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION La construction et la rénovation consomment des quantités importantes de matériaux. Atenor utilise une variété de matières premières, à la fois directement et indirectement.	**Impact négatif réel**	●	●	●	●	●	●	E5 Gestion des ressources
DIMINUER LES DÉCHETS Les activités de construction et de rénovation génèrent des quantités substantielles de déchets solides. Seule une partie de ces déchets peut être recyclée ou réutilisée.	**Impact négatif réel**	●		●	●	●	●	E5 Déchets

Impacts - Social

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS Atenor a un impact direct sur le bien-être des collaborateurs à travers des choix des espaces de travail, l'équilibre vie personnelle/professionnelle, la gestion de la santé et de la sécurité au travail, l'évaluation continue et la fourniture d'opportunités de formation.	**Impact positif réel**		●		●	●	●	S1 Conditions de travail (propre main-d'œuvre)
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS La manière dont Atenor conçoit ses bâtiments aura un impact sur la santé, la sécurité et le bien-être général des futurs occupants.	**Impact positif réel**			●	●	●	●	S4 La sécurité personnelle des consommateurs/utilisateurs finaux
MOBILITÉ DES OCCUPANTS Atenor influence la mobilité par l'emplacement stratégique de ses projets immobiliers (proches des transports en commun) et en intégrant des infrastructures de mobilité douce dans la conception des bâtiments.	**Impact positif réel**			●	●	●	●	S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
CONDITIONS DE TRAVAIL DANS LA CHAÎNE DE VALEUR Atenor affecte indirectement de nombreux travailleurs du secteur de la construction. Bien que l'impact soit indirect Atenor peut imposer que les normes sociales minimales soient respectées par les entreprises désignées.	**Impact positif réel**	●			●	●	●	S2 Conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur
DIVERSITÉ ET INCLUSION DES COLLABORATEURS Atenor impacte la diversité et l'inclusion par ses pratiques de recrutement et de sélection des partenaires.	**Impact positif réel**		●		●	●	●	S1 Égalité de traitement (propre main-d'œuvre)
COHÉSION URBAINE ET LOGEMENT ABORDABLE Atenor impacte la communauté urbaine en incluant un mélange de fonctions dans ses projets de développement (bureaux, résidentiel, commerces, ateliers, etc.) ainsi qu'un mélange social (logements abordables, logements sociaux, co-living, logements familiaux, etc.).	**Impact positif réel**			●	●	●	●	S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
BRUIT Les activités de construction d'Atenor génèrent du bruit et du trafic dans la zone développée et ses environs. Un nouveau projet peut également augmenter la densité et générer du trafic provenant des nouveaux occupants.	**Impact négatif réel**			●	●	●	●	S3 Impacts sur les communautés locales

Impacts - Gouvernance

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
ÉTHIQUE DES AFFAIRES Atenor doit s'assurer que ses pratiques respectent les normes légales et éthiques applicables. Atenor opère en Europe, y compris dans des régions où les conditions politiques et commerciales peuvent conduire à la corruption, aux pots-de-vin et aux comportements anticoncurrentiels.	**Impact négatif potentiel**		●		●	●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
DUE DILIGENCE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR Les impacts se produisent souvent à travers les pratiques d'approvisionnement, le choix de fournisseurs responsables, de produits durables et de sous-traitants et partenaires commerciaux éthiques. Atenor se réserve un droit de Due DIligence via son Code de Conduite pour les Fournisseurs.	**Impact positif potentiel**	●	●		●	●	●	G1 Gestion des relations avec les fournisseurs
COMMUNICATION ET TRANSPARENCE Atenor doit être transparent avec ses investisseurs et parties prenantes. La communication et la transparence d'Atenor sont également attendues par ses parties prenantes (locataires, acheteurs, banques, autorités locales, etc.).	**Impact positif potentiel**		●		●	●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
CYBERSÉCURITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES Atenor collecte des données sur les employés et les fournisseurs. Les processus et la documentation de l'entreprise sont principalement numérisés et hébergés sur des serveurs virtuels (cloud).	**Impact négatif potentiel**		●		●	●	●	Autres droits liés au travail



Pulsar, Allemagne

Risques - Environnement

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
ÉMISSIONS DE CO_2 LIÉES AU FONCTIONNEMENT D'ATENOR								
Prix de l'énergie et du crédit carbone : Le prix de l'énergie et le prix du crédit carbone pourraient augmenter.	**Impact Potentiel**		●		●	●		E1 Atténuation du changement climatique
Effets du changement climatique : Les effets du changement climatique ou des conditions naturelles extrêmes pourraient affecter les installations et les opérations d'Atenor, le marché client et les prix d'assurance.	**Impact Réel**		●		●	●		
ÉMISSIONS DE CO_2 LIÉES AUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT								
Quota carbone : En 2023, la directive européenne SEQE a intégré les émissions de CO_2 dues à la combustion dans les bâtiments. Effective dès 2027, cette réglementation pourrait augmenter le coût opérationnel des bâtiments. Cependant, les projets en développement d'Atenor visent à minimiser, voire annuler, les émissions carbones. Les acquéreurs ou locataires ne seraient donc pas affectés.	**Impact Potentiel**	●	●	●		●		E1 Atténuation du changement climatique
Crédit carbone : Le prix du crédit carbone pourrait augmenter.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●	
Émission des bâtiments : Le changement climatique peut entraîner des variations de températures chroniques ou aiguës, ce qui peut augmenter l'émission opérationnelle du bâtiment. Néanmoins, les projets d'Atenor, anticipant les scénarios climatiques les plus défavorables, visent à optimiser le confort tout en minimisant les émissions opérationnelles.	**Impact Réel**		●	●	●	●	●	
GESTION DE L'ÉNERGIE								
Impact des prix de l'énergie : La hausse des prix de l'énergie pourrait avoir un impact sur le coût opérationnel des bâtiments. Vu les faibles consommations des projets d'Atenor, l'impact sur le coût opérationnel serait minime.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	E1 Energie
Nouvelles législations : Les nouvelles législations liées notamment à la Performance Energétique des Bâtiments (limitation de l'indexation des loyers, ...) peuvent entraîner un coût de construction plus élevé dû à des technologies plus performantes.	**Impact Réel**	●	●	●	●	●	●	
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE								
Pertes financières dues à des événements météorologiques imprévus : Ces risques sont analysés et maîtrisés dans le cadre de l'objectif d'adaptation au changement climatique de la Taxonomie européenne.	**Impact Potentiel**			●		●	●	E1 Adaptation au changement climatique
Risques de ne pas parvenir à obtenir des rendements adéquats : Sur les investissements technologiques et une demande de marché suffisante pour améliorer la performance de durabilité des bâtiments.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●	
Risques de ne pas disposer des techniques adaptées : Aux nouvelles circonstances des événements météorologiques : diminution de la valeur résiduelle, coûts d'exploitation plus élevés, augmentation des primes d'assurance.	**Impact Réel**		●	●		●	●	
UTILISATION DES TERRES ET BIODIVERSITÉ								
Impact sur la biodiversité : La construction sur des terrains vierges risque de réduire la biodiversité. Pour minimiser ce risque, Atenor oriente ses développements dans des zones urbaines, construites ou sur des sites désaffectés.	**Impact réel**		●	●		●		E4 Facteurs directs de perte de biodiversité
Artificialisation des sols : L'évolution des législations tend à réduire l'empreinte foncière. Atenor prend en compte ces évolutions dans la sélection de sites pour ses futurs développements.	**Impact Potentiel**			●	●	●	●	
Coûts liés aux sites sensibles : Le développement sur des zones écologiquement vulnérables peut engendrer des dépenses supplémentaires.	**Impact Réel**		●		●	●	●	

Risques - Environnement

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
GESTION DE L'EAU								
Coûts et approvisionnement : L'augmentation des tarifs pour l'eau potable, ainsi que les difficultés d'approvisionnement dans les régions souffrant de stress hydrique, accentuent la rareté de l'eau.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	E3 Consommation et gestion des eaux
Concurrence pour l'accès à l'eau : La compétition pour les ressources en eau entre les opérations industrielles et les besoins des communautés locales, de l'agriculture, ou d'autres secteurs peut conduire à des conflits et imposer des restrictions d'utilisation, notamment sur les chantiers.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	
Coûts liés à la construction : Une hausse du prix de l'eau peut influencer le coût des matériaux de construction comme le ciment et les opérations de dépoussiérage, spécialement en démolition.	**Impact Potentiel**			●	●	●	●	
Installation de purification : Les exigences de traitement de l'eau sur site peuvent accroître les coûts d'installation.	**Impact Réel**			●	●	●	●	
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION								
Utilisation de matériaux inefficaces/de basse qualité : Peut entraîner des coûts élevés de remplacement si la durée d'utilisation est trop courte.	**Impact Potentiel**	●	●	●	●	●	●	E5 Gestion des ressources
Rareté de certains matériaux : Peut augmenter leur prix.	**Impact Potentiel**	●	●	●	●	●	●	
Difficulté d'approvisionnement : Dans certaines régions.	**Impact Réel**	●	●	●	●	●	●	
DÉCHETS								
Coûts de gestion des déchets : La génération de déchets est coûteuse si elle n'est pas gérée correctement.	**Impact Potentiel**	●		●	●	●	●	E5 Déchets
Augmentation du prix de l'élimination des déchets dangereux : Par les gouvernements (comme incitation à en réduire l'utilisation).	**Impact Potentiel**	●		●	●	●	●	
Éviter la démolition : Augmentation du coût des déchets de construction.	**Impact Réel**	●		●	●	●	●	
Coûts de démolition et de gestion du site : Liés aux obligations de tri sur site et hors site.	**Impact Réel**	●		●	●	●	●	
POLLUTION DE L'AIR								
Nouvelles réglementations : Concernant les substances à risque ou polluantes peuvent demander des études approfondies, entraînant une hausse des coûts de conception.			●	●	●	●	●	E2 Pollution de l'air
Normes plus strictes : Pour les systèmes de ventilation contrôlée des bâtiments peuvent avoir un impact sur les dimensions et le coût des installations techniques.	**Impact Réel**	●		●	●	●	●	

Risques - Social

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS								
Stress et burn-out : Les niveaux élevés de stress parmi les travailleurs peuvent entraîner des burn-out et des accidents, augmenter l'absentéisme et réduire la rétention.	**Impact Potentiel**		●			●	●	S1 Conditions de travail (propre main-d'œuvre)
Conditions de travail : Les tâches répétitives et la mauvaise ergonomie peuvent entraîner des troubles musculo-squelettiques et des blessures au travail, entraînant des coûts de santé, des litiges et des perturbations du travail.	**Impact Potentiel**		●			●	●	
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS								
Risques de réputation : Des niveaux élevés de stress parmi les occupants peuvent entraîner des plaintes et affecter la réputation de l'entreprise.	**Impact Potentiel**			●		●		S4 La sécurité personnelle des consommateurs/utilisateurs finaux
Difficultés de marketing : La mauvaise qualité de l'air intérieur et des conditions de vie peuvent rendre difficile la commercialisation des bâtiments.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	
MOBILITÉ DES OCCUPANTS								
Incapacité à répondre aux attentes des clients : Manque d'intérêt et difficultés de marketing.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
Baisse de la valeur résiduelle : La mauvaise accessibilité peut réduire la valeur des bâtiments.	**Impact réel**			●	●	●	●	
CONDITIONS DE TRAVAIL DANS LA CHAÎNE DE VALEUR								
Avis négatifs et réputation : L'un des fournisseurs/partenaires d'Atenor peut ne pas respecter les droits du travail dans leur entreprise, ce qui peut entraîner un risque de réputation.	**Impact Potentiel**	●		●		●		S2 Conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur
Perturbations de la chaîne d'approvisionnement : Une diligence raisonnable inadéquate pourrait rendre Atenor responsable des non-conformités de l'entreprise partenaire et encourager la poursuite des pratiques non conformes.	**Impact Potentiel**	●		●	●	●	●	
DIVERSITÉ ET INCLUSION DES COLLABORATEURS								
Conformité réglementaire : Le manque de diversité est source de problèmes à long terme en raison de la non-conformité aux réglementations de l'UE.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●	S1 Égalité de traitement (propre main-d'œuvre)
Facteurs culturels ou sociaux : Un mélange culturel très hétérogène peut entraîner de mauvais comportements entre les collaborateurs.	**Impact Potentiel**		●		●	●	●	
COHÉSION URBAINE ET LOGEMENT ABORDABLE								
Conformité réglementaire : Le manque de diversité est source de problèmes à long terme en raison de la non-conformité aux réglementations de l'UE.	**Impact réel**			●		●	●	S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
Facteurs culturels ou sociaux : Un mélange culturel très hétérogène peut entraîner de mauvais comportements entre les collaborateurs.	**Impact réel**			●	●	●	●	
BRUIT								
Plaintes des riverains : Les plaintes des riverains liées au bruit des chantiers peuvent entraîner des relations tendues.	**Impact Potentiel**	●	●	●		●	●	S3 Impacts sur les communautés locales
Normes réglementaires : L'évolution des normes réglementaires en matière de bruit exige d'Atenor des investissements accrus dans des technologies et des études acoustiques, ceci peut potentiellement augmenter les coûts de construction et de conception.	**Impact Potentiel**			●	●	●	●	

Risques - Gouvernance

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
ÉTHIQUE DES AFFAIRES								
Conformité réglementaire : Le non-respect des normes légales et éthiques peut entraîner des amendes et des poursuites judiciaires.	**Impact Potentiel**		●			●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
Perte de réputation : Les valeurs conflictuelles dans différents pays peuvent conduire à des codes de conduite non harmonisés au niveau de la direction générale ainsi qu'entre les fournisseurs.	**Impact Potentiel**		●		●	●	●	
DUE DILIGENCE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR								
Perturbations de la chaîne d'approvisionnement : Une diligence raisonnable inadéquate pourrait rendre Atenor responsable des non-conformités de l'entreprise partenaire et encourager la poursuite des pratiques non conformes.	**Impact Potentiel**	●	●		●	●	●	G1 Gestion des relations avec les fournisseurs
COMMUNICATION ET TRANSPARENCE								
Perte de confiance des parties prenantes : La perte de confiance des parties prenantes peut entraîner des difficultés d'accès au financement.	**Impact Potentiel**		●			●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
Avis négatifs et réputation : La perte de réputation en cas de scandale peut affecter la relation avec les investisseurs et les clients.	**Impact Potentiel**		●		●	●	●	
CYBERSÉCURITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES								
Incapacité à fonctionner : Atenor pourrait être victime d'une cyberattaque entraînant des dommages au réseau et au système, causant une perturbation prolongée de l'exploitation des infrastructures physiques ou numériques critiques.	**Impact Potentiel**		●			●		Entité spécifique
Conformité réglementaire : Les incidents de cybersécurité peuvent entraîner des coûts importants, y compris les coûts de remédiation, l'interruption des activités, les pénalités légales et réglementaires, les notifications de violation de données et les poursuites potentielles.	**Impact Potentiel**		●		●	●	●	

Opportunités - Environnement

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
ÉMISSIONS DE CO_2 LIÉES AU FONCTIONNEMENT D'ATENOR								
Adaptation aux risques climatiques : La prise en compte des risques liés au climat permet à Atenor d'anticiper ces risques lors d'acquisition de nouveaux sites.	**Impact Potentiel**		●		●	●		E1 Atténuation du changement climatique
Image de marque améliorée : Tout au long de la chaîne de valeur et avec les parties prenantes pourrait attirer de nouveaux clients.	**Impact Potentiel**		●		●	●		
Reconnaissance des produits d'Atenor : Comme étant « durables », ce qui a un impact sur l'accès aux financements.	**Impact réel**		●	●	●	●		
ÉMISSIONS DE CO_2 LIÉES AUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT								
Réduction des émissions opérationnelles : Les bâtiments économes en énergie réduisent les coûts liés à la consommation énergétique et par conséquent les émissions liées au fonctionnement du bâtiment. Les coûts potentiels liés aux quotas carbone des bâtiments (SEQE 2) seront limités pour les projets d'Atenor car ils visent des émissions carbones faibles voire nulles. Atenor peut se distinguer sur le marché immobilier existant et attirer les locataires et acheteurs soucieux de leur impact environnemental ainsi que des investisseurs à la recherche de placements durables.	**Impact réel**			●		●	●	
Consommation d'énergie réduite : Une moindre consommation énergétique diminue l'empreinte carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur.	**Impact réel**	●	●	●		●	●	E1 Atténuation du changement climatique
Opportunité concurrentielle : En développant des bâtiments performants en énergie et avec une faible empreinte carbone, Atenor se démarque, captivant des occupants attentifs à leur impact environnemental ainsi que des investisseurs à la recherche de placements durables.	**Impact Réel**			●		●	●	
Financement et incitations : La performance énergétique des bâtiments d'Atenor peut faciliter l'accès à des financements verts et à des subventions, renforçant son avantage compétitif sur le marché.	**Impact réel**		●	●	●	●	●	
GESTION DE L'ÉNERGIE								
Valorisation de la performance énergétique : L'optimisation de l'efficacité énergétique se traduit par des économies significatives sur la durée, offrant un avantage compétitif via un « green premium » lors de l'évaluation financière des bâtiments d'Atenor.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	E1 Energie
Adoption d'énergies vertes et renouvelables : La faible demande énergétique des constructions d'Atenor favorise l'intégration de solutions d'énergie verte, tout en limitant l'impact sur les coûts de construction.	**Impact Réel**		●	●	●	●	●	
Valorisation de la résilience : L'intérêt croissant du marché pour des bâtiments énergétiquement autonomes et donc résilients face aux interruptions d'approvisionnement peut augmenter leur valorisation.	**Impact négatif réel**		●	●	●	●	●	
Augmentation de la valeur liée à la PEB : La performance énergétique des bâtiments est directement corrélée à leur valeur marchande, rendant les bâtiments d'Atenor plus attractifs dans un marché conscient des enjeux environnementaux.	**Impact négatif réel**		●	●	●	●	●	
Rareté et valeur des bâtiments à haute PEB : Les bâtiments affichant une excellente performance énergétique sont de plus en plus recherchés, leur conférant une valeur accrue du fait de leur rareté.	**Impact négatif réel**		●	●	●	●	●	
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE								
Conception de bâtiments résilients : Optimisés par rapport aux scénarios de changement climatique est un atout lors de la vente ou de la location.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	E1 Adaptation au changement climatique
Nouveaux partenariats : Avec des entreprises technologiques émergentes, notamment concernant le monitoring et le confort des bâtiments d'Atenor.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	
Amélioration de la conception des logements : Pour la résilience physique ; plans de contingence ; et maximisation de l'efficacité énergétique et hydrique des logements pouvant réduire, à long terme, les coûts supplémentaires liés.	**Impact Réel**		●	●	●	●	●	

Opportunités - Environnement

		Position sur la chaîne de valeur		Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Court terme	Moyen terme	Long terme	
UTILISATION DES TERRES ET BIODIVERSITÉ							
Régénération de sites : La réhabilitation de terrains abandonnés permet de restaurer les sols et la biodiversité. Dans ses projets de régénération urbaine, Atenor réhabilite et dépollue des sites désaffectés.	**Impact réel**		●	●	●	●	E4 Facteurs directs de perte de biodiversité
Optimisation de l'espace : Une gestion judicieuse des terrains contribue à créer des environnements urbains de qualité, et prévient l'étalement urbain.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	
Avantage compétitif : L'expertise d'Atenor dans la rénovation et la décontamination des sols se présente comme un atout majeur sur le marché.	**Impact Réel**		●	●	●	●	●
GESTION DE L'EAU							
Diminution du coût opérationnel : En intégrant des solutions de récupération d'eau de pluie et en adoptant des technologies visant à réduire la consommation d'eau (systèmes à faible débit, détection de fuites, etc.), Atenor peut valoriser des projets plus durables et économiques.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●
Innovations dans l'utilisation de l'eau : L'adoption de techniques comme la collecte d'eau de pluie pour les sanitaires peut diminuer la dépendance à l'eau potable et réduire les coûts.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●
Réduction de l'impact environnemental : L'optimisation de la consommation d'eau contribue à un moindre impact écologique.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●
Infiltration d'eau de pluie : Les systèmes de rétention (bassin d'orage) et d'infiltration d'eau de pluie, généralement mis en œuvre dans les projets d'Atenor, contribuent à limiter le risque d'inondation.	**Impact Réel**			●	●	●	●
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION							
Matériaux recyclés : Opportunité de se tourner vers des matériaux recyclés, réduisant les émissions carbone.	**Impact Potentiel**	●	●	●	●	●	●
Approvisionnement local : L'approvisionnement auprès de sources locales réduit les coûts de transport et améliore la traçabilité.	**Impact Potentiel**	●	●	●	●	●	●
Cycle de vie amélioré : Améliorer le cycle de vie à long terme génère des économies de coûts.	**Impact Réel**	●	●	●	●	●	●
DÉCHETS							
Valorisation des déchets : Peut générer de nouvelles sources de revenus, réduire les émissions de CO_2 et diminuer les coûts d'enfouissement. Atenor pourrait avoir un avantage concurrentiel grâce à son expertise dans la réutilisation de structures existantes et les rénovations majeures.	**Impact Potentiel**		●	●		●	●
Processus circulaires : Améliorent l'image de l'entreprise.	**Impact Potentiel**		●		●	●	●
Collaboration avec des communautés locales : Dans le besoin pour valoriser certains types de déchets.	**Impact Réel**	●	●	●	●	●	●
Intérêt des futurs occupants : Augmentation de l'intérêt des futurs occupants pour des bâtiments équipés d'une infrastructure optimale de gestion des déchets.	**Impact Réel**			●	●	●	●
POLLUTION DE L'AIR							
Qualité de l'air intérieur : La qualité de l'air intérieur des bâtiments d'Atenor et leur certification peuvent améliorer leur valorisation.				●	●	●	●
Demande croissante : La demande croissante pour des bâtiments garantissant une meilleure qualité de l'air et des conditions de vie saine offre à Atenor un avantage concurrentiel significatif.	**Impact Réel**			●	●	●	●

Opportunités - Social

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS								
Environnement de travail sûr : Un environnement de travail sûr améliore la rétention des collaborateurs.	**Impact réel**		●		●	●	●	S1 Conditions de travail (propre main-d'œuvre)
Formation continue : La réduction globale du stress améliore la rétention et attire les talents.	**Impact réel**		●		●	●	●	
Avantage concurrentiel : La capacité à démontrer aux clients le bon comportement d'Atenor envers ses travailleurs (par exemple, avec une diligence raisonnable effectuée par un tiers certifié) peut être un atout.	**Impact réel**		●		●	●	●	
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS								
Satisfaction des occupants : Des niveaux élevés de satisfaction parmi les occupants peuvent être une source d'avantage concurrentiel.	**Impact Potentiel**			●	●	●	●	S4 La sécurité personnelle des consommateurs/utilisateurs finaux
Réputation de la marque : Une bonne qualité de l'air intérieur et des conditions de vie saines peuvent améliorer la réputation de la marque.	**Impact réel**		●	●	●	●	●	
MOBILITÉ DES OCCUPANTS								
Avantage concurrentiel : par la sélection de sites largements désservis par les transports en commun, les projets d'Atenor bénéficient d'un positionnement avantageux et concurrentiel.	**Impact réel**			●	●	●	●	S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
CONDITIONS DE TRAVAIL DANS LA CHAÎNE DE VALEUR								
Réputation de la marque : Pratiques commerciales responsables améliorent la réputation.	**Impact réel**		●		●	●	●	S2 Conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur
Qualité du travail : De bonnes conditions de travail améliorent la qualité du travail.	**Impact réel**	●		●	●	●	●	
DIVERSITÉ ET INCLUSION DES COLLABORATEURS								
Capacité à s'adapter aux attentes des parties prenantes : Impliquer les employés à tous les niveaux peut renforcer la réputation du groupe.	**Impact réel**		●		●	●	●	S1 Égalité de traitement (propre main-d'œuvre)
Rétention : Une diversité accrue peut augmenter la productivité et réduire le coût du capital.	**Impact réel**		●		●	●	●	
COHÉSION URBAINE ET LOGEMENT ABORDABLE								
Résilience du marché : Opportunité de stimuler l'innovation et de créer des avantages de premier plan.	**Impact Potentiel**	●	●					S4 L'inclusion sociale des consommateurs/utilisateurs finaux
Partenariat public-privé : Développement de partenariats pour créer des logements sociaux.	**Impact réel**		●	●	●	●	●	
BRUIT								
Machines électriques moins bruyantes : Sur les chantiers, l'utilisation de machines électriques moins bruyantes améliore la perception des riverains et minimise les nuisances sonores.	**Impact réel**	●		●	●	●	●	S3 Impacts sur les communautés locales
Gestion optimale du bruit : Une gestion optimale du bruit des installations techniques prévient les plaintes et renforce la satisfaction des occupants.	**Impact réel**	●		●	●	●	●	
Isolation sonore : Déterminante en milieu urbain, la qualité de l'isolation sonore dans les constructions d'Atenor contribue à la valorisation de celles-ci.	**Impact réel**	●		●	●	●	●	

Opportunités - Gouvernance

		Position sur la chaîne de valeur			Horizon temporel			Sous-thème ESRS
		Amont	Opérations internes	Aval	Court terme	Moyen terme	Long terme	
ÉTHIQUE DES AFFAIRES								
Réputation de la marque : Développer une réputation de marque basée sur un code de conduite éthique strict et un cadre de valeurs homogène.	**Impact réel**		●		●	●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
Crédibilité : Créer de la crédibilité grâce à une évaluation tierce du bon comportement envers le groupe Atenor, les travailleurs et les fournisseurs.	**Impact réel**		●		●	●	●	
DUE DILIGENCE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR								
Réputation de la marque : Des pratiques commerciales responsables améliorent la réputation.	**Impact réel**		●		●	●	●	G1 Gestion des relations avec les fournisseurs
COMMUNICATION ET TRANSPARENCE								
Accès à de nouveaux capitaux : La transparence et l'éthique peuvent améliorer l'accès à de nouveaux capitaux et financements.	**Impact réel**		●		●	●	●	G1 Éthique et culture d'entreprise
Réputation de la marque : Bâtir une solide réputation améliore la rétention des travailleurs et des fournisseurs.	**Impact réel**		●		●	●	●	
CYBERSÉCURITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES								
Réputation de la marque : Bâtir une solide réputation améliore la rétention des travailleurs et des fournisseurs.	**Impact réel**		●	●	●	●	●	Entité spécifique
Avantage concurrentiel : Une solide stratégie de cybersécurité peut attirer de nouveaux clients et partenaires.	**Impact Potentiel**		●	●	●	●	●	



Highline, Belgique

Les six objectifs de la

TAXONOMIE EUROPÉENNE COMPRENNENT :



1. L'atténuation du changement climatique



2. L'adaptation au changement climatique



3. L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes



4. La transition vers une économie circulaire



5. La prévention et le contrôle de la pollution



6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Dès 2021, Atenor a décidé d'appliquer les critères techniques exigeants définis dans le règlement Taxonomie à tous ses projets immobiliers en développement. Cette décision englobe l'adoption des Critères de Sélection Technique de la Taxonomie de l'Union européenne ainsi que le respect des Garanties Sociales Minimales telles que stipulées dans l'Acte Délégué sur le Climat de la Taxonomie (juin 2021). Une telle décision souligne non seulement l'engagement profond d'Atenor envers une gestion environnementale responsable mais positionne également l'entreprise à l'avant-garde des pratiques de développement durable dans le secteur immobilier.

En s'alignant sur la Taxonomie européenne, Atenor s'engage à contribuer de manière significative à l'un des six objectifs environnementaux établis, tout en s'assurant de ne porter préjudice à aucun autre. Cette démarche est renforcée par une adhésion aux principes fondamentaux de droits sociaux.

Les objectifs de la Taxonomie européenne couvrent un spectre large et ambitieux : l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, la promotion d'une utilisation durable des ressources aquatiques, la transition vers une économie circulaire, la prévention de la pollution et la protection de la biodiversité. Ces critères, établis par les autorités européennes, s'alignent parfaitement sur la mission d'Atenor pour la neutralité carbone, en écho au Pacte Vert Européen.

En 2024, 99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents. Une ambition qui souligne l'engagement de l'entreprise à renforcer ses pratiques de gestion environnementale. Cette orientation stratégique n'est pas seulement un gage de l'engagement d'Atenor envers la durabilité, mais qualifie potentiellement ses projets comme « Dark green » conformément à l'article 9 de la Directive sur la Finance Durable.

Par ailleurs, en avril 2024, une nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments a été publiée. Celle-ci recommande, entre autres que tous les projets soumis à permis d'urbanisme :

- **Pour 2025 :** Réaliser un bilan carbone (LCA), ce qui est déjà le cas pour les projets d'Atenor.
- **Pour 2030 :** Atteindre le niveau Zéro Combustible Fossile (à différencier du niveau Nearly Zero Energie Building), ce qui est déjà le cas pour 46,26 % des projets d'Atenor. Pour ses projets en développement, Atenor vise à atteindre le niveau Zero Emission Carbone dès 2028.

Cette stratégie est particulièrement pertinente dans un marché immobilier en constante évolution, où les risques et opportunités liés aux changements réglementaires et aux attentes croissantes des clients en matière de durabilité sont omniprésents. Les projets immobiliers, par nature pluriannuels, requièrent une anticipation et une adaptation continues aux tendances réglementaires et aux besoins des clients.

Atenor, en prévoyant ces évolutions et en s'alignant proactivement sur les standards les plus stricts de durabilité, se positionne stratégiquement pour répondre aux défis actuels et futurs du secteur, tout en saisissant les opportunités émergentes de marché. Cette approche témoigne d'une compréhension approfondie des incidences des risques et des opportunités du marché immobilier, et affirme la cohérence de la stratégie d'Atenor avec les exigences d'un développement durable et responsable.

DP 46

Présentation des incidences, risques et opportunités importants

Atenor a identifié des incidences, risques et opportunités majeurs à travers son évaluation de la durabilité. Ces éléments sont concentrés dans :

- **L'émission carbone de ses projets - Ses opérations propres**
- **Sa chaîne de valeur en amont** (construction, approvisionnement en matériaux et gestion des ressources)
- **Sa chaîne de valeur en aval** (utilisation des bâtiments par les occupants, gestion de l'énergie, déchets et impacts sociaux).

Les thèmes ESG couverts sont détaillés dans les tableaux précédents.

DP 47

Objectif et lien avec la stratégie et le modèle économique

Les incidences, risques et opportunités identifiés influencent directement la stratégie et le modèle économique d'Atenor en guidant :

- L'allocation des ressources : investissement dans des technologies et pratiques durables.
- La conception des projets : intégration de critères de durabilité pour optimiser les impacts environnementaux et sociaux.
- Les partenariats : collaborations avec des acteurs locaux pour améliorer la résilience et réduire les impacts négatifs.

IMPACT	CONCENTRATION
RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO2 (E1 CLIMATE CHANGE MITIGATION)	
Entreprise : émissions faibles liées aux bureaux et déplacements (5 647 m², 111 employés). **Projets :** émissions significatives liées à la construction (1 100 000 m²) mais compensées par des bâtiments à faible empreinte carbone.	**Amont :** transport et fabrication des matériaux. **Aval :** cycle de vie des bâtiments.
OPTIMISATION DE LA GESTION DE L'ÉNERGIE (E1 ENERGIE)	
Réduction de la consommation énergétique des bâtiments pendant leur construction et leur utilisation, limitant les émissions associées	**Opérations internes :** gestion de l'énergie des bureaux. **Aval :** exploitation des bâtiments.
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (E1 CLIMATE CHANGE ADAPTATION)	
Développement de bâtiments résilients aux températures extrêmes, précipitations et vents violents, limitant ainsi les risques climatiques futurs.	Aval (projets).
PROTÉGER LES TERRES ET LA BIODIVERSITÉ (E4 DIRECT IMPACT DRIVERS OF BIODIVERSITY LOSS)	
Gestion des sols urbains et réhabilitation des friches pour réduire l'artificialisation des sols.	Amont (choix des sites) et aval (projets).
GÉRER LES RESSOURCES AQUATIQUES (E3 WATER DISCHARGE)	
Utilisation d'eau pour les chantiers et les bâtiments occupés	Aval (utilisation).
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION (E5 RESOURCE INFLOWS)	
Consommation significative de matériaux dans la construction.	Amont (approvisionnement) et aval (construction).
DIMINUTION DES DÉCHETS (E5 WASTE)	
Génération importante de déchets solides, avec un taux limité de recyclage.	Aval (chantiers et gestion des déchets).
POLLUTION DE L'AIR (E2 POLLUTION)	
Pollution intérieure (COV) et extérieure (combustion).	Aval (occupation des bâtiments).

DP 48b

Effets actuels et prévus sur le modèle économique et réponses

Les impacts identifiés influencent la stratégie d'Atenor :

- **Réduction des émissions de CO_2 :** adoption de normes de construction bas carbone et développement de bâtiments à très faible émission.
- **Optimisation énergétique :** intégration de systèmes énergétiques efficaces dans les projets, réduisant les coûts d'exploitation pour les utilisateurs.
- **Protection de la biodiversité :** priorisation des zones urbaines déjà construites pour minimiser l'impact écologique.

Atenor prévoit d'investir dans des technologies et collaborations favorisant l'économie circulaire (recyclage des matériaux, réutilisation) et d'élargir l'intégration des parties prenantes pour adapter ses projets aux besoins locaux. Les aspects sociaux et de gouvernance font également l'attention d'un suivi continu.

DP 48c

Incidences importantes : influence sur la population et l'environnement

Population :

- Création de logements dans les projets.
- Bien-être des collaborateurs et des occupants grâce à des projets durables et inclusifs.
- Réduction des nuisances pour les communautés urbaines (bruit, pollution).

Environnement :

- Réduction des émissions de CO_2 et des déchets grâce à l'optimisation des ressources.
- Contribution à la restauration des terres et à la résilience climatique des bâtiments.

Origine : Ces incidences trouvent leur origine dans le modèle économique d'Atenor, axé sur le développement durable et la gestion responsable des ressources.

Horizon temporel :

- **Court terme :** Efforts immédiats pour réduire les émissions des projets en cours.
- **Moyen terme :** Déploiement de solutions innovantes pour optimiser les matériaux et ressources.
- **Long terme :** Résilience des bâtiments face aux impacts climatiques.

DP 48d-e

Incidences financières actuelles et prévues

Actuelles :

- Coûts liés à l'intégration de matériaux et technologies durables.
- Réduction des coûts énergétiques pour les utilisateurs finaux.

Prévues :

- **À moyen terme :** investissements accrus dans l'économie circulaire, avec des retours financiers grâce à la demande croissante pour des bâtiments durables.
- **À long terme :** amélioration de la résilience économique grâce à la réduction des impacts climatiques sur les actifs immobiliers.

DP 48f

Résilience de la stratégie et du modèle économique

Atenor démontre une forte résilience grâce à :

- L'intégration des pratiques ESG dans tous les aspects de sa chaîne de valeur.
- La collaboration avec les parties prenantes pour anticiper les risques et opportunités.
- La diversification géographique et sectorielle de ses projets.

ESRS 2

Gestion des incidences, risques, opportunité

Procédure d'évaluation de l'importance

IRO-1

Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants

Depuis la publication de la Directive sur la Communication de l'Information en matière de Durabilité des Entreprises (CSRD), la pratique des entreprises en matière de développement durable évolue vers une double perspective de matérialité. D'une part, les entreprises sont amenées à façonner leur stratégie et leurs rapports en réponse aux sujets considérés comme les plus importants du point de vue de l'impact sur l'environnement et la société. D'autre part, les entreprises doivent considérer les incidences des évolutions climatiques, environnementales et sociales sur leurs performances financières en considérant les risques et opportunités liés à celui-ci.

L'identification de ces incidences, risques et opportunités ne peut se faire de manière isolée. En s'engageant avec ses parties prenantes et les experts en la matière, le double processus d'évaluation de la matérialité décrit dans le présent rapport a permis à Atenor d'identifier les thèmes importants avec un niveau de précision élevé. Ces thèmes englobent les impacts les plus significatifs de l'organisation sur l'environnement, les aspects sociaux et la gouvernance (ESG), ainsi que les risques et les opportunités les plus importants pour Atenor résultant des questions de développement durable. Pour mener à bien ce processus, Atenor a fait appel à un consultant en la matière (Cap Conseil).

Principe de

DOUBLE MATÉRIALITÉ





NOR.Buxsels, Belgique

Une deuxième étape clé dans la construction d'un reporting de durabilité conforme à la directive CSRD a consisté à identifier les points de données applicables. Bien que les normes ESRS soient conçues pour être transversales aux secteurs, certains points de données se sont avérés non pertinents ou non significatifs pour l'entreprise.

Pour Atenor, qui sera inclus dans la deuxième vague de la CSRD mais publie déjà un rapport de durabilité annuel, une analyse des écarts (« gap analysis ») sur le reporting de l'exercice 2024 a été réalisée. Cet exercice a permis d'identifier les informations manquantes ou incomplètes et d'ainsi stimuler la transition vers les exigences de la CSRD. Cette approche a garanti une intégration fluide en s'appuyant sur les pratiques de reporting existantes.

Par ailleurs, une revue des procédures relative à la collecte des données (incluant les filiales) et des processus de contrôle interne pour les informations de durabilité (y compris la taxonomie) a été effectuée afin de renforcer la qualité et la fiabilité des informations reportées.

Synthèse

THÈMES ESG

Ce tableau permet d'identifier les principales thématiques des sujets principaux développés dans ce rapport.

Cartographie de la chaîne de valeur

↓

Définition des impacts, risques et opportunités

↓

Consultation des parties prenantes

↓

Proposition de seuil de matérialité

ENVIRONNEMENT

- Emissions de CO_2 - Entreprise
- Emissions de CO_2 - Projets
- Adaptation au changement climatique
- Optimisation de l'utilisation de l'énergie
- Utilisation du sol et biodiversité
- Gestion de l'eau
- Matériaux de construction
- Déchets
- Pollution de l'air

SOCIAL

- Bien-être des collaborateurs
- Bien-être des occupants
- Mobilité des occupants
- Conditions de travail dans la chaîne de valeur
- Diversité et inclusion des collaborateurs
- Cohésion urbaine et logement abordable
- Bruit

GOUVERNANCE

- Ethique de l'entreprise
- Diligence raisonnable sur la chaîne de valeur
- Communication et transparence
- Cybersécurité et confidentialité des données

DP 51

Atenor a mis en place une procédure rigoureuse pour identifier et évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés à ses activités et sa chaîne de valeur. Ce processus est conforme aux normes européennes ESRS et s'appuie sur des cadres reconnus tels que la Global Reporting Initiative (GRI 2021) et le Sustainable Accounting Standards Board (SASB).

DP 52

Objectif de la procédure

Ce processus vise à identifier les impacts significatifs d'Atenor sur l'environnement, la société et la gouvernance (ESG) ainsi que les risques et opportunités ayant des répercussions financières sur l'entreprise. L'approche de double matérialité permet d'intégrer les préoccupations des parties prenantes internes et externes pour aligner la stratégie de l'entreprise aux enjeux de durabilité.

DP 53a

Méthodes et hypothèses utilisées

Atenor a collaboré avec un cabinet de conseil externe (Cap Conseil) pour structurer son évaluation de double matérialité. Cette démarche inclut :

- Une analyse sectorielle basée sur les recommandations de la GRI et du SASB.
- Des consultations avec des parties prenantes internes (collaborateurs, direction) et externes (investisseurs, communautés locales, partenaires industriels).
- L'utilisation de seuils quantitatifs pour hiérarchiser les incidences et risques selon leur probabilité et leur gravité.

DP 53b

Vue d'ensemble de la procédure

1. **Identification des zones à risque élevé :** Les projets et activités situés dans des zones géographiques sensibles (zones urbaines denses, régions soumises à des contraintes hydriques) ont été priorisés dans l'analyse.
2. **Analyse des responsabilités d'Atenor :** Les impacts directs (construction, exploitation des bâtiments) et indirects (gestion des fournisseurs, chaîne de valeur) ont été évalués.
3. **Consultation des parties prenantes :** Les parties prenantes, notamment les communautés locales et les autorités publiques, ont été consultées via des tables rondes, des enquêtes et des entretiens pour identifier leurs préoccupations principales.
4. **Classification des incidences par probabilité et gravité :** Les incidences négatives (ex. émissions de CO2, pollution de l'air) ont été priorisées en fonction de leur gravité et de leur fréquence. Les incidences positives (ex. réhabilitation de sites désaffectés, optimisation énergétique) ont été classées selon leur ampleur et leur potentiel d'impact.

DP 53c

Vue d'ensemble des risques et opportunités financiers

1. **Lien entre incidences et dépendances :** Les risques financiers identifiés tels que les fluctuations des prix du crédit carbone ou de l'énergie, sont directement liés aux dépendances d'Atenor vis-à-vis des ressources naturelles et des réglementations environnementales.
2. **Évaluation de la probabilité et de l'ampleur des effets :** Chaque risque (ex. augmentation des coûts de construction en raison de nouvelles normes) a été évalué pour anticiper ses répercussions financières projet par projet.
3. **Priorisation des risques durables :** Atenor accorde une priorité élevée aux risques liés à la durabilité en utilisant des outils d'évaluation spécifiques (modèles de scénario climatique, analyses de sensibilité).

DP 53d

Processus décisionnel et contrôle interne

Les résultats de l'évaluation de la matérialité sont validés par le Conseil d'Administration et intégrés dans les décisions stratégiques, notamment pour les nouveaux projets immobiliers.

DP 53e

Intégration au processus global de gestion des risques

Les risques identifiés sont intégrés dans le système global de gestion des risques d'Atenor, permettant une évaluation continue et une adaptation des stratégies en cas d'évolution des circonstances.

DP 53f

Gestion des opportunités

Les opportunités (ex. financements verts, innovation technologique) sont intégrées dans le processus global de gestion stratégique pour optimiser les retours sur investissement.

DP 53g

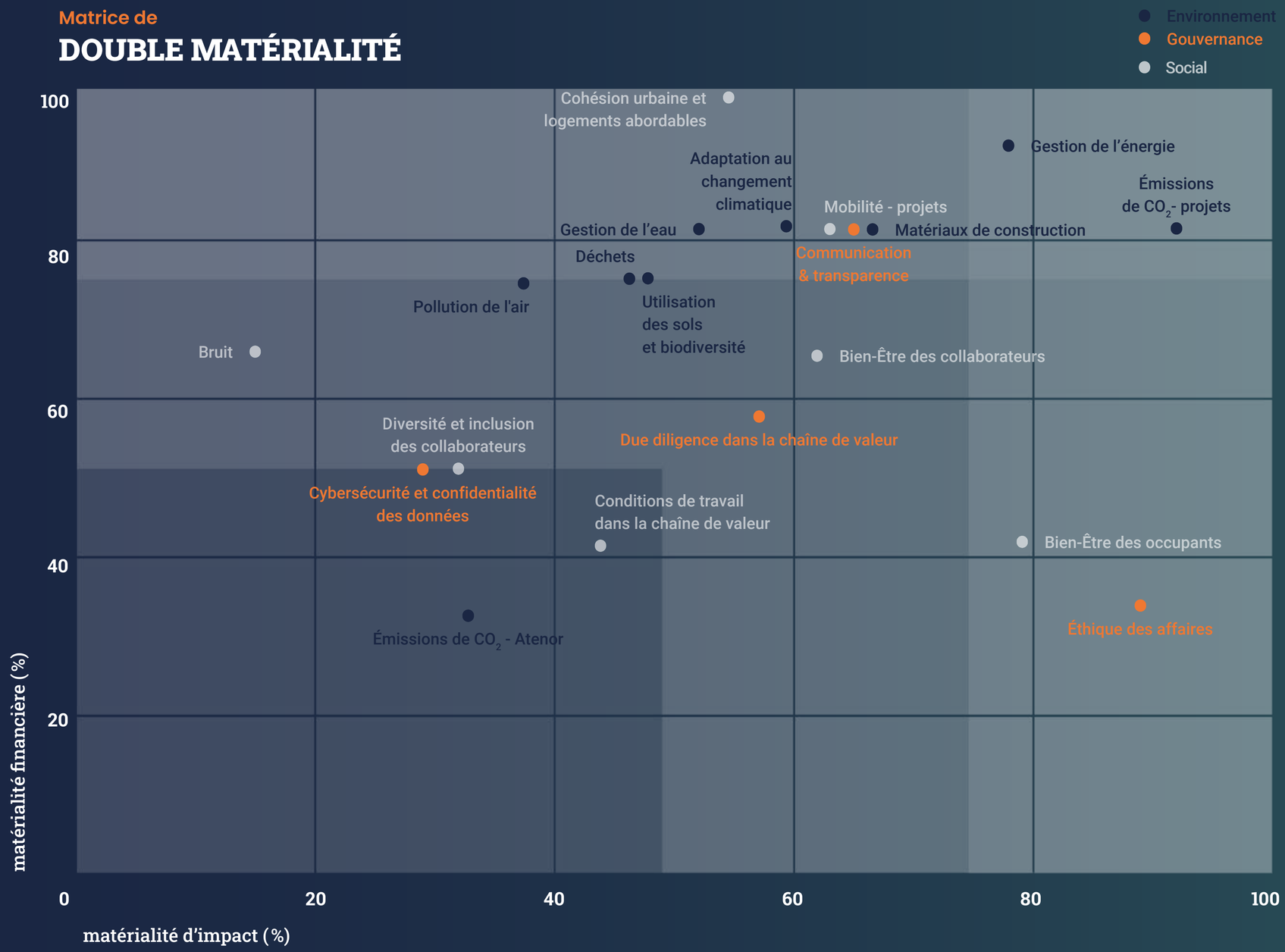
Données et hypothèses utilisées

- **Sources :** Données issues des consultations internes et externes, analyses sectorielles et benchmarks internationaux.
- **Périmètre :** Chaîne de valeur et opérations propres d'Atenor en Belgique et à l'international.



Highline, Belgique

Matrice de
DOUBLE MATÉRIALITÉ



DP 53h

Changements récents dans la procédure :

La procédure d'évaluation de la matérialité a été modifiée en 2023 pour intégrer les nouvelles exigences de la CSRD. La révision annuelle prévue a été réalisée en 2024 afin d'ajuster les priorités en fonction des évolutions réglementaires et des attentes des parties prenantes.

Suite à la révision de l'analyse de double matérialité et à la consultation des références du secteur, trois éléments ont été ajoutés en 2024 :

- Les conditions de travail de la chaîne de valeur, particulièrement concernant les entreprises de construction ;
- L'importance des ressources matérielles.
- La diversité et l'inclusion au sein d'Atenor.

Le seuil de matérialité a été fixé à 75 %.

Sur base de l'exercice de double matérialité, les sujets matériels sont la Gestion de l'énergie, les Emissions de CO_2 liés aux projets, la Pollution de l'air, les Déchets, l'Utilisation des sols et la biodiversité, la Gestion de l'eau, l'Adaptation au changement climatique, les Matériaux de construction, le Bien-être des occupants, la Mobilité des occupants, la Cohésion urbaine et logements abordables, l'Ethique des affaires, la Communication et transparence

Les conditions de travail dans la chaîne de valeur, la diversité et inclusion des collaborateurs, les émissions de CO_2 liés au fonctionnement de l'entreprise, le bruit, le bien-être des collaborateurs, et la due diligence dans la chaîne de valeur sont des sujets conclus comme non matériels mais sont néanmoins décrits dans le présent rapport afin de présenter une information complète.

IRO-2

Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise

DP 54

Atenor a respecté les exigences de publication concernant les thèmes matériels identifés précédemment. D'autres thèmes, non matériels, sont néanmoins inclus dans ce rapport dans une optique de cohérence générale de la publication. Enfin, plusieurs métriques et points de données spécifiques au secteur sont également exposés. Ces éléments permettent un reporting complet sur les activités de l'entreprise.

DP 55

Après évaluation de leur matérialité, les thèmes omis dans cette déclaration ne sont pas considérés comme importants. Cependant, ils feront l'objet d'un suivi annuel pour identifier d'éventuels changements dans leur importance.

DP 56

Une table des matières détaillant les numéros de page et paragraphes associés à chaque exigence de publication est incluse en annexe.

DP 58

Les thèmes non prioritaires (ex. cybersécurité, en raison de risques faibles identifiés) sont brièvement expliqués avec une justification basée sur les résultats de la double matérialité.

DP 59

Les informations jugées importantes sont définies selon des seuils basés sur les critères d'impact environnemental, social et économique, tels que prescrits par ESRS 1.



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Politique et actions

MDR-P

Politiques adoptées pour gérer les questions de durabilité importantes

DP 63

Contexte général

Atenor applique les exigences minimales définies par la directive en publiant des informations claires sur ses politiques de durabilité. Ces politiques visent à traiter les questions identifiées comme importantes, à prévenir ou atténuer les incidences, à gérer les risques et à saisir les opportunités liées aux enjeux ESG.

DP 64

Objectif des politiques

Les politiques de durabilité d'Atenor ont pour objectif de définir une approche cohérente et structurée pour :

- Prévenir et atténuer les impacts réels et potentiels des activités.
- Gérer les risques identifiés à travers la chaîne de valeur.
- Saisir les opportunités d'innovation et de collaboration liées aux objectifs de durabilité.

DP 65a

Description des principaux éléments de la politique

Les politiques de durabilité d'Atenor sont regroupées dans un document central intitulé **« ESG Management System »**, qui constitue la feuille de route interne de l'entreprise sur ces sujets. Ce document :

- Établit des **objectifs généraux**, notamment la réduction de l'impact environnemental des projets, l'amélioration des pratiques sociales et la promotion de la gouvernance éthique.
- Couvre les incidences, risques et opportunités identifiés dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance (ESG).
- Inclut une procédure de **surveillance** pour suivre la mise en œuvre des politiques et évaluer leur efficacité.

DP 65b

Cadre de la politique

Le cadre des politiques de durabilité d'Atenor est défini comme suit :

- **Activités couvertes :** Tous les projets immobiliers développés par Atenor, y compris leur conception, construction et exploitation.
- Les opérations propres et les politiques liés aux collaborateurs.
- **Chaîne de valeur :** Les politiques s'appliquent en amont (choix des matériaux, fournisseurs) et en aval (utilisation et gestion des bâtiments).
- **Portée géographique :** Tous les pays dans lesquels Atenor est active, avec des adaptations spécifiques aux réglementations locales.
- **Parties intéressées :** Les communautés locales, les autorités publiques, les investisseurs, les clients finaux et les partenaires industriels, …

DP 65c

Niveau hiérarchique responsable

La responsabilité de la mise en œuvre des politiques incombe au niveau le plus élevé de l'organisation :

- Le **Conseil d'Administration**, qui valide les grandes orientations stratégiques en matière de durabilité.
- Le **Comité Exécutif**, qui supervise l'exécution des politiques.
- L'**Archilab**, qui propose les évolutions stratégiques et opérationnelles aux organes de gouvernance
- Le **Responsable ESG**, qui coordonne les actions opérationnelles et garantit leur alignement sur les objectifs stratégiques.

DP 65d

Références aux normes ou initiatives tierces

Les politiques d'Atenor s'appuient sur plusieurs cadres et initiatives externes, notamment :

- Les normes européennes **ESRS** (European Sustainability Reporting Standards).
- Les objectifs définis par la **Global Reporting Initiative (GRI)** et le **Sustainable Accounting Standards Board (SASB)**.

Les engagements de durabilité dictés par la Taxonomie européenne et la directive CSRD.

DP 65e

Prise en compte des intérêts des parties intéressées

Lors de l'élaboration de ces politiques, Atenor a pris en compte les attentes de ses principales parties intéressées :

- **Consultations externes :** Dialogues avec les communautés locales, investisseurs et autorités pour intégrer leurs priorités.
- **Collaborations internes :** Ateliers impliquant les employés et les équipes de direction pour aligner les objectifs internes et externes.

DP 65f

Accessibilité des politiques

Les politiques de durabilité d'Atenor sont mises à disposition des parties intéressées par les moyens suivants :

- Publication dans la **Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité,** accessible sur demande aux parties prenantes.
- Diffusion auprès des collaborateurs via des sessions d'information internes et des documents en ligne.
- Partage avec les partenaires clés et les parties intéressées impliquées dans la mise en œuvre des projets.

MDR-A

Actions et ressources relatives aux questions de durabilité importantes

Les actions et ressources relatives aux questions de durabilité importantes sont détaillées dans les thèmes spécifiques des chapitres suivants.

ESRS 2

Métriques et cibles : vue synthétique

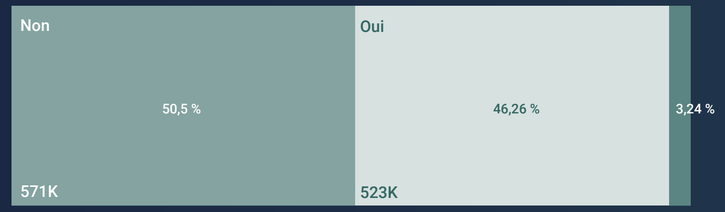
Pour les critères techniques définis, la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme au critère technique, en tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants.
Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".

MDP-M

Métriques relatives aux questions de durabilité importantes

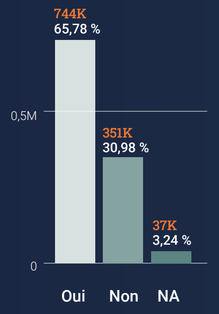
Réduire les émissions

Zéro combustible fossile (m²)

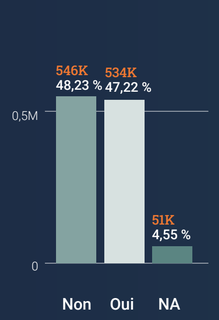


Utiliser de l'énergie renouvelable

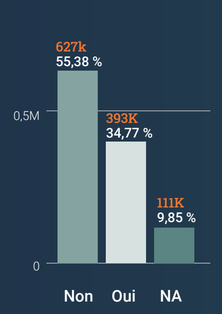
Pompe à chaleur (m²)



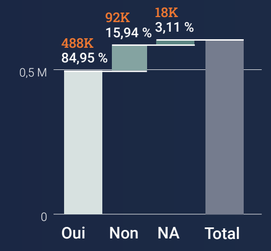
Géothermie (m²)



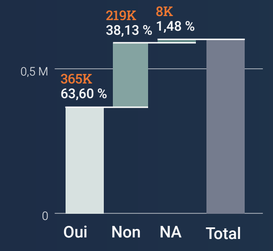
Réseau de chaleur urbain (m²)



Collecte d'eau de pluie (m²)*



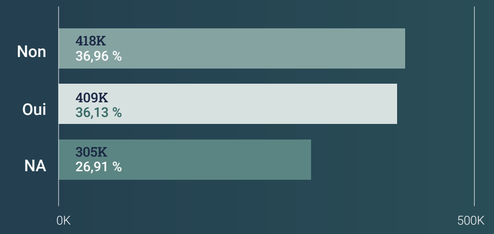
Reconversion de site pollué (m²)*



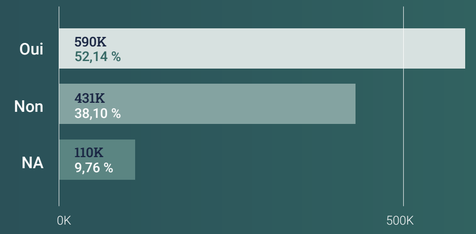
*Surface terrains

Stimuler la circularité et les rénovations

LCA*: conservation des infrastructures existantes (m²)



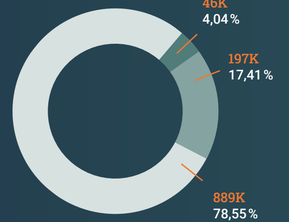
Le projet inclut des matériaux réutilisés (m²)



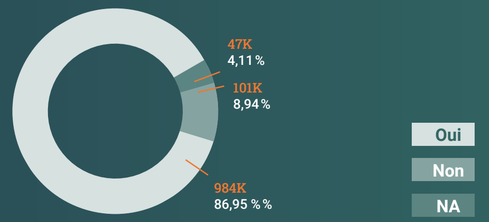
*LCA : analyse de cycle de vie

Soutenir la mobilité douce

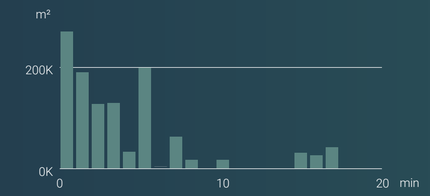
Recharge de véhicules électriques (m²)



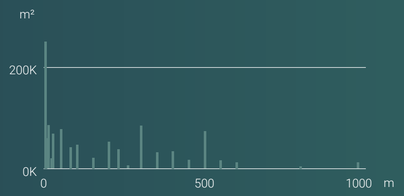
Rangement pour vélos (m²)



Temps de marche jusqu'aux transports en commun (min, m²)

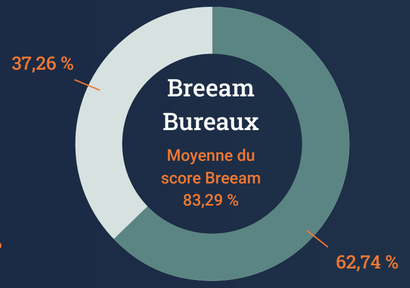


Distance jusqu'aux transports en commun (m, m²)

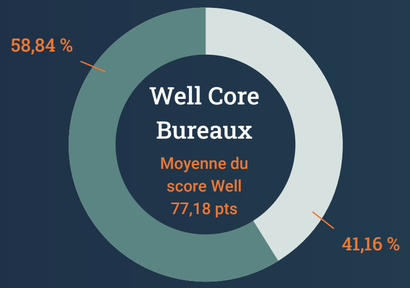




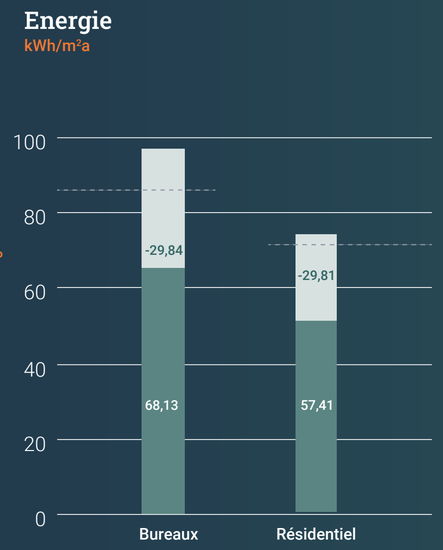
Statut	Surface brute Atenor (m²)
Conforme et validation en cours	1 127 286
Non conforme	4 250
TOTAL	**1 131 536**



Niveau Breeam	Surface brute Atenor (m²)
Outstanding (≥ 85 %)	235 319
Excellent (≥ 70 %)	139 736
TOTAL	**375 055**



Niveau Well	Surface brute Atenor (m²)
Gold (60 pts)	138 603
Platinum (80 pts)	198 115
TOTAL	**336 718**



Type	Moyenne de performance projet (kWh/m²a)	Moyenne NZEB (kWh/m²a)	Moyenne de différence (%)
Bureaux	68,13	97,10	-29,84
Résidentiel	57,41	79,58	-29,81

MDR-T

Suivi de l'efficacité des politiques et des actions au moyen de cibles

Établie depuis 2021, la stratégie de transition d'Atenor est mesurée au travers de 15 objectifs clairs, répartis entre les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

En ce qui concerne l'environnement, le changement climatique est au premier plan des préoccupations de chacun. Actuellement, le secteur immobilier est approximativement responsable de 30 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en Europe. Cette situation est principalement due au fait que les bâtiments sont obsolètes et mal isolés, nécessitant une importante quantité d'énergie pour le chauffage, la climatisation et la ventilation. Cette énergie est souvent produite par des systèmes polluants émettant des gaz à effet de serre nocifs qui affectent le climat et les personnes.

Les activités d'Atenor, centrées sur le développement immobilier, jouent ainsi un rôle crucial dans la réduction des émissions de carbone et l'atténuation du changement climatique. En effet, la mission première d'Atenor est d'acquérir des bâtiments obsolètes ou des terrains urbains en vue de les rénover et/ou les transformer en bâtiments à haute efficacité énergétique et environnementale.

L'impact environnemental significatif d'Atenor est donc lié à son core business. En effet, les émissions de GES propres à l'entreprise (Scope 1, 2 et 3) ne concernent que 5 647 m² de bureaux répartis en Europe pour 111 collaborateurs. Elles sont donc négligeables par rapport aux 34 projets développés sur une surface de plus de 1 100 000 m².

En conséquence, les efforts d'Atenor se concentrent sur les objectifs ambitieux de développements pour apporter une contribution substantielle à la transition urbaine et à la résilience sociétale.

Par ailleurs, depuis 2019, Atenor s'est engagée à obtenir au moins les certifications Breeam « Excellent » et Well « Gold » pour tous ses développements de bureaux.

Les projets d'Atenor se distinguent par leur très haute performance énergétique. Les bâtiments construits par Atenor sont très économes en énergie grâce à une bonne isolation et une approche consciente de leur impact.

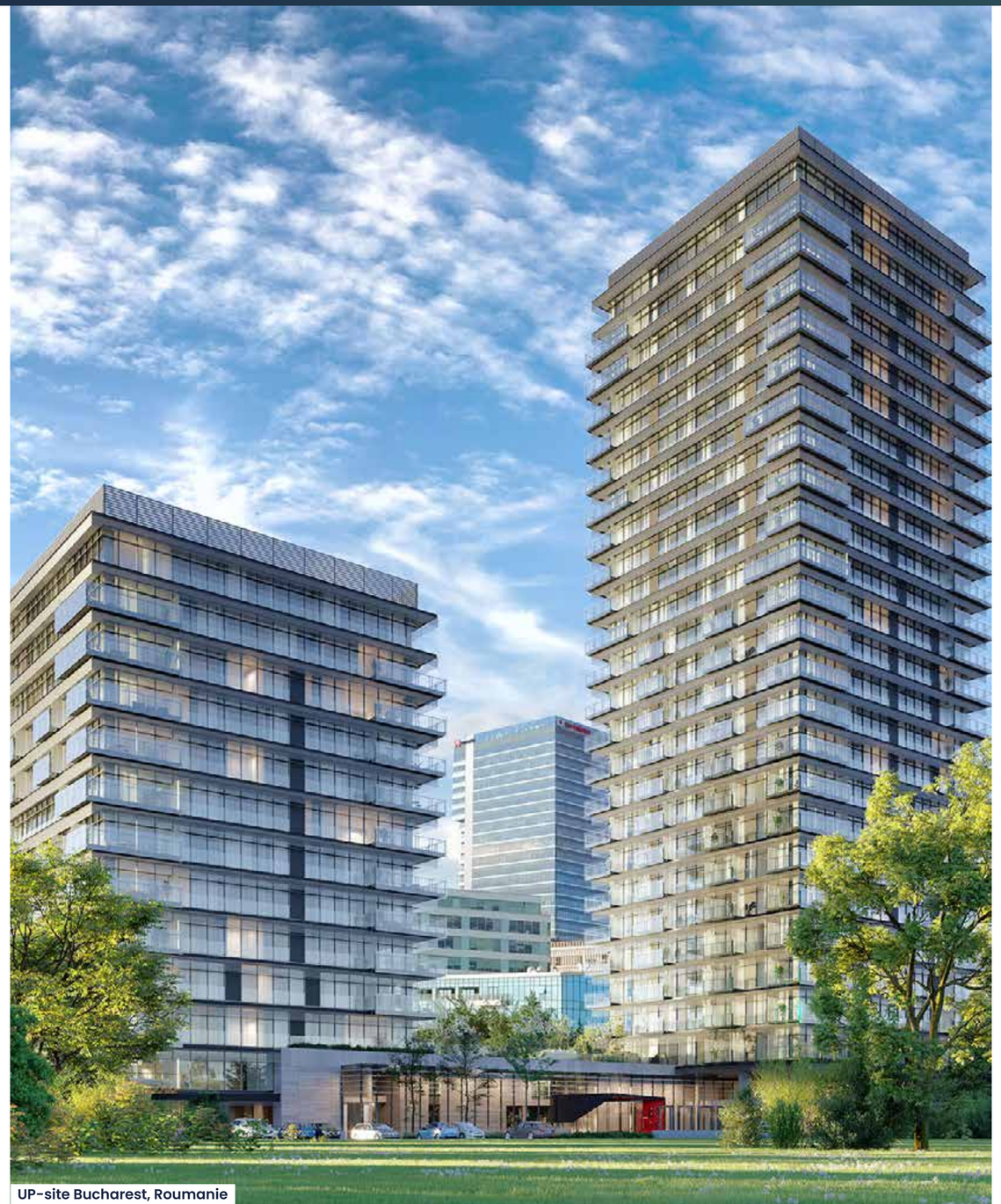
Cette approche offre plusieurs avantages :

- La réduction de la demande en énergie diminue directement les émissions liées à la production d'énergie.
- La production d'énergie sur site à partir de sources renouvelables permet de tendre vers une neutralité totale en termes d'émissions de carbone.

En outre, les objectifs environnementaux des projets d'Atenor sont définis au moyen de plusieurs indicateurs de performance (ICP) :

- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre :**
  - **Objectif 2030 :** Faire en sorte que 100 % des projets soient des bâtiments "zéro combustion fossile", utilisant exclusivement des énergies renouvelables pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage. Actuellement, 46,26 % des projets répondent à ce critère.
- **Consommation d'énergie :**
  - **Objectif 2024 :** Réduire la consommation d'énergie d'au moins 10 % en dessous du standard zero-energie pour l'ensemble de nos projets. Actuellement, 99,62 % de nos projets répondent à cet objectif.
- **Utilisation des énergies renouvelables :**
  - **Objectif 2025 :** Intégrer la production d'énergie renouvelable sur site pour tous les projets.

En ce qui concerne la consommation d'eau, bien qu'il n'y ait pas de critère spécifique, il est important de noter que l'alignement des projets sur les critères de la Taxonomie européenne implique la conformité à des critères spécifiques liés à l'eau. Il s'agit non seulement de contrôler l'utilisation de l'eau sur les sites de construction, mais



UP-site Bucharest, Roumanie

aussi d'intégrer des dispositifs d'économie d'eau (robinets, douches, chasses d'eau, etc.) dans les bâtiments construits par Atenor :

- **Consommation d'eau :** Selon les critères de la Taxonomie européenne :
  - **Objectif 100 % 2024 :** Actuellement, 99,62 % des projets d'Atenor répondent aux critères d'utilisation durable et de protection des ressources hydrologiques et marines de la Taxonomie européenne.

En ce qui concerne les autres aspects environnementaux, la gestion des matériaux joue un rôle essentiel dans le secteur immobilier. Pour minimiser l'impact indirect de cette transition, Atenor donne la priorité à la rénovation et applique une gestion stricte des déchets sur ses chantiers :

- **Gestion des déchets :** Promotion de la circularité et de la rénovation :
  - **Depuis 2024 :** Atenor s'engage à optimiser le cycle de vie de tous ses projets, en tenant compte des émissions inhérentes à la construction et à la transformation des bâtiments, depuis l'extraction des matériaux jusqu'à la fin de leur vie (analyse du cycle de vie des bâtiments).
  - **D'ici 2025 :** Atenor vise à recycler ou à réutiliser au moins 70 % de ses déchets de construction pour l'ensemble des projets.

Les projets d'Atenor sont stratégiquement situés dans les villes, à proximité des transports publics, contribuant ainsi à la prévention de l'étalement urbain.

ENVIRONNEMENT



City Dox, Belgique

ESRS E1

Changement climatique

Depuis 2019, Atenor applique concrètement un plan de transition et des politiques de développement qui contribuent activement à l'atténuation du changement climatique, avec l'objectif ambitieux de limiter le réchauffement planétaire à +1,5°C. Cette démarche, orientée vers des solutions positives et durables, reflète un engagement fort dans la lutte contre un des plus grands défis contemporains, tout en ouvrant la voie à un avenir plus durable pour tous. L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques incidences et opportunités sont indiqués dans la section ESRS 2 – IRO.



City Dox, Belgique

ESRS E1

Gouvernance

GOV-3

Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs

DP 13

Lors des deux évaluations annuelles de chaque collaborateur et du Management, les critères définis au point GOV 3 (évaluation des performances, et alignement

des objectifs de performance) sont utilisés pour évaluer les performances individuelles et collectives en matière de Changement Climatique et d'implémentation des politiques ESG d'Atenor. La prise en compte de ces aspects varie selon la fonction et l'influence de chaque collaborateur, avec une moyenne de 12,5 % pour les fonctions transversales.

ESRS E1

Stratégie

E1-1

Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

DP 14

Depuis 2019, Atenor a mis en place un plan de transition en vue de l'atténuation du changement climatique. En choisissant, d'atteindre au minimum les niveaux Breeam « Excellent » et Well « Gold » pour tous ses développements de bureaux et, dès 2021, de conformer ses projets en développement aux critères techniques de la Taxonomie européenne (particulièrement pour les activités 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants), Atenor s'est profondément impliquée dans la transition énergétique des villes afin d'atteindre les objectifs européens.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont intrinsèquement liées à la performance énergétique des projets. Plus un projet est performant, moins il aura besoin d'énergie, moins il produira d'émissions de GES. La transformation du parc immobilier vers un bâti plus performant s'aligne donc à la limitation du réchauffement à 1,5°C énoncée par les accords de Paris.

Depuis 2022, Atenor s'est fixé pour objectif d'appliquer systématiquement les critères techniques définis par le règlement Taxonomie à ses projets immobiliers en développement. En 2024, 99,62 % de la surface totale de ses développements immobiliers respectent ces exigences, rigoureusement suivies et contrôlées à chaque étape du processus de développement par des experts indépendants.

Par ailleurs, Atenor s'engage à garantir la qualité environnementale de ses développements tertiaires en s'appuyant sur des certifications internationales reconnues, telles que Breeam (performance des bâtiments) et Well (sécurité et bien-être des occupants), ainsi que localement sur des certifications spécifiques comme HQE, DGNB, Nabers...

En plus de ces axes, Atenor a également mis en place un « green finance framework » visant à attirer des financements spécifiques pour des actifs verts et des projets immobiliers participant à sa stratégie de durabilité. Les cadres de référence des deux "Green Bonds" respectivement lancés en 2021 et 2022, comprennent, pour les projets financés, des critères stricts en matière d'émission carbone. Ces cadres de référence ont été contrôlés et validés par une partie prenante externe qualifiée (ISS-ESG). Depuis l'émission de ces deux "Green Bonds", des rapports ont également été établis et les documents de référence sont disponibles sur le site internet d'Atenor.

Plan de transition climatique (synthèse)

1. **Objectif de neutralité climatique à long terme (2050)**
   - **Engagement stratégique :** Atenor s'engage à viser la neutralité climatique d'ici 2050, en alignement avec l'objectif de température fixé par l'Accord de Paris (+1,5 °C).
   - **Vision globale :** L'entreprise intègre cet objectif dans tous ses projets, qu'ils concernent la construction, la rénovation ou la gestion des bâtiments.
   - **Contribution sectorielle :** En tant que développeur immobilier, Atenor a conscience que le secteur du bâtiment est responsable d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre (38 %, dont 28 % provenant des bâtiments existants donc potentiellement à rénover).
2. **Réduction progressive des émissions de gaz à effet de serre (GES)**

   a. Projets en développement

   Performances énergétiques des projets en développement :
   - Objectif d'amélioration d'au moins 10 % par rapport aux standards locaux de bâtiments à énergie quasi nulle (NZEB).
   - Intégration d'énergies renouvelables pour couvrir l'ensemble des besoins énergétiques.
   - Évaluation des émissions tout au long du cycle de vie des bâtiments via des analyses du cycle de vie (ACV).

   Réduction du carbone incorporé :
   - Objectifs progressifs alignés sur les benchmarks européens
   - Stratégies de réutilisation de matériaux et recours aux matériaux bas carbone.

   b. Opérations internes
   - Transition vers 100 % d'électricité verte pour les bureaux d'ici 2030.
   - Réduction de 42 % des émissions propres de l'entreprise (baseline 2020).
   - Sensibilisation des collaborateurs et adoption de politiques de mobilité durable (véhicules électriques, télétravail).
3. **Alignement sur les scénarios climatiques de 1,5 °C**

   Méthodologie utilisée :
   - Scénarios avec dépassement nul ou limité de +1,5 °C (conformément au GIEC).
   - Inclusion des impacts climatiques aigus et chroniques dans l'évaluation des projets.

   Analyse de résilience :
   - Évaluation des risques liés aux changements climatiques pour chaque projet (vents, feux, inondations, températures).
   - Plans d'adaptation aux projections climatiques pour 2030, 2040 et 2050.

Distinguer les émissions de l'entreprise et celles de ses projets en développement

Avec plus de huit milliards d'habitants sur la planète, dont plus de la moitié résident dans des villes, le rôle des bâtiments dans les émissions de gaz à effet de serre est crucial. En effet, 38 % de ces émissions sont imputables aux bâtiments dont 28 % proviennent des bâtiments existants. Ces derniers, souvent obsolètes, sont particulièrement énergivores en termes de chauffage, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage.

Atenor, en tant que développeur immobilier urbain, est idéalement positionnée pour contribuer significativement à l'atténuation du changement climatique dans l'objectif de maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de +1,5°C. En se concentrant sur le développement de projets économes en énergie, Atenor joue un rôle clé dans la transition vers des villes plus durables. Ces initiatives ne se limitent pas à la réduction de la consommation énergétique mais englobent l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, de la construction à la déconstruction, en passant par leurs techniques et les matériaux. Cette approche holistique assure que chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment soit optimisée pour minimiser son empreinte carbone et offrir des lieux de vie et d'activités durables pour tous.

La prise en compte des émissions tout au long du cycle de vie des projets est essentielle pour une stratégie de développement durable efficace. Elle démontre l'engagement d'Atenor à sélectionner des solutions immobilières responsables, qui non seulement répondent aux besoins actuels des villes mais contribuent également à la l'atténuation du changement climatique.

En ce qui concerne Atenor, il y a lieu de distinguer les émissions liées au fonctionnement de l'entreprise en elle-même de celles, présentes ou futures, liées à ses projets en développement. En effet, il est important de clarifier les différentes catégories d'émissions de gaz à effet de serre et leur impact relatif :

- **Émissions liées à l'entreprise Atenor :**
  - Ces émissions sont principalement dues au fonctionnement quotidien de l'entreprise, incluant les lieux de travail, les voyages d'affaires et les fournitures. Ces émissions sont comptabilisées annuellement.
  - En raison de l'échelle et de la nature de ses activités, ces émissions sont relativement faibles comparées à celles liées aux projets en développement. En effet, la surface totale des bureaux directement occupés par Atenor représente 5 647 m², soit une part infime au vu de la surface des projets en développement.
- **Émissions liées aux projets en développement d'Atenor :**
  - Les projets en développement comprennent la construction, la rénovation et l'utilisation des bâtiments. Ces émissions sont comptabilisées sur la période de construction et estimées pour une durée de vie du bâtiment de 50 ans.
  - Au vu de de l'échelle des projets immobiliers d'Atenor, ces émissions sont quantitativement beaucoup plus importantes. En effet, les projets en développement d'Atenor couvrent environ 1 100 000 m², ce qui représente une part significative des émissions totales des activités de l'entreprise.
  - Le bilan carbone des projets comprend les émissions intrinsèques (liées aux travaux de construction et de rénovation) ainsi que les émissions opérationnelles (liées à l'utilisation future des bâtiments existants, y compris le chauffage, la ventilation, etc.).

La distinction entre ces deux catégories d'émissions est indispensable pour bien comprendre l'impact global d'Atenor sur le changement climatique. Tandis que les émissions liées à l'entreprise elle-même sont relativement mineures, les projets en développement représentent quant à eux un impact significatif en termes d'atténuation du changement climatique. Cela explique l'importance des efforts fournis par Atenor pour réduire les émissions dans ses projets de développement notamment en utilisant des pratiques de construction durable et des innovations en matière d'efficacité énergétique.

En outre, l'analyse de double matérialité ainsi que la consultation des parties prenantes internes et externes d'Atenor réalisées en 2023 confirment que l'impact matériel le plus important de l'entreprise sur l'atténuation du changement climatique se situe dans ses projets en développement.

DP 15

Compréhension des efforts d'atténuation passés, actuels et futurs d'Atenor

- **Passés :**
  - Depuis 2019, mise en œuvre d'un plan de transition basé sur l'atteinte des certifications Breeam « Excellent » et Well « Gold ».
  - Alignement progressif des projets aux critères de la Taxonomie européenne dès 2021.
  - Réduction des émissions internes (scopes 1 et 2) grâce à l'utilisation accrue d'électricité verte et des initiatives de mobilité durable (ex. véhicules électriques).
- **Actuels :**
  - Réduction de 37 % des émissions propres entre 2020 et 2024.
  - Intégration systématique de l'analyse du cycle de vie (ACV) pour réduire le carbone incorporé et opérationnel.
  - De la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents. "Atenor a décidé d'appliquer les critères techniques définis dans le règlement Taxonomie à tous ses projets immobiliers en développement."
- **Futurs :**
  - Adoption de pratiques de construction circulaire, avec des objectifs ambitieux pour réduire le carbone incorporé à d'ici 2030.
  - Accélération de l'atteinte des objectifs climatiques, visant un alignement 10 ans en avance sur les benchmarks du SBTi.

DP 16a

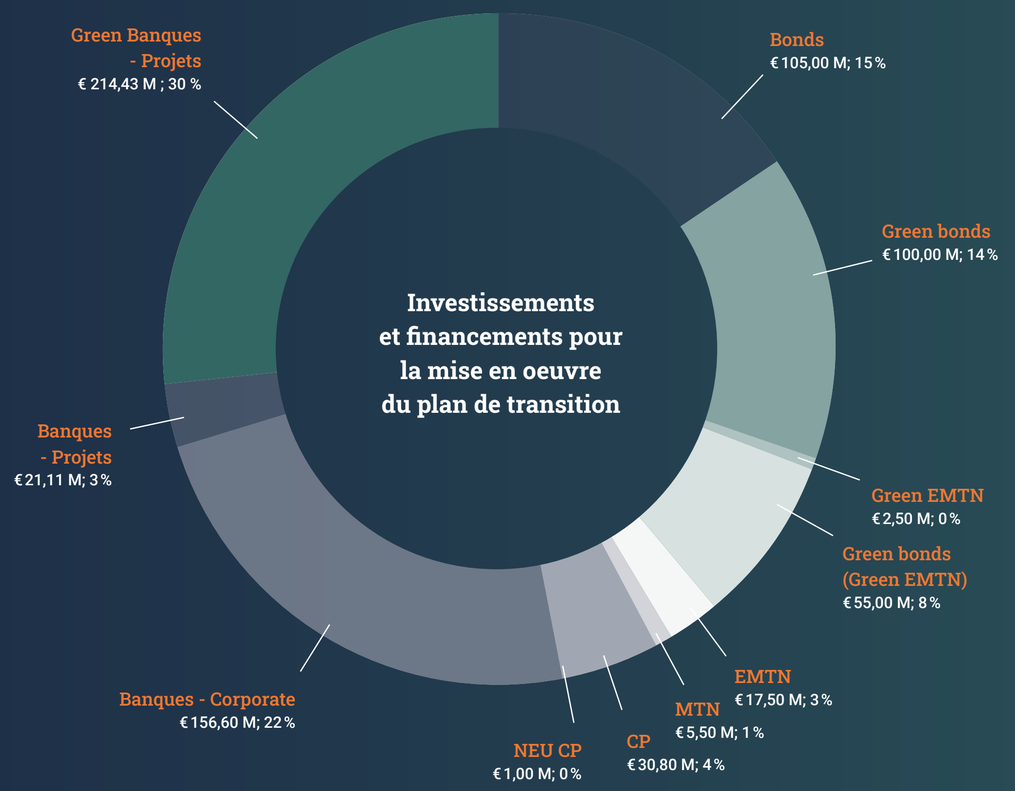
Cibles de réduction des GES (scopes 1, 2 et 3) et compatibilité avec l'Accord de Paris

- **Scope 1 et 2 :**
  - Réduction de 42 % des émissions propres d'ici 2030 par rapport à 2020, validée par l'initiative Science Based Targets (SBTi).
  - Transition complète vers une électricité verte et remplacement progressif des véhicules de flotte par des modèles électriques.
- **Scope 3 :**
  - Réduction significative des émissions liées aux projets immobiliers (construction et utilisation des bâtiments) grâce à l'optimisation énergétique et à l'utilisation de matériaux bas carbone.
- **Compatibilité avec l'Accord de Paris :**
  - La trajectoire de réduction adoptée est alignée sur un scénario de réchauffement à 1,5 °C, conformément aux benchmarks SBTi et aux objectifs du Green Deal européen.

DP 16b

Actions soutenant les cibles de réduction

- **Projets :**
  - Réduction de la consommation énergétique des bâtiments d'au moins 10 % par rapport aux standards NZEB.
  - Utilisation d'énergies renouvelables pour couvrir 100 % des besoins des bâtiments d'ici 2030.
  - Réduction du carbone incorporé grâce à des choix de matériaux durables et au recours aux techniques de construction circulaire.



50 % du financement via le marché des capitaux est vert

91 % des financements de projets sont labellisé "green"

52 % de l'endettement total consolidé est vert

- **Opérations internes :**
  - Actions de sensibilisation des collaborateurs à la durabilité.
  - Optimisation des déplacements professionnels et renforcement du télétravail.

DP 16c

Investissements et financements au 31 décembre 2024 pour la mise en œuvre du plan de transition

- **Green Bonds (22 % du financement) :**
  - Émission de deux Green Bonds (2021, 2022), validés par ISS-ESG, pour financer des projets conformes aux critères de durabilité.
  - Allocation stricte des fonds à des actifs verts et à des projets immobiliers conformes aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne..
  - 50 % du capital market financing est soumis à des critères de durabilité.
- **Green Loan (30 % du financement) :**
  - Financement propre au projet respectant des critères de durabilité, notamment la Taxonomie européenne.
  - 91 % des projets sont financés via des financement soumis à des critères de durabilité.
- **Ressources dédiées :**
  - Augmentation des investissements dans les technologies bas carbone et les solutions innovantes pour optimiser la performance énergétique des bâtiments.
  - Allocation de fonds pour la recherche et le développement de méthodes de construction durables.



Highline, Belgique

DP 16d

Émissions potentiellement verrouillées (locked-in emissions)

- Les bâtiments développés par Atenor suivent les standards Nearly Zero Energie Building (NZEB), limitant ainsi les émissions opérationnelles à un niveau très bas dès leur conception.
- Les projets en cours incluent des mécanismes pour réduire les émissions sur l'ensemble de leur cycle de vie, notamment grâce à l'optimisation de l'isolation, des systèmes de ventilation, et à l'utilisation de matériaux bas carbone.

DP 16e

Plan pour aligner les activités sur la Taxonomie européenne

- **Critères techniques :**
  - Conformité totale avec les objectifs « atténuation du changement climatique » et « adaptation au changement climatique ».
  - Application des critères « ne pas porter de préjudice important » pour les autres objectifs.
  - Évaluation et publication des performances énergétiques et des émissions pour chaque projet.
- **Objectifs :**
  - 100 % des projets en développement conformes à la Taxonomie en 2025.
  - Intégration systématique des analyses de risque climatique dans chaque projet, en suivant les exigences de la Taxonomie.

Le suivi et le contrôle précis sont décrits dans le document « ESG Management System », disponible sur le site (atenor.eu) et validé par le Conseil d'Administration le 5 décembre 2024.

DP 16f

Indication de l'absence de CAPEX liés au charbon, au pétrole et au gaz

- Atenor n'investit pas dans des activités liées au charbon, au pétrole ou au gaz.
- Tous les investissements en CAPEX sont orientés vers des projets conformes aux critères de durabilité de la Taxonomie européenne et aux objectifs de l'Accord de Paris.

Atenor est aligné sur l'Accord de Paris et ses benchmarks car l'entreprise a intégré la durabilité dans sa stratégie et travaille activement pour réduire ses émissions de carbone ainsi celles liées aux projets en développement.

Ces efforts font partie intégrante du plan de transition d'Atenor qui est lui-même aligné sur les objectifs du Green Deal européen et les critères de la taxonomie de l'Union Européenne. Ce plan, approuvé par le Conseil d'Administration, le Comité de Direction et les Comités Opérationnels, garantit que tous les projets en développement respectent des normes environnementales strictes. Afin d'assurer transparence et responsabilité, sa mise en œuvre est régulièrement analysée et rapportée au moyen d'indicateurs clés de performance.

Un processus de validation en trois étapes est en place pour garantir la haute qualité des données :

- mise à jour et soumission des données par le chef de projet,
- validation par le Directeur du Développement pour le Comité Opérationnel,
- validation finale par le Management Committee,
- approbation par le Conseil d'Administration

Pour plus de détails sur les objectifs, la mise en œuvre pratique ainsi que le contrôle des résultats, Atenor a publié un document de référence « ESG Management System », aligné sur la norme ISO14001 :2015. Celui-ci a été approuvé le 5 décembre 2024 par le Conseil d'Administration .

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

DP 18

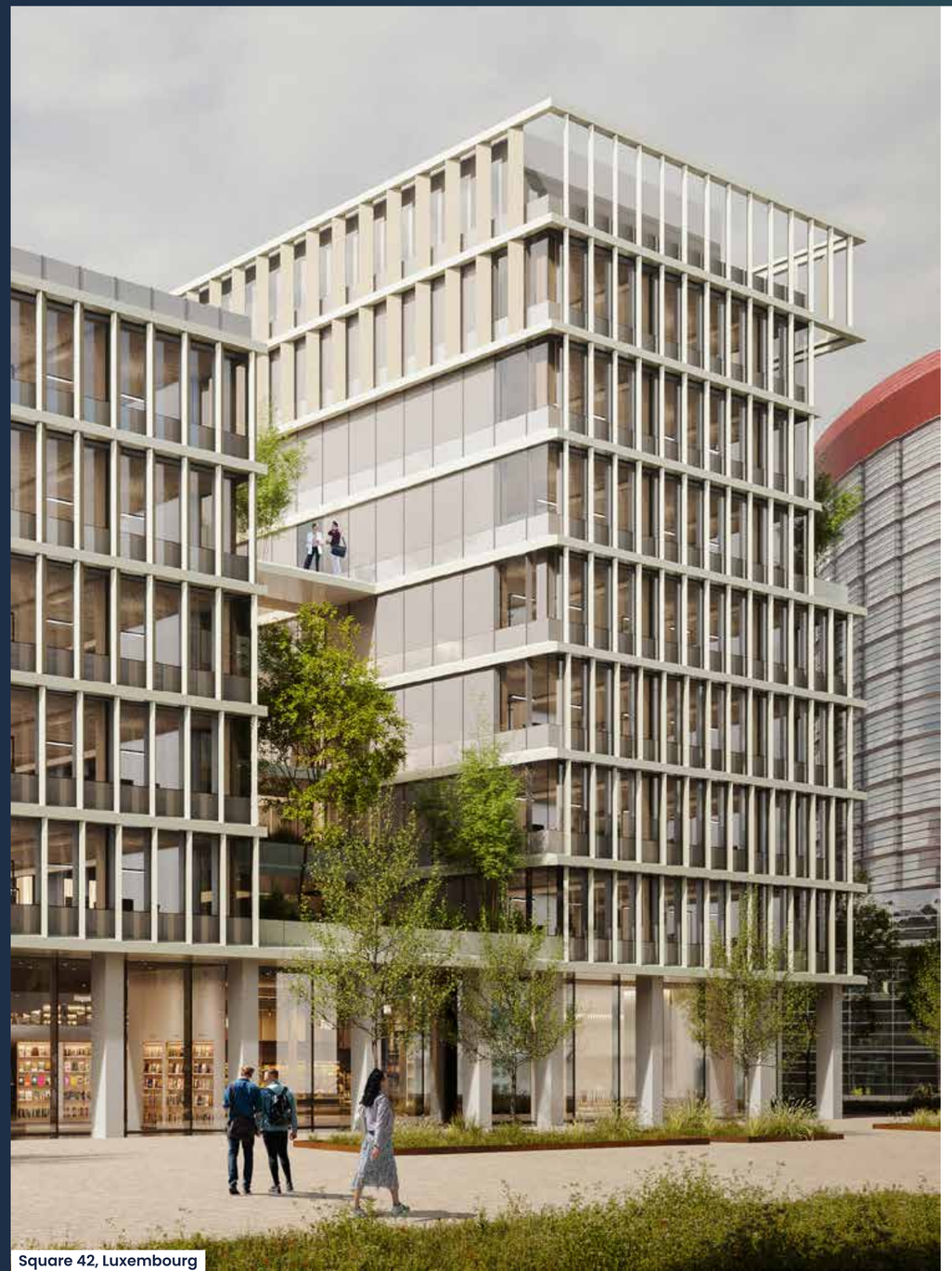
Identification des risques importants liés au changement climatique

Risques physiques identifiés :

- **Risques aigus :** Inondations, feux, tempêtes et vents violents pouvant affecter les terrains ou bâtiments.
- **Risques chroniques :** Augmentation des températures moyennes, vagues de chaleur prolongées et montée du niveau de la mer, impactant le confort thermique, la consommation énergétique et la valeur résiduelle des bâtiments.

Risques de transition identifiés :

- **Réglementaires :**
  - Adoption de quotas carbone pour les bâtiments via le SEQE (Système d'Échange de Quotas d'Émission) dès 2027.
  - Renforcement des normes énergétiques, entraînant des coûts de conformité supplémentaires.
- **Technologiques :**
  - Nécessité d'intégrer des technologies de construction bas carbone et des innovations énergétiques pour rester compétitif.
- **Marché et réputation :**
  - Risque d'une demande réduite pour les bâtiments non conformes aux standards environnementaux.
  - Sensibilité accrue des investisseurs et locataires aux performances climatiques des actifs immobiliers.



Square 42, Luxembourg

DP 19

Résilience de la stratégie et du modèle économique face au changement climatique

DP 19a

Portée de l'analyse de résilience

L'analyse de résilience d'Atenor couvre :

1. **Les projets immobiliers en cours de développement (1,2 million de m²) :** Évaluation de leur performance énergétique, de leur vulnérabilité climatique et de leur conformité à la Taxonomie européenne.
2. **Les activités opérationnelles :** Analyse des émissions propres (scopes 1 et 2) et des impacts climatiques liés à la chaîne de valeur (scope 3).
3. **Les opportunités économiques :** Résilience des investissements dans des projets durables, qui renforcent la compétitivité et répondent aux attentes réglementaires et du marché.

DP 19b

Méthodologie et calendrier de l'analyse de résilience

- **Méthodologie utilisée :**
  - Analyse des scénarios climatiques basés sur les projections du GIEC pour les horizons 2030, 2040 et 2050.
  - Considération des scénarios à +1,5 °C, +2 °C et au-delà, avec un dépassement limité ou nul.
  - Identification des impacts sur les actifs et les opérations, en distinguant les risques physiques et de transition.
- **Calendrier de l'analyse :**
  - Les analyses sont réalisées depuis 2021 suivant les critères de la Taxonomie européenne, en collaboration avec un évaluateur tiers.
  - Mise à jour annuelle prévue dans le cadre des rapports ESG pour évaluer l'efficacité des mesures prises et ajuster la stratégie si nécessaire.

DP 19c

Résultats de l'analyse de la résilience

- **Résultats pour les risques physiques :**
  - Les projets d'Atenor ne sont pas situés dans des zones de risques aigus. Les risques chroniques (vagues de chaleur, pluie...) font l'objet d'une évaluation détaillée des vulnérabilités climatiques et de solutions technologiques à mettre en oeuvre.
  - Des mesures d'adaptation spécifiques, telles que l'amélioration des infrastructures de drainage ou l'utilisation de matériaux résilients, ont été intégrées.
- **Résultats pour les risques de transition :**
  - Atenor est bien positionnée pour répondre aux exigences réglementaires grâce à sa conformité anticipé aux critères de la Taxonomie européenne et les objectifs du Green Deal.
  - La stratégie actuelle, axée sur des bâtiments à haute performance énergétique et faibles émissions carbone, minimise les risques de transition liés aux quotas carbone ou à l'évolution des normes.
- **Opportunités identifiées :**
  - Une demande croissante pour des bâtiments durables renforce l'avantage compétitif d'Atenor.
  - Les projets conformes aux standards ESG attirent des investisseurs et locataires soucieux de leur impact environnemental.



Lakeside, Pologne

ESRS E1

Gestion des incidences, risques, opportunités

En 2023, Atenor a mené un processus extensif d'analyse des impacts, risques et opportunités liés à son secteur d'activité. Sans surprise, il ressort de la consultation des parties prenantes externes que les impacts majeurs sont :

- Les émissions liées aux projets d'Atenor,
- La gestion de l'énergie dans les projets.

IRO-1

Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique

L'ensemble des éléments sur le processus d'identification et d'évaluation des Incidences Risques et opportunité est décrit au chapitre ESRS 2 – IRO.

DP 20

Le processus d'identification et d'évaluation des IROs liés au changement climatique est identique au processus suivi pour l'ensemble des IROs décrit au chapitre IRO 1 de l'ESRS 2. Pour les projets, l'évaluation des risques est notamment menée suivant les critères techniques de la Taxonomie européenne - annexe A : adaptation au changement climatique.

DP 21

Etant donné les conclusions en matière de résilience de la stratégie et du business model du groupe, nous ne nous sommes pas basés sur différents scénarios pour évaluer nos risques et opportunités mais sur une méthodologie commune à tout le listing des IROs présenté dans le DP 57 IRO 1 de l'ESRS 2.

E1-2

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

Politiques liées aux émissions de GES et à la gestion des énergies des projets

DP 22

Concernant les projets en développement, la politique de confirmité à la Taxonomie européenne menée par Atenor implique que chaque projet réponde aux critères techniques concernant « l'atténuation du changement climatique » et « l'adaptation au changement climatique ».

En ce qui concerne l'atténuation du changement climatique, ces critères impliquent notamment :

- Des performances énergétiques élevées, réduisant la consommation d'énergie primaire tout au long de la vie du bâtiment induisant par là-même une réduction de ses émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Une analyse de potentiel de réchauffement climatique du projet, prenant en compte tout le cycle de vie du bâtiment. A celle-ci s'ajoute la politique propre à Atenor de limitation de l'impact carbone du projet (voir E1-4).
- Un contrôle post-réalisation du bâtiment par le biais d'une thermographie et d'un test d'infiltrométrie.

En ce qui concerne l'adaptation au changement climatique, chaque site et projet fait l'objet d'une évaluation rigoureuse des risques et de la vulnérabilité liés au climat. Les risques physiques aigus ou chroniques (inondations, vents, …) sont évalués pour chacun des projets ainsi que les techniques à mettre en œuvre pour maîtriser ceux-ci.

Concernant le confort du bâtiment, l'évaluation est réalisée sur base de projections climatiques de pointe et à la plus haute résolution disponible selon la palette existante des scénarios pour l'avenir, y compris, au minimum, des scénarios de projections climatiques sur 10 à 30 ans.

Politiques liées aux émissions de GES propres d'Atenor

La politique menée par Atenor concernant ses émissions propres vise à atteindre ses objectifs (voir E1-4) en adaptant les politiques de mobilité pour ses employés ainsi qu'en menant plusieurs actions directes de sensibilisation et d'incitation sur l'utilisation d'énergie verte et la fourniture responsable de matériel de bureau.

DP 23

Objectif des politiques mises en œuvre

Les politiques mises en œuvre visent à :

- Identifier, évaluer et gérer les risques climatiques aigus (inondations, tempêtes) et chroniques (hausse des températures, sécheresses).
- Corriger les incidences environnementales négatives à travers des choix de conception, de matériaux et d'énergie.
- Garantir la résilience et la durabilité des projets en intégrant des analyses de cycle de vie (ACV) et des projections climatiques.

Ces politiques soutiennent l'engagement d'Atenor à rendre conforme ses activités aux objectifs de l'Accord de Paris (+1,5 °C).

DP 24

Informations sur les politiques mises en œuvre

Les politiques adoptées par Atenor incluent :

1. **Atténuation du changement climatique :**
   - Réduction des émissions opérationnelles et incorporées via des projets alignés sur les standards NZEB.
   - Adoption de technologies innovantes pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments.
2. **Adaptation au changement climatique :**
   - Évaluation systématique des vulnérabilités climatiques pour chaque site.
   - Plans d'adaptation pour renforcer la résilience des bâtiments face aux risques physiques.
3. **Opérations internes :**
   - Transition vers des pratiques internes durables : mobilité verte, énergies renouvelables et gestion responsable des ressources.

DP 25

Domaines couverts par les politiques adoptées

DP 25a

Atténuation du changement climatique

- Réduction des émissions de carbone via des performances énergétiques élevées et une conception optimisée des bâtiments.
- Analyses de cycle de vie pour évaluer et limiter l'impact carbone à chaque phase du projet.

DP 25b

Adaptation au changement climatique

- Intégration des projections climatiques à moyen et long terme (10-30 ans) dans la planification des projets.
- Évaluations des risques physiques (ex. inondations, vents) et mise en œuvre de solutions résilientes.

DP 25c

Efficacité énergétique

Dépassement des standards locaux NZEB d'au moins 10 %.

Optimisation des systèmes énergétiques pour réduire la consommation d'énergie primaire.

DP 25d

Déploiement des énergies renouvelables

- Intégration de sources d'énergie renouvelable dans chaque projet, visant une couverture à 100 % des besoins énergétiques des bâtiments d'ici 2030.
- Développement de projets neutres en carbone grâce à des installations renouvelables sur site.

DP 25e

Autres

- **Finance durable :** Utilisation de Green Bonds et Green Loans pour financer des projets conformes aux critères de durabilité.
- **Mobilité douce :** Situation des projets en milieu urbain. Projets intégrant des bornes de recharge électrique et une connectivité accrue aux transports en commun.
- **Sensibilisation interne :** Programmes pour inciter les collaborateurs à adopter des pratiques durables au sein de l'entreprise.

E1-3

Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique

Actions et ressources liées à la gestion des émissions de GES et énergie des projets

DP 26

Au niveau opérationnel, la mission d'Archilab est d'améliorer la performance environnementale, économique et sociale du portefeuille de projets. Archilab comprend le groupe de travail ESG responsable de l'élaboration et du suivi de la Politique de Durabilité. Archilab soutient et initie des décisions et des actions, ainsi que leur mise en œuvre au niveau de l'entreprise ou du projet.

DP 27

Les principaux leviers de décarbonisation incluent la performance énergétique des bâtiments, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables pour les bâtiments, ainsi que l'évaluation du carbone incorporé et du carbone opérationnel via notamment l'analyse du cycle de vie (ACV ou LCA). De plus, les critères de "Do No Significant Harm" (DNSH) de la Taxonomie européenne incluent des aspects tels que l'eau, l'économie circulaire (gestion des déchets), la pollution et la biodiversité.

Atenor peut mener à bien ses actions grâce à une gestion efficace et une allocation appropriée des ressources. Malgré les défis économiques récents, Atenor maintient sa stratégie de valoriser ses projets en investissant dans des projets plus performants, plus innovants, avec moins de carbone incorporé, par exemple en réutilisant des matériaux. De cette manière, l'entreprise augmente l'attractivité et la valeur des bâtiments.

Actions et ressources liées à la gestion des émissions de GES propres d'Atenor

Pour les émissions de carbone propres à l'activité d'Atenor, la trajectoire de réduction alignée sur les objectifs de l'initiative Science Based Targets (SBTi) montre une réduction de 21 % en 2022 (127 tCO_2e) et de 29 % en 2023 (115 tCO_2e) par rapport à notre référence de 2020 (160 tCO_2e). L'objectif est d'atteindre une réduction de 50 % pour 2030.

Les actions entreprises vont du passage à une mobilité électrique jusqu'à l'isolation des bureaux d'Atenor. Ils sont également détaillés dans le chapitre Indicateurs Clefs liés à la Taxonomie européenne

DP 28

Respect des principes d'ESRS 2 MDR-A

Les actions et ressources d'Atenor respectent les principes suivants :

- **Clarté :** Description des actions spécifiques et des impacts mesurables (ex. : réduction des émissions, efficacité énergétique).
- **Lien financier :** Allocation des ressources (CapEx, OpEx) directement liée aux états financiers et aux indicateurs de performance clés.
- **Transparence :** Publication des progrès réalisés dans les rapports annuels et alignement sur les standards du règlement délégué (UE) 2021/2178.

DP 29

Le détail des montants monétaires importants de CapEx et OpEx nécessaires pour mettre en œuvre les actions entreprises ou prévues ainsi que le lien avec les états financiers sont détaillés dans le chapitre sur les indicateurs clefs de la Taxonomie.

DP 29a

Actions d'atténuation du changement climatique par la décarbonation

- **Actions menées :**
  - Réduction des émissions opérationnelles via des bâtiments à haute efficacité énergétique.
  - Adoption de solutions basées sur la nature, telles que l'intégration d'espaces verts pour réduire les îlots de chaleur urbains.
- **Actions prévues :**
  - Développement de technologies pour la réduction du carbone incorporé.
  - Transition vers des sources d'énergie renouvelable d'ici 2025.

DP 29b

Résultats des actions d'atténuation du changement climatique

- **Réductions réalisées :**
  - 21 % de réduction des émissions propres en 2022 (127 tCO_2e) et 29 % en 2023 (115 tCO_2e) par rapport à 2020 (160 tCO_2e). - 37 % (100 tCO_2e) en 2024
  - Réduction de 6 664 tonnes CO_2eq/an grâce aux projets en développement.
- **Réductions attendues :**
  - Objectif de réduction de 42 % des émissions de scope 1 et 2 d'ici 2030.
  - Réduction significative des émissions des projets via des bâtiments conformes à la Taxonomie européenne.

DP 29c

Lien avec les ressources financières

- **CapEx et OpEx :**
  - Allocation des fonds Green Bonds et Green Loan détaillée dans les états financiers.
  - Indicateurs de performance clés liés à la consommation énergétique et aux réductions d'émissions, conformes au règlement délégué (UE) 2021/2178.
- **Plan CapEx :**
  - Investissements pour réduire le carbone incorporé, trajectoire fixée jusqu'en 2050.
  - Budget alloué aux technologies innovantes pour l'optimisation énergétique.

ESRS E1

Métriques et cibles

E1-4

Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

DP 30

Publication des cibles climatiques d'Atenor

Atenor a défini des cibles climatiques précises pour soutenir ses politiques en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation, tout en gérant ses incidences, risques et opportunités importants.

DP 31

Objectif de publication

Les cibles permettent de :

1. Soutenir les politiques adoptées pour répondre aux exigences climatiques internationales, notamment l'Accord de Paris (+1,5 °C).
2. Mettre en œuvre des actions concrètes alignées sur les objectifs stratégiques d'Atenor pour l'atténuation et l'adaptation.
3. Garantir une gestion proactive des risques physiques et de transition liés au changement climatique.



Highline, Belgique

DP 32

Informations sur le suivi de l'efficacité des politiques et actions

Atenor publie des cibles compatibles avec les exigences ESRS 2 MDR-T :

- Suivi régulier des progrès réalisés.
- Indicateurs mesurables pour évaluer l'efficacité des actions.
- Publication transparente des résultats dans les rapports annuels.

Le document « ESG Management System » détaille le suivi et les procédures mis en œuvre afin de garantir notamment le suivi de l'efficacité des politiques et actions.`

Cibles liées au développement de Projets

Atenor aborde les objectifs de réduction non seulement en se conformant à la Taxonomie européenne et en fixant des cibles sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV), mais également en évaluant pour chacun des projets les innovations spécifiques qui peuvent être mises en œuvre. Cette approche met en valeur l'expérience partagée de l'entreprise et la touche spécifique de l'équipe de projet, créant ainsi un projet unique tout en respectant pleinement les objectifs d'Atenor. Cela démontre qu'Atenor cherche à être à la pointe de l'industrie du développement, avec des projets qui non seulement atteignent les objectifs fixés, mais qui même souvent les dépassent.

En outre, la stratégie d'Atenor vise à minimiser son empreinte carbone en adoptant des méthodes de construction durables et en intégrant des solutions créatives à chaque étape du projet. Par exemple, la réutilisation de matériaux et l'intégration de sources d'énergie renouvelables permettent d'optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments et ainsi diminuer leur bilan carbone (incorporé et opérationnel). Cette approche proactive et innovante est essentielle pour répondre aux attentes des parties prenantes et aux exigences légales.

Notre base de référence s'inspire du cadre juridique de plusieurs pays européens, tels que la France (RE2020) et le Danemark. Cette stratégie de durabilité a été élaborée en collaboration avec un évaluateur tiers externe, qui a analysé les objectifs de SBTi, (objectifs alignés aux ambitions de l'Accord de Paris, au CREEM et au « Fit for 55 ») et de la Taxonomie (EU Green Deal). Les objectifs de durabilité d'Atenor sont également étalonnés sur base d'échantillons de projets internes ainsi que par rapport au secteur immobilier. Grâce à cette analyse, Atenor suit les objectifs de limitation du carbone incorporé du bâtiment alignés avec la trajectoire 1,5° du SBTi .

Carbone opérationnel

Grâce à la stratégie d'optimisation des besoins en énergie et à l'intégration d'énergies renouvelables, la réalisation des projets permet, à terme, une réduction annuelle d'environ **6 664 tonnes CO_2eq par an** par rapport à des constructions standards, limitées aux normes en vigueur (en moyenne par an).

Les hypothèses de calcul prennent en compte les performances des projets en développement d'Atenor comparées à la norme imposée au moment de la demande de permis d'urbanisme, ou à la consommation mesurée de bâtiments existants destinés à être rénovés.

Ce calcul est réalisé en fonction de la législation sur la Performance Energétique des Bâtiments au moment de la demande de permis de construire. Les valeurs sont confirmées par l'obtention d'un Certificat de Performance Energétique (PEB) lors de la livraison du bâtiment. Le calcul est basé sur la grille des facteurs de conversion de l'énergie vers les émissions de carbone du CRREM pour l'électricité en Europe par pays. Les projets "zero combustion fossile" sont étudiés pour être alimentés exclusivement par de l'énergie renouvelable. Leur bilan énergétique est donc considéré en totalité dans le calcul de réduction carbone.

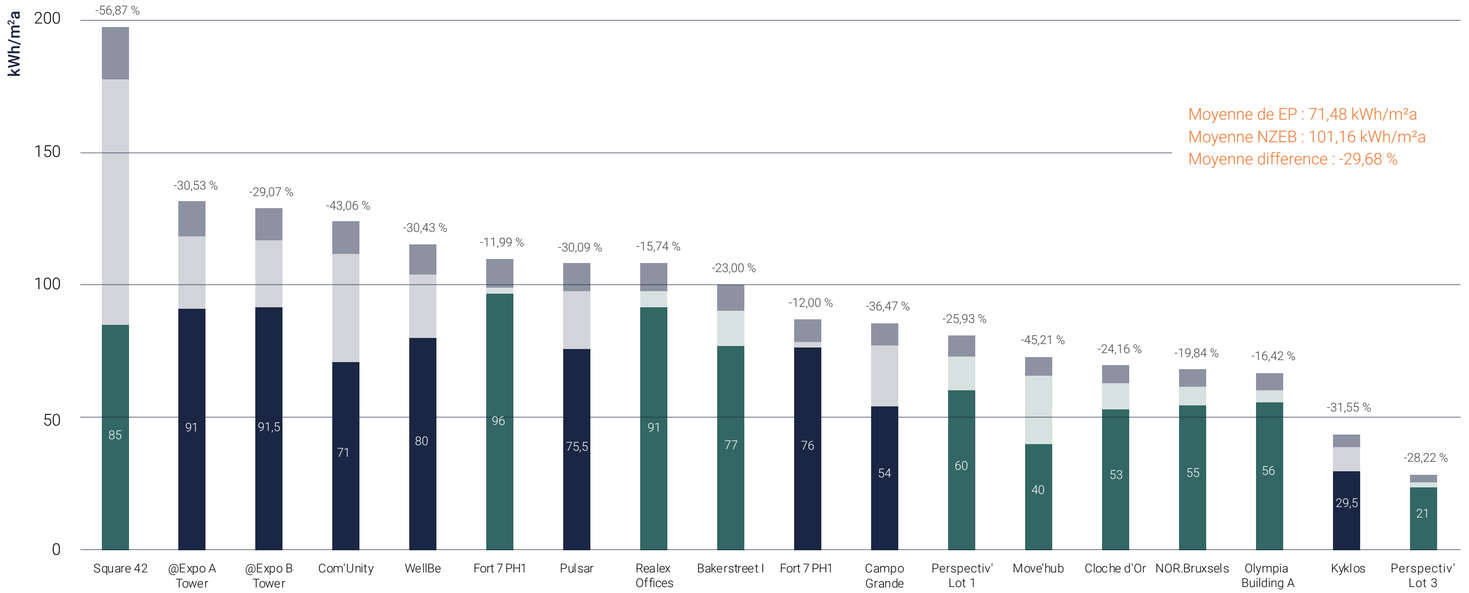


Lakeside, Pologne

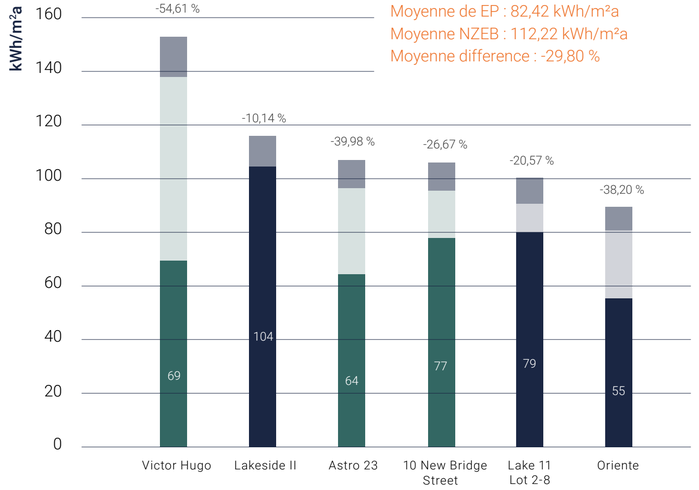
Nouvelle construction ▼

Rénovation profonde ▼

Bureau ▶

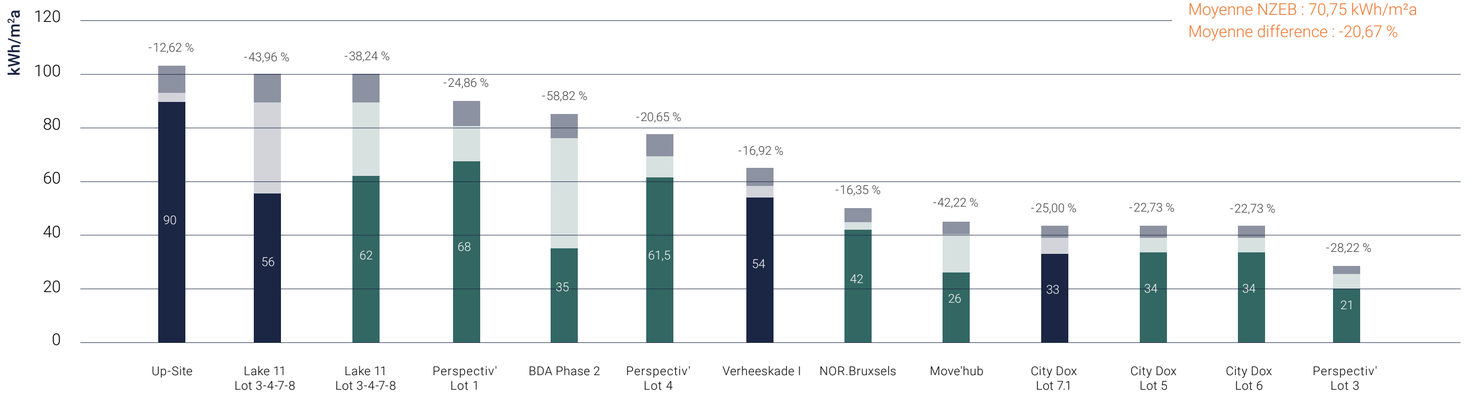


Moyenne de EP : 71,48 kWh/m²a
Moyenne NZEB : 101,16 kWh/m²a
Moyenne difference : -29,68 %

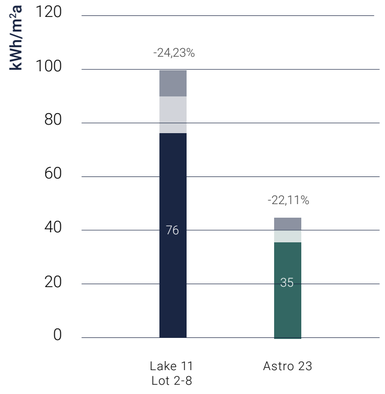


Moyenne de EP : 82,42 kWh/m²a
Moyenne NZEB : 112,22 kWh/m²a
Moyenne difference : -29,80 %

Résidentiel ▶



Moyenne de EP : 50,08 kWh/m²a
Moyenne NZEB : 70,75 kWh/m²a
Moyenne difference : -20,67 %



Moyenne de EP : 73,74 kWh/m²a
Moyenne NZEB : 98,23 kWh/m²a
Moyenne difference : -24,50 %

Tous nos projets surpassent actuellement la norme des bâtiments à énergie nette zéro (NZEB), démontrant une performance énergétique exceptionnelle.

Performance énergétique - zéro énergie fossile | Performance énergétique | Différence | Niveau NZEB maximum - 10 %

Carbone incorporé

Le carbone incorporé (ou « embodied carbon » en anglais) pour les bâtiments fait référence à la quantité de dioxyde de carbone équivalent (CO_2eq) émis tout au long du cycle de vie des matériaux de construction, de leur extraction, production et transport jusqu'à leur mise en œuvre sur le site de construction. Cela inclut également les émissions associées à la fabrication et à la livraison des matériaux de construction ainsi qu'à la construction elle-même.

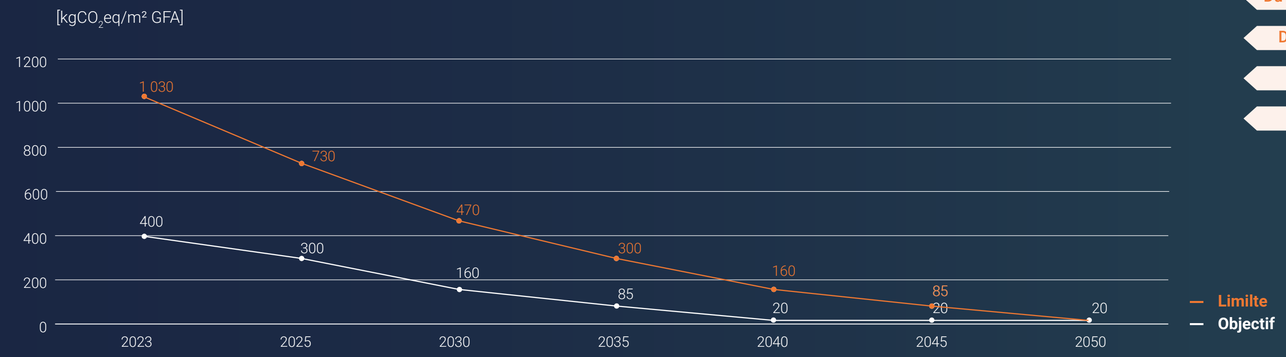
La notion de carbone incorporé est cruciale dans le secteur du bâtiment car elle permet de prendre en compte l'impact environnemental total d'un bâtiment, au-delà des émissions opérationnelles (liées à l'utilisation du bâtiment, comme le chauffage, la climatisation, et l'éclairage). Elle est, de plus en plus, prise en compte dans les efforts de réduction des émissions de gaz à effet de serre, visant à limiter le réchauffement climatique.

La réduction du carbone incorporé dans les bâtiments peut être réalisée de différentes manières telles que le choix de matériaux à faible empreinte carbone, l'utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou biosourcés, la conception efficiente qui minimise l'utilisation de matériaux, et l'optimisation des procédés de construction pour réduire les déchets et l'efficacité énergétique des matériaux.

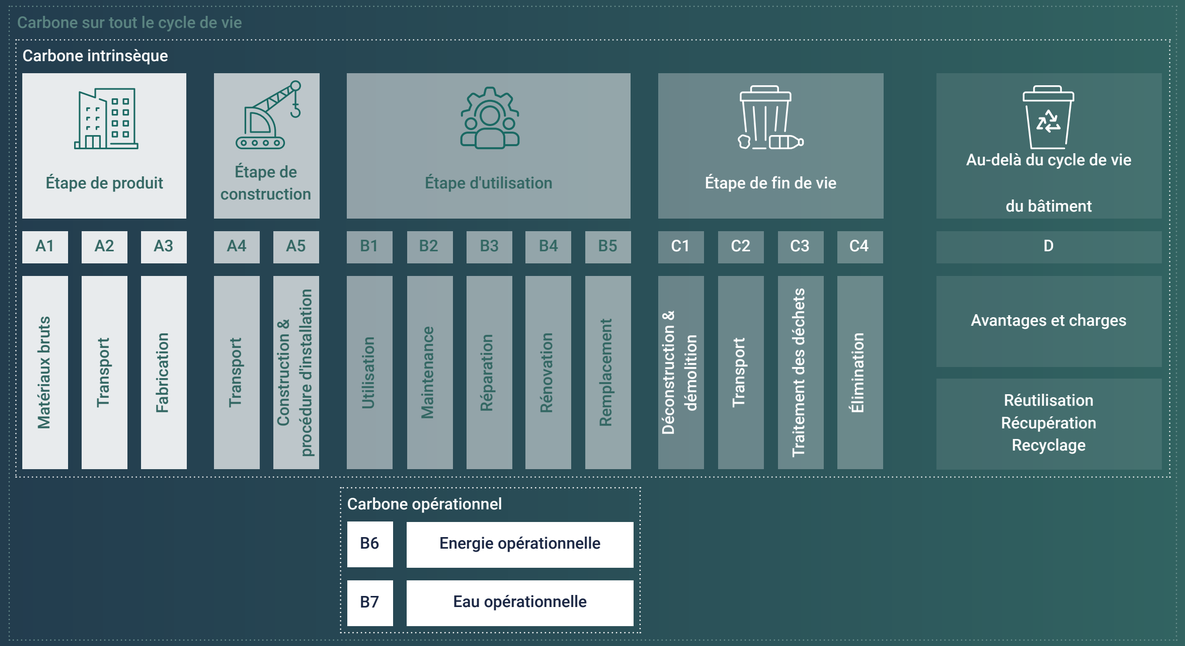
L'analyse du carbone incorporé est complexe car elle prend en compte de nombreux facteurs et varie considérablement selon les types de matériaux, les méthodes de construction et les distances de transport des matériaux. Malgré ces défis, la prise en compte du carbone incorporé est essentielle pour atteindre les objectifs de durabilité et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur de la construction.

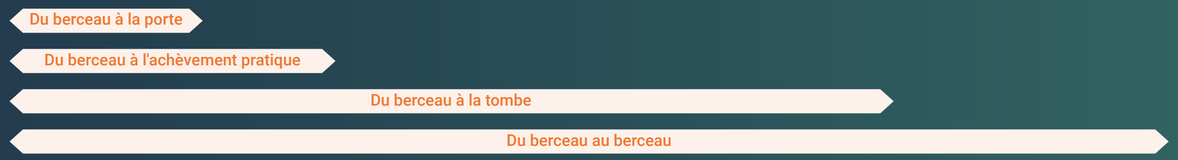
La quantité maximum de carbone incorporé pour les projets en développement d'Atenor diminue en fonction de l'année durant laquelle le dossier de demande de permis est déposé :

Trajectoire de RÉDUCTION CARBONE



Information sur LE CYCLE DE VIE DU BÂTIMENT





Cibles liées à la réduction des GES

Cibles liées au développement de Projets

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	Atténuation du changement climatique	100 %	2024	84 %	**99,62 %**
1. CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE					
1.1. Réduire les émissions	*% de projets dont la consommation énergétique est au moins 10 % inférieure au Nearly Zero Energy Building standard OU pour une rénovation qui utilise 30 % d'énergie en moins par rapport à la situation existante	100 %	2024	92 %	**99,62 %**
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments « zéro combustion fossile » en utilisation	100 %	2030	69 %	**46,26 %**
1.2. Utiliser les énergies renouvelables	projets intégrant de la production d'énergie renouvelable : % Pompe à chaleur % Géothermie Surface des panneaux solaires	100 %	2025	70 %	 **65,78 %** **47,22 %** **14,18K m²**
1.3. Stimuler la circularité et la rénovation	% de projets optimisant l'analyse de cycle de vie	100 %	2024	100 %	**99,62 %**
1.4. Soutenir la mobilité douce	% de projets connectés aux transports en commun	100 %	2023	100 %	**100 %**
	% de projets incluant des bornes de rechargement pour véhicules électriques	100 %	2025	74 %	**78,55 %**
	% de projets incluant un stockage pour vélos	100 %	2025		**86,95 %**
1.5. Promouvoir l'innovation	% de projets alignés au critère d'adaptation au changement climatique	100 %	2024	100 %	**99,62 %**

*99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

Atténuation du changement climatique



Atténuation du changement climatique - Phase d'exécution



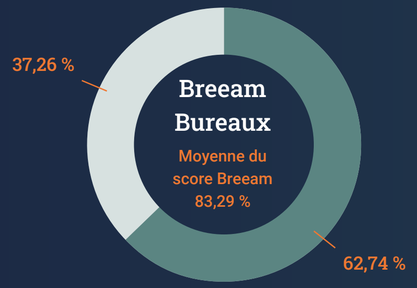
Adaptation au changement climatique



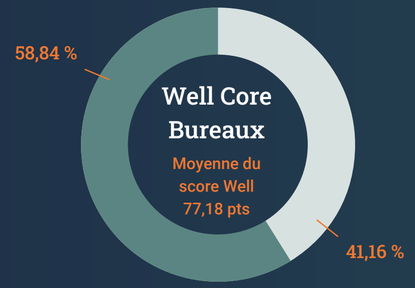
Le critère technique de l'atténuation du changement climatique comprend : la conception de bâtiments à haute performance énergétique, avec une consommation d'énergie primaire (PED) inférieure d'au moins 10 % aux exigences légales (Nearly Zero Energy Building) ; le contrôle de l'étanchéité thermique et de la continuité de l'isolation lors de la mise en œuvre ; le calcul de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. Le critère d'adaptation au changement climatique comprend l'identification et l'atténuation des risques climatiques physiques affectant le projet immobilier, via une analyse de vulnérabilité et des solutions adaptées, intégrées dès la conception et conformes aux meilleures pratiques.
Pour les critères techniques définis, la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme au critère technique, en tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants.
Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".



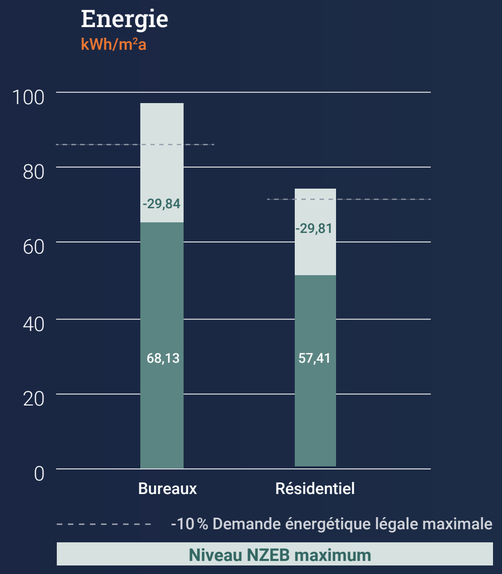
Statut	Surface brute Atenor (m²)
Conforme et validation en cours	1 127 286
Non conforme	4 250
TOTAL	**1 131 536**



Niveau Breeam	Surface brute Atenor (m²)
Outstanding (≥ 85 %)	235 319
Excellent (≥ 70 %)	139 736
TOTAL	**375 055**



Niveau Well	Surface brute Atenor (m²)
Gold (60 pts)	138 603
Platinum (80 pts)	198 115
TOTAL	**336 718**



Type	Moyenne de performance projet (kWh/m²a)	Moyenne NZEB (kWh/m²a)	Moyenne de différence (%)
Bureaux	68,13	97,10	-29,84
Résidentiel	57,41	79,58	-29,81

*Taxonomie européenne : la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme aux critères techniques du règlement de la Taxonomie européenne. En tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants.
Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".

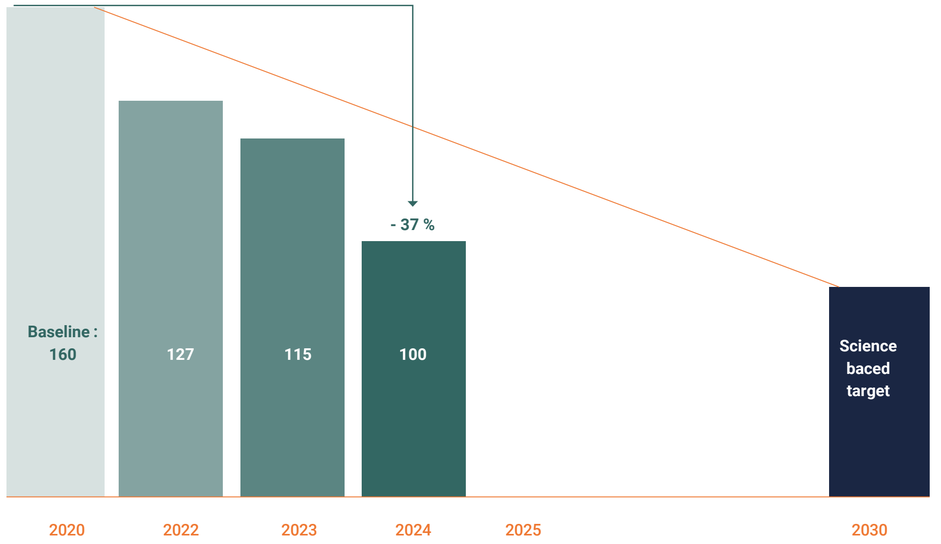
Cibles liées aux émissions de GES propres à Atenor

Depuis son premier « Corporate Carbon Footprint », rédigé en 2020, Atenor a établi un plan lui permettant de réduire ses émissions propres avec comme objectif d'atteindre une baisse de 42 % de ses émissions pour 2030 (par rapport au niveau de 2020).

Cette réduction est soutenue par plusieurs actions :

- Passer à 100 % d'électricité verte,
- Faire évoluer la flotte de véhicules vers l'électrique,
- Plusieurs autres mesures annexes telles que faire des audits énergétiques, limiter les déplacements, favoriser la mobilité douce....

Cet objectif, validé par le Science Based Target initiative (SBTi), est en ligne avec la limitation du réchauffement climatique à +1,5°C. Depuis l'établissement de ce rapport, plusieurs mesures ont été mises en œuvre dont notamment l'implantation de bornes de recharge électrique au siège de la société.



DP 34

Exigences supplémentaires pour les cibles de réduction des émissions de GES

DP 34a

Publication en valeur absolue et d'intensité

- **Valeurs absolues :** Réduction des émissions internes (scopes 1 et 2) de 42 % d'ici 2030, à partir de la référence de 2020 (160 tCO_2e).
- **Valeurs d'intensité :** Objectif de réduire le carbone incorporé à 470 gCO_2eq/m^2 GFA d'ici 2030.

DP 34b

Périmètres des émissions de GES couverts

- **Scope 1 et 2 :** Réduction de 21 % en 2022, 29 % en 2023, et de 37% en 2024.
- **Scope 3 :** Réduction via des projets durables utilisant des matériaux bas carbone et optimisant les performances énergétiques.
- **Cohérence :** Les cibles couvrent l'ensemble des émissions liées aux opérations et aux projets d'Atenor, sans inclure de crédits carbone ou d'absorptions artificielles.

DP 34c

Année de référence et mise à jour des cibles

- Année de référence : 2020 (160 tCO_2e pour les scopes 1 et 2).
- Progrès : Réduction de 29 % atteinte en 2023. 37 % en 2024.
- Objectifs intermédiaires pour 2030, avec révision quinquennale prévue à partir de cette date.

DP 34d

Cibles pour 2030 et 2050

- **2030 :** Réduction de 42 % des émissions de scope 1 et 2.
- **2050 :** Neutralité carbone pour l'ensemble des opérations et projets.

DP 34e

Fondement scientifique des cibles

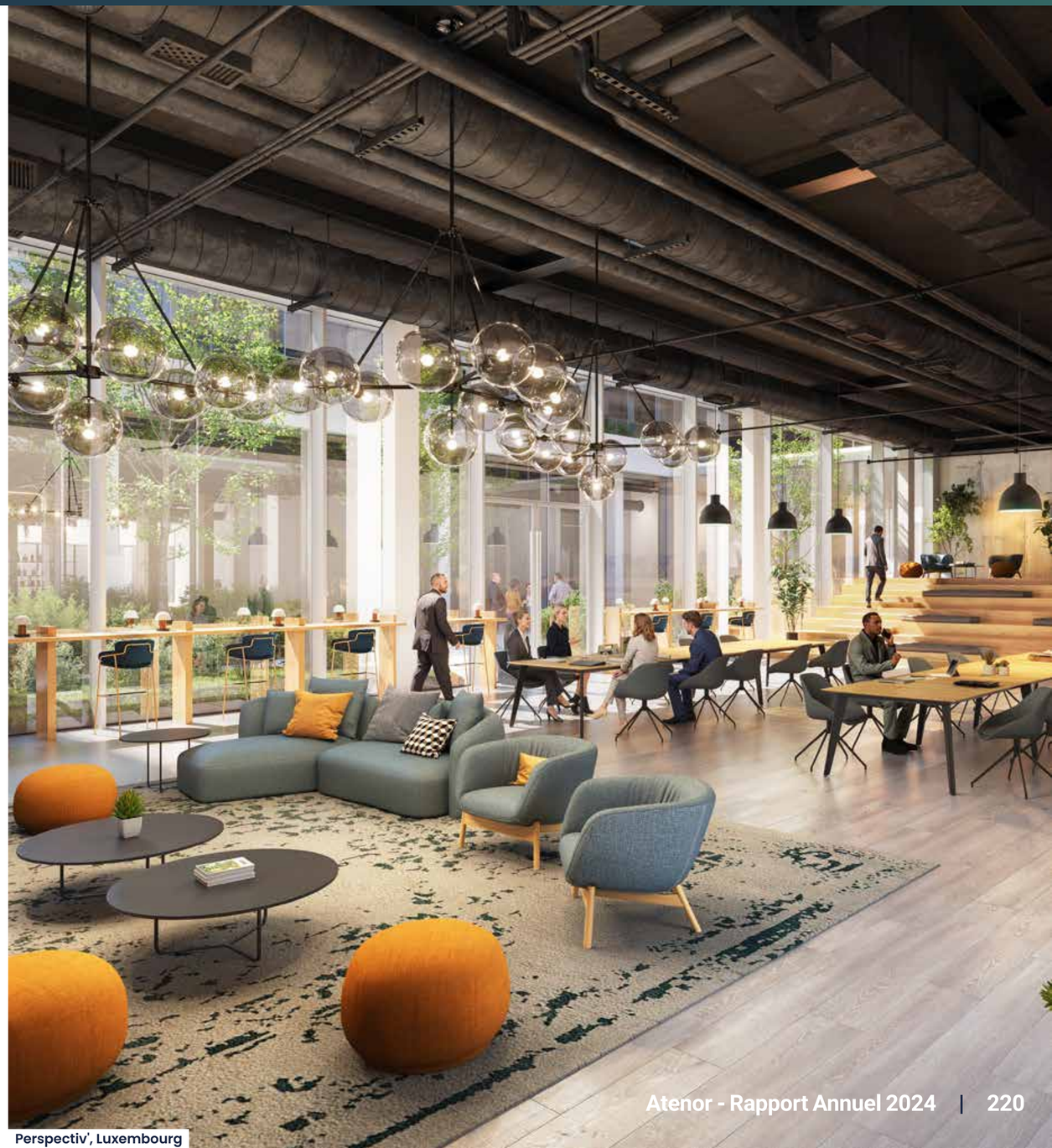
- Les cibles sont alignées sur les trajectoires validées par le **SBTi** et basées sur les scénarios climatiques du **GIEC**.
- Hypothèses prises en compte :
  - Adoption croissante des technologies durables.
  - Évolutions réglementaires, notamment la Taxonomie européenne et les benchmarks du Green Deal.
  - Réduction des volumes de carbone incorporé grâce à l'innovation et à l'efficacité des matériaux.

DP 34f

Leviers de décarbonation et contribution

Efficacité énergétique : Optimisation de l'isolation, des techniques de chauffage, ventilation et éclairage, avec une contribution significative à la réduction des émissions opérationnelles.

- **Énergies renouvelables :** Couverture à 100 % des besoins énergétiques des bâtiments grâce à des solutions renouvelables.
- **Réduction de la consommation :** Adoption de pratiques de construction circulaire et de matériaux bas carbone.
- **Technologies innovantes :** Intégration de solutions numériques pour surveiller et améliorer les performances énergétiques des projets.



Perspectiv', Luxembourg

E1-5

Consommation d'énergie et mix énergétique

DP 35

Consommation d'énergie et mix énergétique des opérations propres

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives	Année N
Consommation totale en énergie fossile (en MWh)	418 MWh	**2024**
Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	21 MWh	**2024**
Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh)	95 MWh	**2024**
Consommation totale d'énergie en MWh (calculée comme la somme des lignes 1 et 2)	534 MWh	**2024**

Il est important de noter que plusieurs données ont changé depuis 2020 :

- le scope 3 n'est pas inclus (mesure transitoire)
- le nombre de collaborateurs a augment

DP 38

Le groupe Atenor n'a pas d'activités réalisées dans des secteurs à fort impact climatique et n'a dès lors à fournir aucune information sur l'intensité énergétique (ventilation de la consommation totale d'énergie produite à partir de sources fossiles et consommation totale d'énergie par produit net).



Move'Hub, Belgique

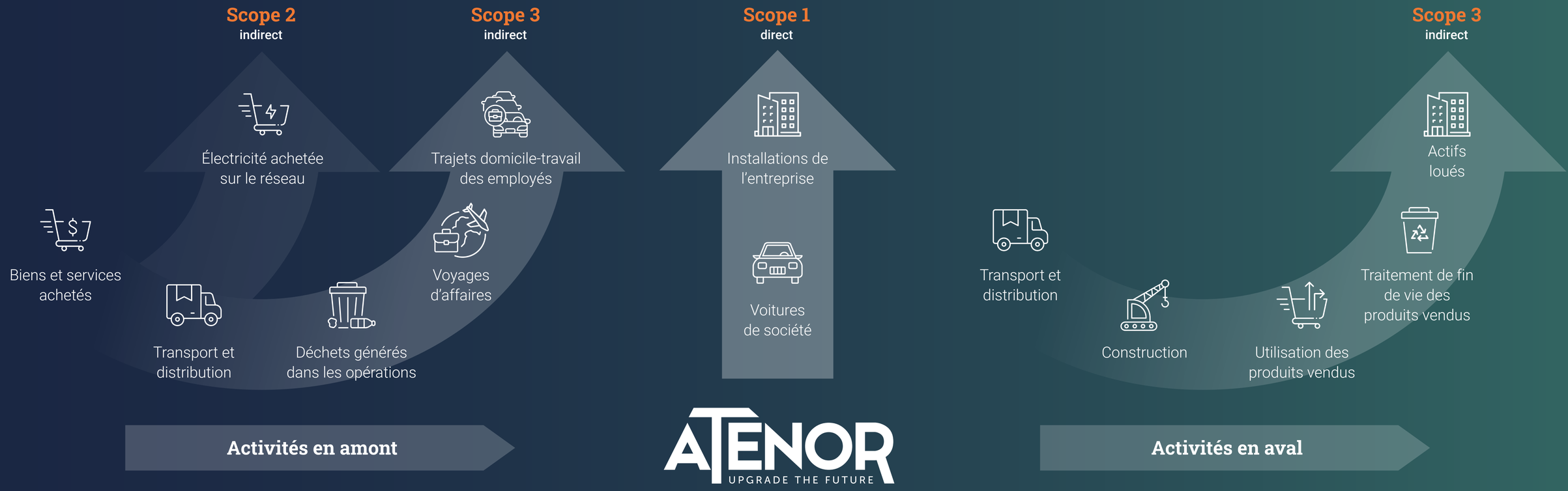
E1-6

Émissions brutes de GES de périmètres 1 et 2 et émissions totales de GES

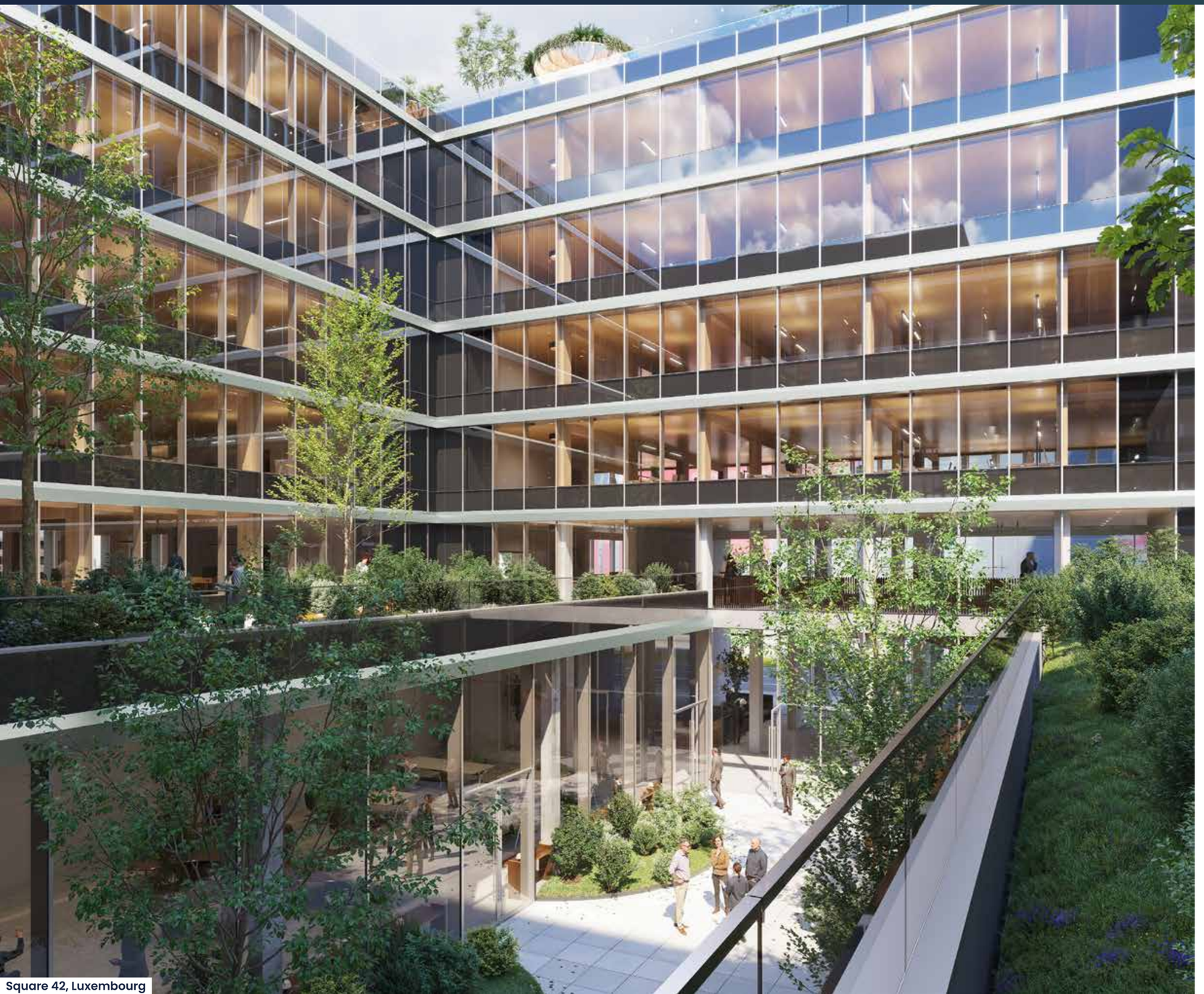
Atenor met en place un évaluateur tiers pour réaliser l'analyse et le calcul de l'empreinte carbone de l'entreprise en utilisant la méthodologie appropriée. Les données sont vérifiées en collaboration avec l'évaluateur et la taskforce ESG. Les méthodologies utilisées incluent la collecte de données détaillées sur la consommation d'énergie, les déplacements professionnels, les trajets domicile-travail des employés et d'autres activités pertinentes. Les valeurs ont été adaptées à chaque pays ou en prenant la moyenne européenne, principalement issues de l'Agence Européenne pour l'Environnement ou de la Base Carbone de l'ADEME.

Les hypothèses significatives comprennent l'utilisation de l'électricité verte considérée comme zéro CO_2e, et des estimations basées sur des moyennes lorsque des données détaillées n'étaient pas disponibles. Vu les actuelles évolutions dans la prise en compte du Scope 3, celui-ci fait l'objet d'une disposition transitoire en 2024.

Ces méthodologies et hypothèses permettent à Atenor de mesurer et de suivre avec précision ses émissions de GES, en s'assurant que les données sont fiables et représentatives des activités de l'entreprise.



	Données rétrospectives				Jalons et années cibles			
	Année de référence	Données comparatives	N (2024)	% N / N-1	2025	2030	(2050)	Cible annuelle en% / Année de référence
ÉMISSIONS DE GES DE PÉRIMÈTRE 1								
Émissions brutes de GES de périmètre 1 Émissions [teqCO_2]	2020	109	96	+4 %	**100**	**91**	**56**	**-1,63 %**
Pourcentage d'émissions de GES de périmètre 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	2020	0 %	0 %	0 %				
ÉMISSIONS DE GES DE PÉRIMÈTRE 2								
Émissions brutes de GES de périmètre 2 fondées sur la localisation (teqCO_2)	2020	50	4	-83 %	**46**	**42**	**26**	**-1,63 %**
Émissions brutes de GES de périmètre 2 fondées sur la localisation (teqCO_2)	2020	N/A	4					
ÉMISSIONS TOTALES DE GES *PÉRIMÈTRE 3 EXCLU				-13 %				
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) (teqCO_2)	2020	159	100		**146**	**133**	**82**	
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) (teqCO_2)	2020/2	N/A						



Square 42, Luxembourg

Produit net utilisé pour calculer l'intensité des GES	321 294 782 €
Produit net (autre)	321 294 782 €
Produit net total (états financiers)	321 294 782 €

DP 50

Chez Atenor, scopes 1 et 2 repris uniquement pour les sociétés du groupe comptables consolidées.

DP 53

Intensité de ses émissions de GES (émissions totales de GES par produit net) : 100,494 t CO_2eq (scope 1&2) / 321 294 782 € **= approx. 3,13 ×10−7 t CO_2eq / €**

E1-7

Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone

DP 56a

Atenor n'a aucun projet d'absorption ou de stockage des gaz à effet de serre.

DP 56b

Atenor n'a financé aucun projet d'atténuation du changement climatique en dehors de sa chaine de valeur par l'achat de crédits carbone

E1-8

Tarification interne du carbone

DP 62

La tarification interne du carbone n'est pas d'application pour Atenor.

0,0000003 t CO_2eq / €

Intensité de ses émissions de GES



ESRS E2

Pollution

Les projets immobiliers d'Atenor visent à prévenir la pollution de l'air et de l'eau. Ces pratiques incluent l'utilisation de technologies propres pour réduire les émissions dans l'air et l'application des mesures de prévention pour éviter la pollution aquatique.

ESRS E2

Gestion des incidences, risques, opportunités

IRO-1

Description des procédures de recensement et d'évaluation des incidences, risques et opportunités en matière de pollution

L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques incidences et opportunités sont indiqués dans le chapitre ESRS 2 – IRO.

DP 11a

Examen des emplacements et activités économiques pour identifier les incidences, risques et opportunités

- **Procédure suivie :** Atenor effectue une évaluation systématique des sites et des activités économiques pour identifier les incidences et risques potentiels liés à la pollution. Cet examen couvre :
  - **Les sites de construction :** identification des risques de contamination des sols, des émissions de polluants pendant les travaux, et des nuisances potentielles (bruit, poussière).
  - **Les chaînes de valeur en amont :** contrôle des matériaux utilisés par les partenaires de construction pour garantir leur conformité avec les normes environnementales, en particulier celles de l'**appendice C de la Taxonomie européenne**.
  - **Les chaînes de valeur en aval :** évaluation des performances environnementales des bâtiments livrés, notamment leur impact sur la qualité de l'air intérieur et leur conformité aux certifications telles que **Breeam** et **Well**.

Méthodes et outils utilisés :

- Utilisation de **cartographies des risques environnementaux** basées sur des données locales et européennes (exemple : zones à risques de pollution ou de contamination).
- Analyse des matériaux et procédés de construction via des outils d'évaluation spécifiques tels que :
  - Indicateurs d'émissions de composés organiques volatils (COV).
  - Tests de qualité des sols pour les terrains potentiellement contaminés.
- Collaboration avec des partenaires externes pour réaliser des audits environnementaux et garantir l'application des meilleures pratiques.

Hypothèses clés :

- Tous les sites sélectionnés respectent des critères stricts visant à prévenir la pollution des sols, de l'air et de l'eau.
- Les matériaux de construction à faible impact environnemental sont privilégiés, réduisant ainsi les risques en amont.

DP 11b

Consultations menées avec les communautés touchées

Consultations réalisées :

- Atenor intègre un processus de consultation avec les parties prenantes, incluant :
  - **Les communautés locales** situées à proximité des projets, pour identifier les préoccupations liées aux nuisances (bruit, pollution, poussière).
  - **Les autorités locales et régionales** pour s'assurer de la conformité des projets aux régulations en matière de pollution et obtenir des recommandations spécifiques.
  - **Les experts ESG** (évaluateurs tiers) pour garantir l'alignement des projets avec les normes de durabilité et les meilleures pratiques.

Procédure suivie :

1. **Phase de planification des projets :**
   - Organisation de réunions publiques ou de consultations écrites pour recueillir les retours des communautés locales sur les impacts potentiels des projets.
   - Évaluation des impacts identifiés et intégration des solutions dans les plans de construction.
2. **Phase de construction :**
   - Surveillance continue des impacts environnementaux (par exemple, niveaux de bruit, émissions de poussière) et communication proactive avec les parties prenantes.
3. **Phase post-construction :**
   - Suivi des performances des bâtiments livrés, incluant des tests de qualité de l'air intérieur et des audits pour s'assurer que les engagements pris sont respectés.

Résultats des consultations :

- Les retours des communautés ont permis d'optimiser certains aspects des projets, comme la réduction des nuisances sonores ou l'amélioration des dispositifs de contrôle des émissions polluantes.
- Les interactions avec les parties prenantes ont renforcé la confiance envers Atenor en démontrant un engagement fort pour la durabilité et la qualité environnementale.



Realex, Belgique © assar architects

E2-1

Politiques en matière de pollution

Gestion de la Qualité de l'Air et Politique de Lutte contre la Pollution

Pour Atenor, la qualité de l'air, particulièrement en milieu urbain, est une priorité. Bien que nos activités de développement immobilier impliquent indirectement l'usage de divers matériaux et techniques, l'impact direct d'Atenor sur la pollution reste limité. En effet, Atenor est principalement une société de services exerçant son activité dans des bureaux. Cependant, l'analyse de la chaîne de valeur montre que nous pouvons contrôler un impact en amont, particulièrement lors des commandes vers des entreprises de construction. Ainsi, nous collaborons étroitement avec nos partenaires de construction pour assurer des performances optimales et le respect des normes de qualité en matière de pollution.

Notre approche de la gestion de la pollution s'aligne sur les politiques publiques européennes et locales. En outre, tous nos développements visent le respect des critères techniques de la Taxonomie européenne. Les politiques détaillées et le suivi de leur implémentation son disponible dans le document « ESG management System ». Parmi ceux-ci, l'objectif de prévention et de contrôle de la pollution impose un cadre strict pour la lutte contre la pollution. Celui-ci est mis en place dès la phase de conception d'un projet et est rigoureusement suivi tout au long du processus de construction.

DP 14

Dans le cadre de la Taxonomie européenne, les critères suivants sont appliqués :

- Utilisation de composants et de matériaux de construction conformes à l'appendice C de la Taxonomie européenne.
- Sélection de matériaux émettant peu de formaldéhyde et de composés organiques volatils cancérigènes.
- Évaluation et décontamination des sites de construction potentiellement contaminés.
- Adoption de mesures pour réduire le bruit, la poussière et les émissions polluantes pendant la construction et la maintenance.

En outre, nos projets de bureaux visent à obtenir les certifications Breeam de niveau Excellent ou supérieur et Well de niveau Gold ou supérieur, qui comprennent des critères spécifiques liés à la qualité de l'air et à la réduction de la pollution. Ces certifications sont suivies et contrôlées par des assesseurs externes.

Dans la certification Breeam les critères suivants sont analysés :

- Hea 02 - Qualité de l'air intérieur : Reconnaître et encourager un environnement interne sain grâce à la spécification et l'installation d'une ventilation appropriée, d'équipements et de finitions.
- Ene 04 - Conception à faible émission de carbone : Encourager l'adoption de mesures de conception qui réduisent la consommation énergétique du bâtiment et les émissions de carbone associées, et minimisent la dépendance aux systèmes actifs de services du bâtiment.
- Pol 02 - Émissions de NOx : Contribuer à une réduction des niveaux d'émissions de NOx au niveau national grâce à l'utilisation de sources de chaleur à faibles émissions dans le bâtiment.

Dans la certification Well, les critères suivants sont analysés :

- A01 -Qualité de l'air : Fournir un niveau de base de qualité de l'air intérieur qui contribue à la santé et au bien-être des utilisateurs du bâtiment. Ceci inclut des tests en laboratoire sur les COV (formaldéhyde (CAS 50-00-0) : 50 µg/m³ ou moins) ou une surveillance continue des COV totaux (COV totaux : 500 µg/m³ ou moins).

De plus, les sites sélectionnés respectent des critères stricts pour prévenir la pollution naturelle. Les politiques d'Atenor interdisent l'utilisation de substances nocives, réduisant ainsi les risques. Durant la construction, les risques de pollution sont maîtrisés grâce à une collaboration avec l'entrepreneur général et l'évaluateur ESG. En visant des certifications élevées, les risques pour les sites naturels et la qualité de l'air intérieur sont limités.



Victor Hugo, France

DP 15

Politiques d'Atenor relatives à la gestion de la pollution

DP 15a

Atténuation des incidences négatives liées à la pollution de l'air et de l'eau.

Politique et actions menées :

- **Phase de conception et de construction :**
  - Respect des critères techniques de la Taxonomie européenne, incluant :
    - Utilisation de matériaux émettant peu de formaldéhyde et de composés organiques volatils (COV).
    - Réduction du bruit, de la poussière et des émissions polluantes pendant la construction.
  - Évaluation et décontamination des sites potentiellement contaminés avant la construction.
  - Collaboration étroite avec les entrepreneurs pour limiter les émissions polluantes en amont.
- **Certifications environnementales :**
  - Les projets visent les certifications Breeam et Well, garantissant des critères stricts pour :
    - La qualité de l'air intérieur (via des tests sur les COV et le formaldéhyde).
    - La réduction des émissions de NOx grâce à des sources de chaleur à faibles émissions.
    - La maîtrise des nuisances sonores et des pollutions potentielles.
- **Prévention des incidences environnementales :**
  - Les politiques d'Atenor interdisent l'utilisation de substances nocives et visent à prévenir la pollution des sols et des environnements naturels.

DP 15b

Substitution et réduction au minimum des substances préoccupantes

Engagements spécifiques :

- Utilisation de composants et matériaux conformes à l'appendice C de la Taxonomie européenne, limitant les substances préoccupantes.
- Priorisation des matériaux recyclables et durables, réduisant l'usage de substances dangereuses dans la chaîne de valeur.
- Collaboration avec les partenaires de construction pour :
  - Éliminer les substances extrêmement préoccupantes.
  - Prévenir l'usage de substances nocives dans des usages non essentiels.

Exemples concrets :

- Adoption de peintures, colles et matériaux faibles en émissions COV et formaldéhyde (conformément aux exigences Well et Breeam
- Développement de bâtiments respectant les normes environnementales locales et européennes pour minimiser les risques liés aux produits chimiques.

DP 15c

Évitement des incidents et situations d'urgence

Mesures préventives :

- **Gestion proactive des risques environnementaux :**
  - Intégration de critères de prévention dès la phase de conception.
  - Collaboration avec les entrepreneurs et les évaluateurs ESG pour identifier et limiter les risques potentiels.
- **Systèmes de contrôle environnemental :**
  - Mise en place de mesures pour surveiller et limiter les émissions et les nuisances (bruit, poussière) pendant la construction et la maintenance.
  - Plans de contingence pour gérer les incidents liés à la pollution des sols ou des environnements naturels, bien que ces urgences soient rares.

Réponse en cas d'urgence :

- Les sites concernés sont équipés de techniques modernes et suivent les directives locales pour minimiser les impacts.
- Plans d'urgence spécifiques pour assurer une gestion rapide et efficace des incidents imprévus.

E2-2

Actions et ressources relatives à la pollution

Application des Mesures de Gestion de la Pollution

Notre plan d'action de prévention de la pollution s'appuie sur des critères et des normes largement reconnus, tels que ceux définis par la Taxonomie européenne, ainsi que sur des certifications rigoureuses comme Breeam ou Well. Cette approche rigoureuse, mise en œuvre dès la phase de conception, vise à :

- **Éviter la Pollution**
  - Dans le cadre de nos certifications Breeam et Well, ainsi que de la conformité de nos projets à la Taxonomie européenne, nous visons à éliminer progressivement l'utilisation des matériaux et des composés ayant des incidences négatives sur l'environnement et la santé. Cela inclut, par exemple, la réduction des émissions de composés organiques volatils (COV) et de formaldéhyde dans nos bâtiments, conformément aux normes établies par la certification Well.
- **Réduire la Pollution**
  - En réalisant des bâtiments à faible consommation énergétique, nous diminuons les émissions associées à l'approvisionnement énergétique nécessaire pour le chauffage, la climatisation, la ventilation et l'éclairage. Nous privilégions également dans nos installations l'emploi d'énergies renouvelables et non polluantes, comme le solaire photovoltaïque ou la géothermie. Ce choix permet de réduire les potentielles émissions polluantes tout au long de l'utilisation du bâtiment.
  - Notre démarche vise également à réduire la pollution en éliminant progressivement l'utilisation de matériaux ou composés nocifs. Ceci s'inscrit dans notre engagement envers les meilleures techniques disponibles (MTD) et les critères relatifs au principe de « ne pas causer de préjudice important » selon le règlement de la Taxonomie européenne.
  - Nos projets de construction et de rénovation respectent les critères techniques de la Taxonomie européenne, y compris les critères relatifs au principe de ne pas causer de préjudice important en matière de prévention et de contrôle de la pollution. Par ailleurs les certifications intègrent ces critères : la réduction des émissions de NOx (Breeam Pol 02) et la gestion de la qualité de l'air intérieur (Breeam Hea 02 et Well A01).
- **Restaurer, Régénérer et Transformer des Écosystèmes Pollués**
  - Nous adoptons des mesures pour minimiser l'impact de nos activités sur les écosystèmes locaux. Cela inclut des stratégies pour réduire le bruit (Breeam Pol 05), la poussière et les émissions de polluants pendant les travaux de construction. En outre, lorsque la nouvelle construction se situe sur un site potentiellement contaminé, une recherche approfondie des contaminants est effectuée pour assurer la décontamination et la restauration de l'écosystème.

Ces actions s'inscrivent en amont de la chaîne de valeur, elles sont essentiellement suivies et contrôlées lors des commandes aux entreprises de construction et lors du chantier. Les contrôles sont effectués par des entreprises externes.

Ces mesures reflètent notre engagement pour une gestion responsable de l'environnement, conformément aux standards de durabilité européens, et soulignent notre dévouement à réduire, éviter et contrôler efficacement la pollution dans tous nos projets.



Com'Unity, France

ESRS E2

Métriques et cibles

E2-3

Cibles liées à la pollution

Comme mentionné ci-dessus, nous avons volontairement décidé que nos objectifs incluent la conformité de tous nos projets à la Taxonomie européenne, y compris les composants potentiellement en contact avec les occupants et la réduction des émissions polluantes dans l'air durant les travaux de construction ou de maintenance. Cette politique est appliquée obligatoirement pour tous les projets en développement d'Atenor.

DP 20

Avec la mise en place de cette politique, Atenor anticipe que ces standards deviennent la norme pour le secteur immobilier.

- 46,26 % sans fossile
- 99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.
- 61,62 % de reconversion des sites pollués

DP 21

Objectif des cibles

L'objectif de ces cibles est de soutenir la politique d'Atenor en matière de pollution et de répondre aux risques et opportunités liés :

- **Réduction des impacts environnementaux :** Garantir des performances supérieures aux normes pour limiter la pollution atmosphérique, des sols, et des eaux.
- **Anticipation des réglementations :** Faire des standards environnementaux avancés une norme dans le secteur immobilier.
- **Création de valeur :** Augmenter l'attractivité des projets grâce à des certifications et des performances environnementales optimales.

DP 22

Description des cibles

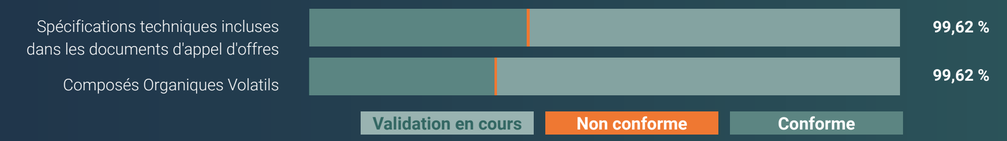
Les cibles sont suivies via des indicateurs de performance mesurables, alignés avec **ESRS 2 MDR-T.**

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	Contrôle de la pollution	100 %	2024	92 %	**99,62 %**
	Évaluation de la contamination potentielle des sites				**100 %**
1. CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE					
1.1. Réduire les émissions	% de projets dont la consommation énergétique est au moins 10 % inférieure au Nearly Zero Energie Building standard ou, pour une rénovation, qui utilise 30 % d'énergie en moins par rapport à la situation existante	**Voir E1_Changement climatique**			
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments en utilisation « zéro fossil »				
1.2. Utiliser les énergies renouvelables	% de projets intégrant de la production d'énergie renouvelable				

*99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

Prévention de la pollution





Le critère technique de prévention et contrôle de la pollution comprned l'utilisation de matériaux à faibles émissions de polluants (formaldéhyde ≤0,06 mg/m³, COV ≤0,001 mg/m³), l'évaluation des contaminants en cas de construction sur site pollué, et la mise en place de mesures pour limiter bruit, poussière et émissions durant les travaux.

DP 23

Lien avec la prévention et réduction

Les cibles fixées par Atenor traitent des aspects suivants :

1. **Polluants atmosphériques :** Réduction des émissions polluantes en intégrant des équipements à faibles émissions de NOx, en limitant la poussière sur les chantiers, et en contrôlant les émissions indirectes via des matériaux à faible impact.
2. **Rejets dans l'eau :** Mesures préventives pour éviter les rejets d'eaux usées non traitées et limiter la pollution hydrique sur les chantiers.
3. **Substances préoccupantes :** Utilisation exclusive de matériaux conformes à l'appendice C de la Taxonomie, et exclusion des substances extrêmement préoccupantes dans les bâtiments.

DP 25

Cibles obligatoires ou facultatives

Les cibles d'Atenor incluent :

- **Cibles obligatoires :**
  - Objectifs liés aux réglementations nationales (e.g., Nearly Zero Energie Building).
- **Cibles volontaires :**
  - Conformité à la Taxonomie européenne (législation européenne).
  - Ambitions supplémentaires, comme viser des performances environnementales supérieures aux normes via les certifications Breeam " Excellent " et Well " Gold ".
  - Développement des projets « zéro émission » d'ici 2030.

E2-4

Pollution de l'air, de l'eau et des sols

DP 26

Dans le cadre de ses activités propres, Atenor n'émet pas de polluants ou de microplastiques. Au sein de ses bureaux, plusieurs actions sont menées afin de réduire les déchets et les consommations de plastique ou de papier. Ces consommations sont suivies annuellement.

E2-5

Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes

DP 32

Dans le cadre des activités propres d'Atenor, les substances préoccupantes ou extrêmement préoccupantes sont évitées. Au niveau de sa chaîne de valeur, les projets en développement d'Atenor suivent un processus rigoureux d'évaluation, de prévention et de contrôle de la pollution.



City Dox, Belgique

ESRS E3

Ressources aquatiques et marines

La préservation de l'eau est un défi pour les années à venir. Les projets d'Atenor intègrent systématiquement des mesures de conservation et de réutilisation de l'eau. Par ailleurs, l'intégration de bassins d'orage et de zones d'infiltration dans les projets permet de diminuer les risques d'inondation en milieu urbain.

ESRS E3

Gestion des incidences, risques, opportunités

IRO-1

Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines

L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques incidences et opportunités sont indiqués dans le chapitre ESRS 2 – IRO.

E3-1

Politiques en matière de ressources aquatiques et marines

`DP 9

Politiques adoptées pour gérer les incidences, risques et opportunités liés aux ressources aquatiques et marines

Atenor a mis en place une politique environnementale visant à gérer ses incidences, risques et opportunités liés aux ressources aquatiques et marines. Cette politique repose sur deux axes principaux :

1. **Gestion de l'eau sur les chantiers :** Réduction de l'empreinte hydrique grâce à des pratiques respectueuses de l'environnement.
2. **Utilisation de l'eau pendant la vie du bâtiment :** Intégration de solutions innovantes pour réduire la consommation d'eau tout au long du cycle de vie du bâtiment.

Ces mesures s'appliquent à tous les projets de développement d'Atenor et sont conformes aux critères techniques de la **Taxonomie européenne**.

DP 10

Objectif des politiques

L'objectif de ces politiques est de :

- **Identifier et évaluer les risques hydriques :** Prendre en compte les incidences sur la qualité de l'eau et le stress hydrique dès la phase de conception.
- **Prévenir et réduire la pollution de l'eau :** Assurer une gestion proactive pour maintenir ou améliorer le potentiel écologique des eaux.

DP 11

Description des politiques

Atenor a mis en place, notamment :

- **Plan de gestion des risques hydriques :** Élaboration d'un plan spécifique pour chaque projet en concertation avec les parties prenantes.
- **Évaluation des incidences environnementales :** Inclusion systématique des ressources aquatiques dans les évaluations d'impact environnemental.
- **Installations sanitaires efficaces :** Équipement des bâtiments avec des dispositifs à haute efficacité hydrique, conformes aux critères de la Taxonomie européenne.
- **Prévention de la pollution de l'eau :** Intégration de mesures dès la conception, comme l'analyse de la qualité des sols et la dépollution préalable des sites.

DP 12

Questions traitées par les politiques

DP 12a

Gestion de l'eau

1. **Utilisation et approvisionnement :**
   - Adoption de pratiques efficaces pour minimiser l'utilisation de l'eau sur les chantiers et dans les bâtiments opérationnels.
   - Suivi et gestion de l'utilisation de l'eau via des certifications comme Breeam (Wat 01 à Wat 04 installations sanitaires efficaces).
2. **Traitement de l'eau :**
   - Utilisation d'équipements visant à améliorer l'efficience hydrique.
   - Prévention des rejets polluants par des contrôles rigoureux pendant les phases de construction et de maintenance.

DP 12b

Conception des produits et services :

- Intégration de dispositifs innovants pour réduire la consommation d'eau dans les bâtiments.
- Certification systématique des projets avec des normes exigeantes comme Breeam.

DP 12c

Zones à risques hydriques :

- Élaboration de politiques spécifiques pour les zones soumises à un stress hydrique.
- Utilisation efficace de l'eau en amont et en aval pour réduire les consommations dans des zones sensibles.

DP 14

Politiques pour les océans et les mers

Bien qu'Atenor soit principalement active sur des projets terrestres, la prévention des impacts indirects sur les ressources marines est intégrée dans sa stratégie environnementale, notamment par :

- L'analyse et le contrôle des risques de pollution des eaux.
- La réduction des rejets dans les cours d'eau pouvant affecter les écosystèmes marins.

Cette politique et son application sont décrites dans « l'ESG Management System » d'Atenor. Un suivi de contrôle est organisé plusieurs fois par an pour tous les projets.

E3-2

Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines

DP 15

Actions en faveur des ressources aquatiques et marines et ressources allouées

Atenor s'engage activement dans une gestion durable des ressources aquatiques et marines en s'appuyant sur des normes internationales telles que la Taxonomie européenne et des certifications rigoureuses (Breeam, Well, ou DGNB). Ces actions visent à optimiser l'efficacité hydrique de ses projets et à préserver les écosystèmes locaux.

Des ressources sont allouées à chaque étape, de la conception à l'exploitation, pour garantir une mise en œuvre effective de ces initiatives.



Au Fil des Grands Prés, Belgique

DP 16

Objectif des actions et des ressources allouées

Les actions mises en œuvre soutiennent les objectifs de la politique d'Atenor en matière de gestion des ressources aquatiques et marines, notamment :

- La réduction de la consommation d'eau.
- La prévention des risques hydriques.
- La régénération des écosystèmes aquatiques.

Ces efforts renforcent la durabilité de ses projets tout en assurant la sécurité et le bien-être des occupants.

DP 17

Description des actions et des ressources

Les actions clés incluent :

- **Conception des installations sanitaires efficientes :** Utilisation de technologies permettant de réduire significativement la consommation d'eau dans tous les projets.
- **Récupération et réutilisation de l'eau :** Installation de citernes pour la collecte et le réemploi de l'eau de pluie, favorisant une approche circulaire.
- **Protection et revitalisation des écosystèmes aquatiques :** Mise en place de mesures visant à restaurer les habitats naturels et à préserver la biodiversité.

DP 18

Hiérarchie des mesures d'atténuation

Les actions d'Atenor sont alignées avec la hiérarchie des mesures d'atténuation, à savoir :

a. **Éviter :** Limitation de l'utilisation excessive des ressources aquatiques dès la phase de conception.

b. **Réduire :** Adoption de technologies et de pratiques pour optimiser l'efficacité hydrique.

c. **Récupérer :** Installation de systèmes de récupération et de réutilisation de l'eau.

d. **Restaurer :** Mise en œuvre d'initiatives pour revitaliser les écosystèmes aquatiques locaux.

DP 19

Zones exposées aux risques hydriques

Pour les terrains situés dans des zones à risque hydrique ou stress hydrique élevé, Atenor effectue :

- **Des analyses approfondies de la vulnérabilité hydrique :** Ces études assurent que les projets sont adaptés aux défis locaux et conformes aux normes environnementales.
- **Des plans de gestion spécifique :** Élaboration de stratégies adaptées pour atténuer les impacts et sécuriser les ressources hydriques.

ESRS E3

Métriques et cibles

E3-3

Cibles en matière de ressources aquatiques et marines

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	Gestion durable et protection des ressources en eau et marines.	100 %	2024	92 %	**99,62 %**

*99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

Eau



Le critère technique de la gestion durable de l'eau comprend l'installation d'équipements à faible consommation, ainsi que la conformité aux normes de préservation des ressources en eau et à la gestion des impacts du chantier pour éviter la dégradation des milieux aquatiques.
Pour les critères techniques définis, la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme au critère technique, en tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants. Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".

DP 20

Cibles en matière de ressources aquatiques et marines

Atenor a défini des objectifs spécifiques pour promouvoir une gestion durable de l'eau et réduire les risques associés aux ressources aquatiques et marines. Ces objectifs incluent :

- **Réduction de la consommation d'eau :**
  - Installer des citernes d'eau de pluie ou des zones d'infiltration dans 100 % des projets.
  - Équiper systématiquement les bâtiments d'appareils sanitaires à faible consommation.
- **Gestion responsable des incidences, risques et opportunités :**
  - Effectuer des travaux de dépollution des sols avant construction si nécessaire.

Ces cibles sont conformes aux critères techniques de la Taxonomie européenne et les certifications environnementales telles que Breeam.

DP 21

Compréhension des cibles et leur lien avec la politique de gestion des ressources

Les cibles d'Atenor soutiennent sa politique environnementale en matière de ressources aquatiques et marines et traitent :

- Les incidences, risques et opportunités liés à l'amélioration de la qualité de l'eau.
- La réduction de la consommation d'eau, particulièrement dans les zones exposées à un stress hydrique élevé.

Ces initiatives permettent une gestion proactive des défis environnementaux et renforcent la durabilité des projets.

DP 22

Suivi de l'efficacité des politiques et des actions au moyen de cibles

Les cibles établies par Atenor intègrent, notamment :

- **Indicateurs clés :**
  - Taux de projets utilisant des installations pour collecter et réutiliser l'eau de pluie.
  - Pourcentage de bâtiments équipés de systèmes de traitement et de recyclage des eaux usées.
- **Actions spécifiques :**
  - Évaluer les bassins hydrologiques et intégrer ces données dans les décisions d'acquisition.
  - Améliorer les systèmes de monitoring pour détecter et réparer rapidement les fuites.

DP 23

Gestion des incidences, risques et opportunités liés aux ressources aquatiques

a. Aires exposées aux risques hydriques :

- Identifier les zones à haut stress hydrique avant tout projet.
- Développer des plans de gestion collaboratifs avec les parties prenantes.

b. Réduction de la consommation d'eau :

- Collecte des eaux pluviales et intégration de technologies de traitement des eaux grises pour la réutilisation.

DP 24

Seuils écologiques et allocations spécifiques

- **Définition des seuils :** Les seuils écologiques sont conformes aux normes de la Taxonomie européenne et prennent en compte les impacts locaux sur les bassins hydrologiques.
- **Méthodologie :** Évaluations environnementales réalisées à l'aide de modèles reconnus, avec validation par des experts tiers.
- **Responsabilité :** L'ESG Task Force d'Atenor supervise le respect des seuils écologiques et rapporte les progrès aux comités de direction.

DP 25

Nature des cibles

- Les cibles définies sont **volontaires**, mais conformes aux exigences légales de la Taxonomie européenne et les normes Breeam.

ESRS E4

Biodiversité et écosystèmes

En intégrant des stratégies de conservation et d'enrichissement de la biodiversité dans ses projets, Atenor vise à promouvoir des espaces qui respectent et valorisent l'environnement naturel. Cette approche contribue positivement à l'équilibre écologique des villes.

ESRS E4

Stratégie

E4-1

Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique

DP 11

Incidences, dépendances, risques et opportunités liés à la biodiversité dans la stratégie et le modèle économique

Les projets d'Atenor sont systématiquement développés dans des zones urbaines, évitant l'étalement urbain et minimisant les impacts sur les terres arables, forêts et zones protégées. Cette stratégie répond à la politique européenne de **Zéro Artificialisation Nette des Sols** en priorisant les acquisitions en milieu urbain et dans le cadre de rénovations.

DP 12

Cette approche vise à garantir la résilience de la stratégie d'Atenor, en alignant les projets avec :

- La stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030.
- Les politiques locales, nationales et internationales sur la biodiversité.

DP 13

Résilience de la stratégie et du modèle économique

a. **Évaluation de la résilience :** Atenor analyse systématiquement les impacts environnementaux et les opportunités d'amélioration de la biodiversité pour chaque projet. Les évaluations de risques incluent :
   - Risques systémiques liés à la biodiversité.
   - Risques physiques et de transition.

b. **Portée de l'analyse :** L'analyse couvre l'ensemble des projets d'Atenor, ses filiales, ainsi que la chaîne de valeur amont et aval.

c. **Hypothèses principales :** Les projets respectent les critères techniques de la Taxonomie européenne, contribuant à réduire les émissions de carbone tout en protégeant la biodiversité.

d. **Horizons temporels :** Les analyses incluent des objectifs à court, moyen et long terme.

e. **Résultats de l'analyse :** Les projets favorisent la biodiversité grâce à des initiatives telles que :
   - Dépollution des friches industrielles.
   - Plantation d'arbres, préservation des pollinisateurs, et réduction des îlots de chaleur.

f. **Participation des parties intéressées :** Un dialogue participatif est mené avec les autorités locales, associations, et communautés, pour intégrer les spécificités écologiques et sociales des sites.

DP 15

Alignement avec le cadre mondial de Kunming-Montréal

Atenor s'inscrit dans une démarche alignée avec la vision du cadre mondial de Kunming-Montréal en matière de biodiversité en raison des principes suivants :

1. **Évitement des impacts négatifs :**
   - Les terrains sont sélectionnés avec soin pour éviter tout impact sur les zones sensibles avant leur acquisition (terres agricoles, forêts, zones protégées).
   - Les projets sont développés exclusivement dans des **zones urbaines**, majoritairement situées dans des capitales européennes.
2. **Actions en faveur de la biodiversité :**
   - Chaque projet inclut des mesures spécifiques pour améliorer l'écosystème local :
     - Plantation d'espèces végétales adaptées.
     - Création de corridors écologiques et introduction de pollinisateurs.
   - Plans de dépollution systématiques pour les friches industrielles.
3. **Impact positif :**

Atenor vise à transformer ses projets en opportunités pour renforcer la biodiversité urbaine grâce à des actions adaptées à chaque environnement spécifique.

Atenor est en bonne voie pour aligner son modèle économique avec le cadre mondial de Kunming-Montréal. L'entreprise anticipe les impacts environnementaux dès la phase de sélection des terrains et adopte des mesures proactives pour garantir un impact positif sur la biodiversité.

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques incidences et opportunités sont indiqués dans le chapitre ESRS 2 – IRO.

DP 16

Liste des sites et impacts sur la biodiversité

a. **Sites importants et activités ayant des incidences négatives :** Atenor travaille en priorité sur des sites urbains, des friches industrielles ou des bâtiments existants. En ce sens, l'entreprise limite ses incidences négatives sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité.

b. **Dégradation des terres et imperméabilisation des sols :** Les projets intègrent des mesures pour minimiser ces risques, notamment via la réhabilitation des friches industrielles.

c. **Effet sur les espèces menacées :** Les études d'incidences environnementales garantissent que les habitats sensibles et espèces protégées ne sont pas perturbés.



Victor Hugo, France

ESRS E4

Gestion des incidences, risques et opportunités

En ce qui concerne son modèle économique, avant l'acquisition d'un site à réaménager ou d'un bâtiment à rénover, les critères d'impact sur la biodiversité sont systématiquement pris en compte. Par conséquent, les sites exclus par l'objectif de biodiversité de la Taxonomie européenne, tels que les terres arables, les zones protégées ou les forêts, ne sont pas retenus.

Les zones urbaines, les friches industrielles ou les bâtiments existants sont prioritairement ciblés lors des acquisitions. Les impacts potentiels sur la biodiversité du site et les possibilités d'amélioration sont étudiés au cours de la conception. Des analyses de risques sont effectuées lorsque cela est nécessaire, et les résultats servent à prévenir les risques ou à favoriser la biodiversité.

La majorité des projets d'Atenor, en raison de leur envergure, font l'objet d'études d'incidences sur l'environnement, conformément à la directive 2011/92/EU. Ces études, généralement réalisées en coordination avec les autorités publiques, visent à garantir une intégration respectueuse des projets dans leur environnement.

Atenor s'efforce de contribuer positivement à la biodiversité, notamment en dépolluant des friches industrielles et en renforçant la biodiversité urbaine. Les projets intègrent des éléments naturels tels que la plantation d'arbres et de plantes, l'introduction de pollinisateurs, et la préservation des arbres existants. Ces mesures participent à la réduction des besoins en refroidissement et améliorent la qualité de vie des occupants.

IRO-1

Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes

L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques incidences et opportunités sont indiqués dans le chapitre ESRS 2 – IRO.

DP 17

Procédures d'identification et d'évaluation

a. **Identification des incidences et risques :** Chaque projet inclut une étude des impacts sur la biodiversité via les études d'incidences sur l'environnement, en utilisant en complément les critères de la Taxonomie européenne et des certifications comme Breeam.

b. **Évaluation des dépendances :** Les services écosystémiques sont évalués, y compris leur rôle dans la gestion climatique locale.

c. **Évaluation des risques physiques et de transition :** Les projets anticipent les impacts des changements climatiques et proposent des mesures pour renforcer la résilience.

d. **Risques systémiques :** Des analyses globales sont effectuées pour minimiser les risques à long terme.

e. **Consultation des parties prenantes :** Les parties intéressées, y compris les communautés locales, sont impliquées à toutes les étapes.

E4-2

Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Les politiques d'Atenor en matière de biodiversité et d'écosystèmes répondent aux critères de la Taxonomie européenne et visent à protéger et améliorer la biodiversité dans tous les projets. Elles évaluent systématiquement les impacts environnementaux et prennent en compte les risques pour la biodiversité ainsi que les opportunités de conservation. Elles assurent la traçabilité des matériaux utilisés et englobent une bonne gestion des écosystèmes. De plus, elles traitent les conséquences sociales des incidences liées à la biodiversité et aux écosystèmes en incluant les parties prenantes locales.

Atenor a également mis en place une politique de protection de la biodiversité pour ses sites opérationnels, notamment le campus de Nysdam à La Hulpe, situé dans une vaste zone verte. Atenor a mis en place des politiques strictes pour éviter la déforestation. En tant que développeur urbain, Atenor minimise toujours ce risque lors de la sélection des sites (suit les critères DNSH de la taxonomie de l'UE). Atenor s'engage à développer des projets avec des certifications environnementales (Breeam, Taxonomie européenne, …) avec des axes directement en lien avec la biodiversité.

DP 20

Politiques adoptées

Atenor applique des politiques strictes pour intégrer la biodiversité dans tous ses projets :

- **Protection des sites sensibles :** Respect des critères DNSH de la Taxonomie européenne.
- **Traçabilité :** Utilisation de matériaux respectant des normes environnementales.
- **Gestion des écosystèmes :** Intégration de zones vertes et préservation des habitats naturels.

DP 23

Politiques spécifiques

a. **Incidences sur la biodiversité :** Chaque projet inclut une évaluation des impacts environnementaux et sociaux.

b. **Risques et opportunités :** Les opportunités de conservation sont maximisées, en particulier dans les zones urbaines.

c. **Conséquences sociales :** Les politiques intègrent les préoccupations des communautés locales.

d. **Gestion des écosystèmes pour maintenir ou améliorer la biodiversité**

Atenor collabore avec des tiers spécialisés pour surveiller l'état de la biodiversité et évaluer les gains ou pertes dans ses projets. Les politiques comprennent :

- La création et la gestion d'espaces verts pour améliorer la biodiversité urbaine.
- La mise en place de **plans de gestion écologique** pour maintenir ou restaurer la biodiversité des sites.

e. **Conséquences sociales des incidences liées à la biodiversité et aux écosystèmes**

Les politiques d'Atenor abordent les aspects sociaux des incidences environnementales en :

- **Engageant les parties prenantes locales** dans des consultations participatives pour identifier les impacts potentiels et intégrer les besoins des communautés.
- Contribuant à la création d'environnements urbains plus **sains et agréables**, améliorant ainsi le cadre de vie des populations locales.
- Fournissant des **solutions adaptées** pour minimiser les impacts sur les communautés, comme des espaces verts accessibles et des systèmes de gestion des eaux réduisant les inondations locales.

E4-3

Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes

DP 25

Actions clés

Atenor adopte les actions suivantes :

- Sélection des sites conformes aux critères techniques de la Taxonomie européenne pour ne pas causer de préjudice important à la biodiversité et aux écosystèmes.
- Etudes d'incidences environnementales pour les projets en développement visant notamment à favoriser la biodiversité.
- Dépollution des terres le cas échéant. Réhabilitation de friches industrielles favorisée.
- Amélioration de la biodiversité via la plantation d'arbres, l'introduction de pollinisateurs et l'utilisation d'espaces verts.

Pour les projets en développement de bureaux, la certification Breeam impose des critères liés à la biodiversité et aux écosystèmes. Particulièrement cela concerne les critères :

- LE 01 : sélection du site. Encourager l'utilisation de terres précédemment occupées ou contaminées et éviter les terres qui n'ont pas été perturbées auparavant.
- LE 02 : Valeur écologique du site et protection des caractéristiques écologiques : Encourager le développement sur des terres qui ont déjà une valeur limitée pour la faune et protéger les caractéristiques écologiques existantes contre les dommages importants pendant la préparation du site et l'achèvement des travaux de construction.
- LE 03 : Minimiser l'impact sur l'écologie du site existant
- LE 04 : Améliorer l'écologie du site : Encourager les mesures prises pour accroître la valeur écologique du site à la suite du développement.
- LE 05 : Impact à long terme sur la biodiversité : Minimiser l'impact à long terme du développement sur le site et la biodiversité de la zone environnante.



Square 42, Luxembourg

DP 28

Application de la hiérarchie des mesures d'atténuation

a. **Évitement :** Priorisation des acquisitions urbaines et réduction de l'étalement.

b. **Réduction :** Incorporation de technologies pour minimiser les impacts sur les écosystèmes.

c. **Restauration :** Dépollution et réhabilitation des terrains contaminés.

L'implémentation et le suivi de ces actions, ainsi que le contrôle de la qualité des données sont décrits dans le document « ESG Management System »

ESRS E4

Métriques et cibles

E4-4

Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Atenor a défini des seuils écologiques en se basant sur les critères techniques de la Taxonomie européenne. La méthode employée inclut des évaluations de l'impact environnemental.

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	100 %	2024	92 %	**100 %**

*100 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

Biodiversité



Le critère technique de protection de la biodiversité et des écosystèmes comprend l'exclusion des constructions sur des terres arables fertiles, des habitats d'espèces menacées et des zones forestières. Il implique également la réalisation d'une étude d'incidences environnementales (EIE) et la mise en œuvre des mesures de protection et de régénération nécessaires.
Pour les critères techniques définis, la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme au critère technique, en tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants.
Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".

DP 32

Informations sur les cibles

a. Seuils écologiques et attributions d'incidences

1. **Définition des seuils écologiques :** Les seuils écologiques sont définis sur la base des **évaluations d'impact environnemental**, avec des seuils spécifiques adaptés à chaque projet.
2. **Détermination des seuils propres à l'entité :** Les seuils sont propres à chaque projet et déterminés en fonction des **caractéristiques locales** et des exigences réglementaires, en s'appuyant sur des certifications telles que **Breeam**.
3. **Responsabilités au sein de l'entreprise :** La responsabilité d'assurer le respect des seuils écologiques est répartie entre plusieurs acteurs :
   - **Équipe projet d'Atenor** pour la planification et le suivi.
   - **Entreprise générale** pour la mise en œuvre.
   - **Bureaux d'architecture** pour la conception.

b. Alignement des cibles sur les cadres de biodiversité

Les cibles d'Atenor s'appuie sur :

- Les études d'impacts environnementaux réalisées pour chaque projet.
- Les politiques et actes législatifs nationaux pertinents.

c. Incidences et opportunités :

Les cibles adressent les impacts et dépendances identifiés lors des évaluations de double matérialité, intégrant les risques physiques et de transition, ainsi que les opportunités d'amélioration écologique.

d. Portée géographique :

Les cibles s'appliquent aux projets situés dans dix pays européens, principalement dans des zones urbaines et capitales telles que Bruxelles, Paris, Lisbonne, et Varsovie.

e. Compensations :

Atenor privilégie l'évitement et la minimisation des impacts sur la biodiversité. Les compensations, lorsqu'elles sont nécessaires, suivent des standards internationaux pour garantir leur efficacité.

f. Hiérarchie des mesures d'atténuation :

Les cibles reposent sur une approche progressive : éviter, minimiser, restaurer et, en dernier recours, compenser les impacts sur la biodiversité.

Les cibles d'Atenor reflètent une approche proactive et intégrée, alignée sur les cadres internationaux, et s'efforcent de maximiser les bénéfices pour la biodiversité tout en minimisant les impacts négatifs.

E4-5

Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes

Les métriques d'incidence d'Atenor sont déjà conformes aux les critères techniques de la Taxonomie européenne pour tous les projets en développement, concernant la protection et le rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes.. Par exemple, à Belval au Luxembourg, nos projets transforment un ancien site industriel. Atenor, via son département Archilab, anticipe les dernières innovations pour améliorer la nature et contribuer positivement avec des objectifs et des métriques actives. Pour cette raison, des métriques plus actionnables et actives pour leurs développements sont en cours d'étude concernant les changements d'utilisation des terres.



Olympia, Hongrie

ESRS E5

Utilisation des ressources et économie circulaire

La rénovation et la réutilisation de matériaux dans nos projets incarnent notre engagement envers l'économie circulaire, transformant l'héritage bâti en opportunités durables pour l'avenir. !

ESRS E5

Gestion des incidences, risques, opportunités

IRO-1

Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Les thématiques soulevées par l'analyse de double matérialité concernant l'utilisation des ressources et l'économie circulaire sont principalement : l'impact des matériaux de construction et la gestion des déchets. L'ensemble des éléments liés à la gestion des incidences, risques et opportunités sont indiqués dans le chapitre ESRS 2 – IRO.

E5-1

Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

DP 15

La politique d'Atenor vise résolument la rénovation et la maximisation de la réutilisation des matériaux dans ses nouveaux projets, s'inscrivant ainsi pleinement dans une démarche d'économie circulaire. Consciente de l'importance de préserver les ressources et de minimiser l'impact environnemental des constructions, Atenor a établi des partenariats stratégiques, notamment avec Colliseum, afin d'optimiser la réutilisation des matériaux à travers ses propres projets.

a. Abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges et augmentation de l'utilisation de ressources secondaires (recyclées)

Atenor intègre une politique visant à maximiser la réutilisation des matériaux et à limiter l'utilisation de ressources vierges dans ses nouveaux projets, s'inscrivant dans une démarche d'économie circulaire. À travers des partenariats stratégiques, comme avec Colliseum, l'entreprise optimise la réutilisation des matériaux au sein de ses projets. Les processus de construction et de démolition sont conçus pour réduire la production de déchets grâce à des pratiques comme la déconstruction sélective, le tri des matériaux et le réutilisation de matériaux. Cette approche permet de favoriser le réemploi et le recyclage de haute qualité tout en minimisant l'impact environnemental.

b. Approvisionnement durable et utilisation de ressources renouvelables

Atenor s'engage dans l'approvisionnement responsable de matériaux renouvelables et durables, notamment en intégrant des matériaux biosourcés et du bois certifié FSC dans ses projets. Cette démarche, conformes aux critères de la Taxonomie européenne et les certifications Well et Breeam, vise à réduire l'empreinte écologique des constructions et à promouvoir une gestion durable des ressources naturelles. La conception des bâtiments prend également en compte la circularité, en privilégiant des structures démontables, adaptables et flexibles pour faciliter la réutilisation et le recyclage des matériaux.

c. Favoriser les rénovations

Afin de réduire l'utilisation des ressources, Atenor a adopté une stratégie axée sur la rénovation des bâtiments. Cette approche permet non seulement de valoriser et de réutiliser les structures existantes, mais aussi de contribuer activement à la transformation et à la revitalisation des espaces urbains, en favorisant une ville plus durable et résiliente.

E5-2

Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

DP 18

Les actions d'Atenor visent à atteindre les objectifs de réduction des impacts environnementaux par une gestion optimisée des ressources, tout en favorisant une transition vers une économie circulaire. Ces mesures incluent des engagements forts pour le réemploi, le recyclage et la valorisation des matériaux de construction, avec un objectif de traitement d'au moins 70 % (en poids) des déchets non dangereux sur les chantiers.

DP 19

Ces actions reposent sur un contrôle rigoureux des projets grâce à des outils innovants tels que la licence "One-click LCA", permettant de mesurer les matériaux utilisés, leur potentiel de réutilisation, et d'obtenir un score de circularité. Les critères techniques liés à l'économie circulaire sont intégrés dès la conception et incluent le suivi des certifications telles que Breeam.

Dans ce cadre, plusieurs critères spécifiques de BREEAM sont pris en compte :

- Mat 03 : encourage l'utilisation de matériaux de construction responsables et traçables, favorisant ainsi une gestion plus durable des ressources.
- Mat 05 : met l'accent sur la conception circulaire, en intégrant des matériaux recyclés et en optimisant leur potentiel de réemploi afin de minimiser l'impact environnemental des bâtiments.
- Wst 01 : concerne la gestion des déchets en phase de construction et d'exploitation, visant à réduire les volumes envoyés en décharge et à promouvoir des solutions de valorisation et de recyclage.

En appliquant ces principes, Atenor s'assure que ses projets répondent aux standards les plus exigeants en matière de durabilité, tout en contribuant à l'essor d'une économie plus circulaire et résiliente dans le secteur immobilier.

DP 20

Actions et ressources

a. Efficacité accrue dans l'utilisation des matières techniques et biologiques

Atenor limite l'utilisation des ressources vierges en optimisant les matériaux nécessaires à ses projets et en favorisant les matériaux de réemploi. La déconstruction sélective et la récupération des matériaux permettent une gestion durable des ressources.

b. Augmentation de l'utilisation de matières premières secondaires

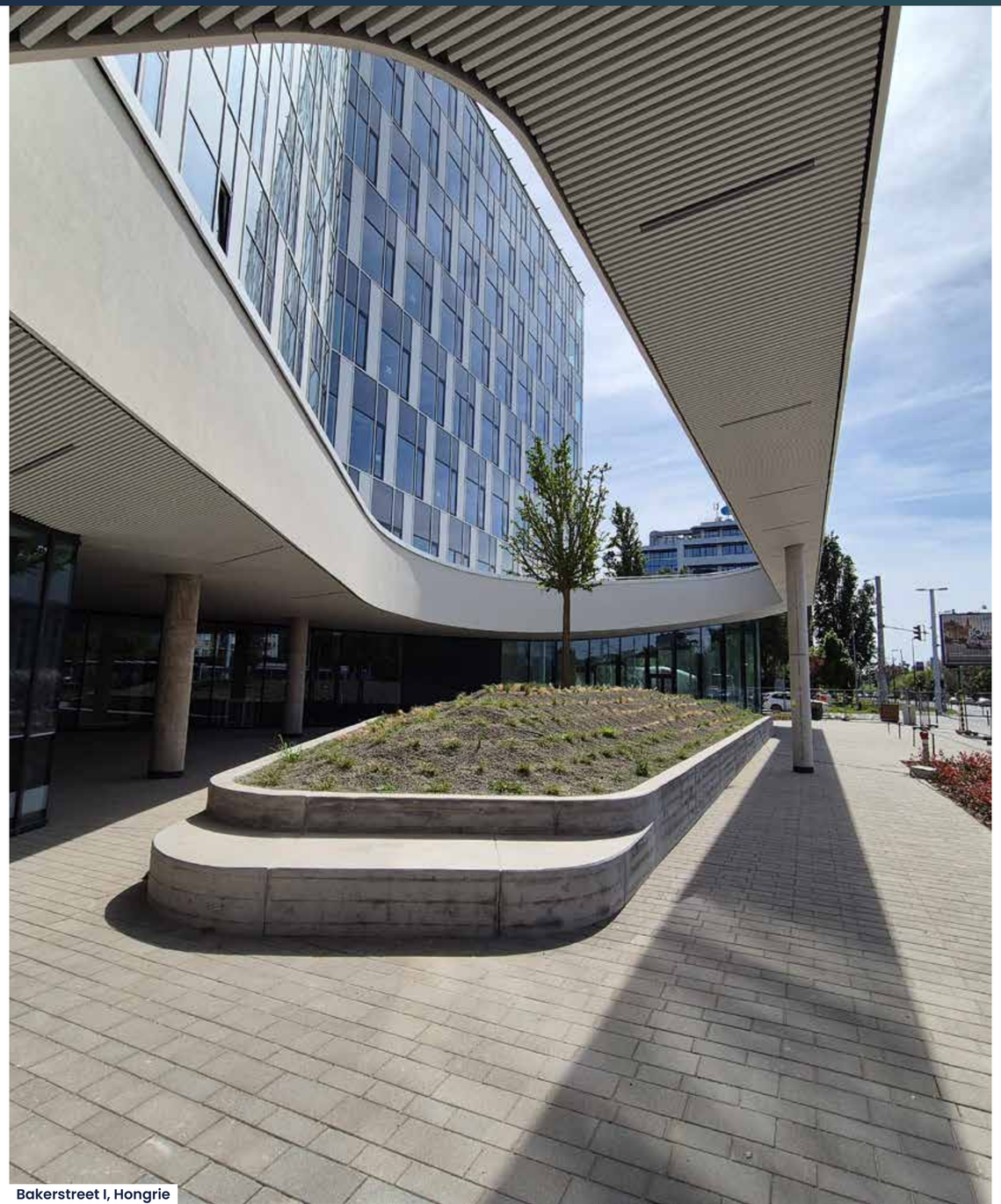
Grâce à des partenariats stratégiques avec des entreprises locales comme Colliseum, Natura Mater et Rotor, Atenor réutilise et recycle les matériaux issus des chantiers, tout en favorisant les échanges de matériaux entre ses projets pour limiter les approvisionnements externes.

c. Conception circulaire

Les projets d'Atenor intègrent des principes de circularité dès la phase de conception, permettant de maximiser la durabilité, la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cela inclut la planification pour le démontage et la réutilisation des matériaux en fin de vie. Atenor dispose d'une licence "One-Click LCA" qui permet de suivre précisément l'utilisation de matériaux dès la conception du projet.

d. Pratiques commerciales circulaires

Atenor applique des modèles circulaires, tels que le partage de ressources entre projets et la collecte pour réemploi, tout en collaborant avec des entreprises locales pour maintenir et optimiser la valeur des matériaux dans un cadre circulaire.



Bakerstreet I, Hongrie

e. Prévention de la production de déchets

La gestion des projets d'Atenor se base sur une approche "reduce, reuse, recycle", visant à limiter les déchets dès la conception.

Au niveau du contrôle interne, Atenor utilise une licence 'One-click LCA'. Cette licence permet de vérifier pour chaque projet les quantités de matériaux utilisés, leur potentiel de réutilisation et de calculer le score de circularité du projet. Pour chaque projet, un assesseur externe effectue un encodage précis des quantités et types de matériaux lors de la réalisation du dossier d'exécution, basé sur les Environmental Product Declaration (déclaration environnementale de produit) des matériaux. Cet encodage permet d'estimer les ressources mobilisées pour la construction ou la rénovation, ainsi que la flexibilité, l'adaptation et la réutilisation possibles.

f. Optimisation de la gestion des déchets

En conformité avec la hiérarchie des déchets, Atenor privilégie le recyclage et la valorisation des matériaux non réutilisables, notamment pour des opérations de remblayage. Les déchets sont suivis et traités conformément au protocole européen sur les déchets de construction et de démolition, assurant une gestion responsable et efficace.

Par ailleurs, cette approche se concrétise par l'engagement que, sur ses chantiers, au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux sont préparés en vue de leur réemploi, recyclage, ou valorisés d'une autre manière matérielle.

ESRS E5

Métriques et cibles

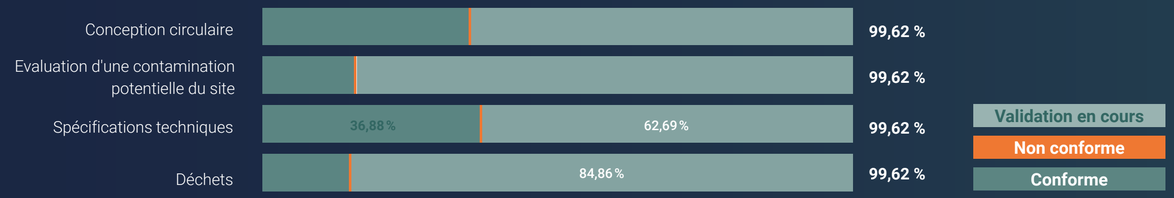
E5-3

Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	-Transition vers une économie circulaire - circulaire	100 %	2024	92 %	**99,62 %**
1. CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE					
1.3 Stimuler la circularité et la rénovation	% de projets dont optimisant l'analyse de cycle de vie		Voir E1_Changement climatique		
	% de projets incluant des matériaux réutilisés	100 %	2030	21 % + 62 %	**52,14 %**
	% de projets recyclant ou réutilisant au moins 70 % des déchets de construction	100 %	2025	34 % + 52 %	**99,62 %**

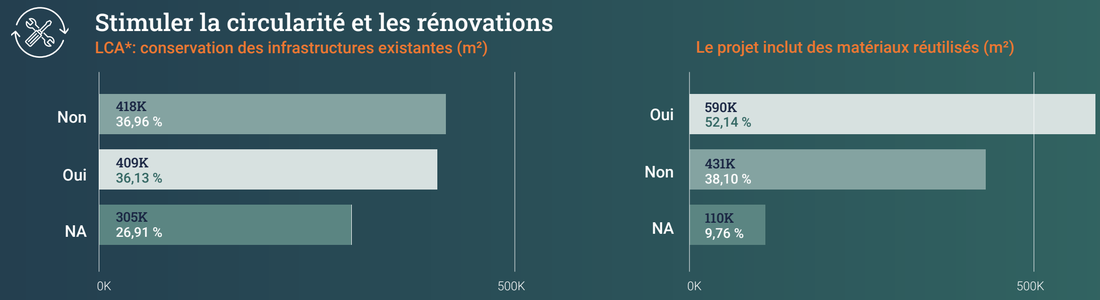
*99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.

Économie circulaire



Le critère technique de circularité comprend la valorisation d'au moins 70 % des déchets de construction et de démolition, la limitation de la production de déchets, ainsi que la conception de bâtiments plus économes en ressources, adaptables, flexibles et démontables pour permettre leur réutilisation et leur recyclage.
Pour les critères techniques définis, la méthodologie de calcul détermine la proportion de la surface brute hors-sol du projet immobilier conforme au critère technique, en tenant compte exclusivement de la quote-part d'Atenor au 31.12.2024. Pour chaque étape du développement immobilier, un projet est considéré comme "Conforme" lorsque les études sont achevées, "Validation en cours" lorsqu'elles sont en cours d'examen, et "Non conforme" lorsque le critère technique ne peut pas être atteint. La conformité est validée par des tiers indépendants.
Les détails des critères ainsi que les étapes de contrôle sont publiés sur le site internet d'Atenor, dans le document "ESG Management System".

Stimuler la circularité et les rénovations



*LCA : analyse de cycle de vie

DP 24

Les informations visées rendent compte de la manière dont les cibles d'Atenor sont liées aux ressources entrantes et sortantes, y compris les déchets, produits et matières :

a. Augmentation de la circularité dans la conception des produits

Atenor intègre des principes de conception circulaire dans ses projets, en garantissant la durabilité, le démontage, la réparabilité et la recyclabilité des matériaux. Par exemple, dans le projet Fleet House, l'entreprise conserve une majorité de la structure existante et favorise la réutilisation des matériaux.

b. Augmentation du taux d'utilisation circulaire des matières

Un pourcentage significatif des projets d'Atenor inclut des matériaux réutilisés, avec un objectif ambitieux d'atteindre 100 % de projets utilisant des matériaux réutilisés d'ici 2030.

c. Réduction au minimum des matières premières primaires

Atenor favorise la réutilisation et le recyclage des matériaux, réduisant ainsi la dépendance aux matières premières vierges. L'entreprise vise à recycler ou réutiliser au moins 70 % des déchets de construction et de démolition, conformément aux critères DNSH (Do No Significant Harm) de la Taxonomie européenne.

d. Approvisionnement durable et utilisation de ressources renouvelables

Atenor intègre des ressources renouvelables dans ses projets, en conformité avec les standards Well et Breeam. L'approche inclut l'utilisation de matériaux certifiés (ex. : bois FSC) et renouvelables, favorisant une utilisation responsable des ressources.

e. Gestion des déchets

L'entreprise met en œuvre des techniques de démolition sélective pour éliminer les substances dangereuses et favoriser le réemploi et le recyclage de haute qualité. Les déchets sont préparés pour un traitement approprié, en conformité avec la hiérarchie des déchets.

f. Autres questions liées à l'utilisation des ressources ou à l'économie circulaire

Atenor conçoit des bâtiments qui favorisent la flexibilité d'usage, l'adaptabilité, et la réutilisation.

DP 27

Pour les projets d'Atenor, l'entreprise précise que son objectif se concentre sur les niveaux de la hiérarchie des déchets, en particulier la réutilisation, le recyclage et la récupération des matériaux de construction. Cet objectif va au-delà des exigences légales et constitue une initiative volontaire de la part de l'entreprise.

E5-4

Ressources entrantes

DP 30

Bien que ne consommant pas directement des ressources pour ses activités propres, Atenor contracte avec des entreprises de construction qui sont dépendantes de la disponibilité des ressources matérielles pour l'exécution des travaux. Les ressources entrantes peuvent donc être considérées comme les matériaux et éléments de construction disponibles sur le marché. L'identification des risques et des opportunités révèle que ces ressources doivent être évaluées dans le contexte d'un marché susceptible d'être influencé par divers facteurs externes. Cela a été particulièrement évident avec les répercussions du conflit en Ukraine, qui a notamment affecté la disponibilité de certains matériaux et éléments de construction sur le marché.

DP 31

En raison de la complexité des ressources nécessaires à la construction des projets, il est impossible d'obtenir des données fiables et consolidées pour toutes nos activités. Cependant, l'équipe Archilab effectue un suivi précis des matériaux de réemploi au cas par cas.

E5-5

Ressources sortantes

DP 35

Par la nature de ses activités, les ressources sortantes d'Atenor consistent en des bâtiments performants et à haute qualité environnementale. Leur construction nécessite l'utilisation de matériaux et engendre une part de déchets lors du transport et de la mise en œuvre. Cependant, en raison de la diversité et de la complexité des ressources utilisées par les entreprises de construction, un suivi précis et exhaustif de ces données reste difficile à documenter dans ce rapport annuel.

Un suivi rigoureux des chantiers et des réceptions permet néanmoins de garantir les bonnes pratiques des entreprises contractées. En matière de gestion des déchets, le cadre contractuel imposé aux entreprises, ainsi que le respect éventuel des exigences de certification Breeam, assurent un tri et un recyclage d'au moins 70 % des déchets générés.

DP 36

Enfin, la pérennité des bâtiments, considérés comme des ressources sortantes, est généralement estimée à 50 ans, conformément aux modèles de Life Cycle Cost (LCC) et de Life Cycle Assessment (LCA). En pratique, la durée d'occupation réelle dépasse souvent cette période. L'attention portée à la flexibilité et à l'adaptabilité dès la phase de conception contribue également à accroître leur longévité, permettant ainsi de répondre aux évolutions des besoins et aux exigences environnementales sur le long terme.

SOCIAL



City Dox, Belgique

ESRS S1

Effectifs de l'entreprise

ESRS S1

Stratégie



Kyklos, Luxembourg

SBM-2

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Intégration des intérêts, points de vue et droits des effectifs dans la stratégie et le modèle économique.

Atenor intègre les perspectives de ses collaborateurs et des autres parties prenantes dans son modèle économique et sa stratégie globale, avec un focus particulier sur :

- **Bien-être des collaborateurs :** Atenor met en place des mesures pour réduire le stress et le burn-out à travers des initiatives comme l'amélioration des espaces de travail, des programmes de santé et sécurité, et des formations continues. La prévention des risques musculo-squelettiques via une ergonomie adaptée et des équipements de qualité est prioritaire.
- **Diversité et inclusion :** Les pratiques de recrutement et de gestion des talents respectent les réglementations européennes en matière de diversité. Atenor promeut également un environnement de travail inclusif pour maximiser la rétention et l'innovation.
- **Dialogue avec les collaborateurs :** Atenor maintient des canaux de communication ouverts avec ses équipes pour recueillir leurs points de vue, identifier les opportunités d'amélioration et promouvoir leur implication dans la transition vers un modèle plus durable.


Realex, Belgique © assar architects

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique

Incidences réelles et potentielles sur les effectifs et les parties prenantes

DP 13a

Incidences sur les collaborateurs :

- **Incidences :**
  - Atenor a un impact direct sur le bien-être des collaborateurs à travers des choix des espaces de travail, l'équilibre vie personnelle/professionnelle, la gestion de la santé et de la sécurité au travail, l'évaluation continue et la fourniture d'opportunités de formation.
  - Atenor impacte la diversité et l'inclusion par ses pratiques de recrutement et de sélection des partenaires.

DP 13b.

Risques et opportunités importants découlant des incidences et des dépendances à l'égard des effectifs et de la stratégie et du modèle d'entreprise :

- **Risques :**
  - Stress élevé, burn-out et blessures au travail peuvent nuire à la productivité et entraîner des coûts liés à l'absentéisme et à la rotation du personnel.
  - Conditions de travail : Les tâches répétitives et la mauvaise ergonomie peuvent entraîner des troubles musculo-squelettiques et des blessures au travail, entraînant des coûts de santé, des litiges et des perturbations du travail.
  - Le manque de diversité ou des tensions culturelles entre collaborateurs peuvent altérer la cohésion des équipes.
  - Conformité réglementaire : Le manque de diversité est source de problèmes à long terme en raison de la non-conformité aux réglementations de l'UE.
  - Facteurs culturels ou sociaux : Un mélange culturel très hétérogène peut entraîner de mauvais comportements entre les collaborateurs.
- **Opportunités :**
  - La mise en place d'un environnement de travail sûr améliore la satisfaction et la fidélité des collaborateurs, ce qui peut devenir un avantage concurrentiel pour attirer des talents.
  - Formation continue : La réduction globale du stress améliore la rétention et attire les talents.
  - Avantage concurrentiel : La capacité à démontrer aux clients le bon comportement d'Atenor envers ses travailleurs (par exemple, avec une diligence raisonnable effectuée par un tiers certifié) peut être un atout.
  - La diversité au sein des équipes renforce la capacité d'innovation et la résilience organisationnelle.
  - Capacité à s'adapter aux attentes des parties prenantes : Impliquer les employés à tous les niveaux peut renforcer la réputation du groupe.
  - Rétention : Une diversité accrue peut augmenter la productivité et réduire le coût du capital.

Relation entre les risques/opportunités et le modèle économique

Atenor adapte son modèle économique pour répondre aux risques identifiés et tirer parti des opportunités :

- **Stratégie ESG intégrée :** Les engagements ESG d'Atenor sont traduits en pratiques concrètes, comme la diligence raisonnable auprès des fournisseurs, la formation des collaborateurs, et la conception de projets immobiliers durables.
- **Réduction des impacts :** Les initiatives visant à réduire le stress des collaborateurs, améliorer l'ergonomie et promouvoir des conditions de travail équitables dans la chaîne de valeur renforcent la résilience économique et sociale de l'entreprise.

Incidences spécifiques sur les projets liés à la transition écologique

Atenor identifie des opportunités liées à la transition écologique :

- **Opportunités :** Création d'emplois dans des domaines durables, innovation dans la conception des bâtiments, et partenariats public-privé pour développer des logements abordables.
- **Risques :** Adaptation des effectifs aux nouvelles compétences nécessaires pour les projets écologiques, pertes d'emplois dans certains segments traditionnels.

Suivi et évaluation de l'efficacité des mesures

Atenor utilise des indicateurs ESG pour suivre :

- Le bien-être des collaborateurs (taux d'absentéisme, satisfaction).
- L'engagement des occupants (participation aux initiatives durables, retours sur la qualité des bâtiments).

La conformité des fournisseurs aux normes sociales et environnementales via des audits réguliers.



Olympia, Hongrie

DP 14

Inclusion des effectifs dans le champ d'application des informations au titre de l'ESRS 2

a. Description des types de salariés ayant des incidences importantes

Atenor inclut dans son champ d'application uniquement les collaborateurs directs susceptibles d'être affectés de manière importante par les activités de l'entreprise. Ces collaborateurs incluent :

- **Salariés internes :** Employés permanents, temporaires ou à temps partiel, impliqués directement dans les activités stratégiques, opérationnelles ou administratives d'Atenor.
- **Collaborateurs affectés à des projets spécifiques :** Ceux qui participent aux projets de développement immobilier, y compris les fonctions de conception, de gestion de projet ou d'administration.

b. Incidences négatives importantes

Si des incidences négatives importantes sont identifiées parmi les collaborateurs directs, elles peuvent inclure :

- **Incidences systémiques :** Par exemple, des conditions de travail inappropriées dans des contextes spécifiques ou un stress élevé lié aux projets immobiliers complexes.
- **Incidences ponctuelles :** Par exemple, des accidents sur des sites gérés directement par Atenor.

c. Incidences positives importantes

Atenor favorise également des incidences positives sur ses collaborateurs directs, telles que :

- **Développement professionnel et formation :** Opportunités de formation continue et de perfectionnement.
- **Amélioration des conditions de travail :** Adoption de politiques inclusives, environnement de travail flexible et mise en œuvre de nouvelles technologies pour alléger les charges de travail.

d. Risques et opportunités pour l'entreprise découlant des incidences

- **Risques :** Le turnover des collaborateurs clés ou le risque d'inadéquation des compétences avec les nouvelles exigences du secteur.
- **Opportunités :** attirer et fidéliser des talents grâce à des politiques de transition écologique et à des investissements dans le bien-être des collaborateurs.

e. Incidences liées aux plans de transition écologique

Les plans de transition vers des opérations neutres en carbone pourraient entraîner :

- **Incidences négatives :** réorganisation des équipes nécessaire, charge de travail supplémentaire.
- **Incidences positives :** création de nouvelles fonctions spécialisées dans la durabilité, opportunités de reconversion et renforcement des compétences dans les métiers liés à la transition écologique.

f. Risque de travail forcé ou obligatoire

Les opérations propres d'Atenor ne présentent aucun risque important de travail forcé ou obligatoire, que ce soit :

1. par le type d'activité (développement immobilier) ;
2. ou par les zones géographiques, situées dans des régions à forte réglementation sociale.

g. Risque de travail des enfants

Les activités d'Atenor excluent tout risque significatif de travail des enfants, que ce soit :

1. par le type d'activité, inadaptée aux mineurs ;
2. ou par les zones géographiques, strictement réglementées.

ESRS S1

Gestion des incidences, risques et opportunités

S1-1

Politiques liées aux effectifs de l'entreprise

Chez Atenor, nous croyons fermement que chaque individu mérite d'être traité avec dignité, respect et équité. Cet engagement envers les droits de l'homme est au cœur de toutes nos activités commerciales et façonne nos interactions avec nos collaborateurs, nos partenaires commerciaux et les communautés dans lesquelles nous opérons.

Nous maintenons une stricte conformité avec les lois et réglementations en vigueur concernant le respect des droits de l'homme, tant au niveau national qu'international. Nous sommes pleinement engagés à respecter et à soutenir les principes énoncés dans les instruments internationaux des droits de l'homme, tels que la Déclaration universelle des droits de l'homme des nations unies.

Chez Atenor, la politique de recrutement mise en place est solide et promeut activement la diversité et interdit toute forme de discrimination. Nous nous engageons à garantir l'égalité des chances pour tous les candidats, indépendamment de l'origine raciale et ethnique, la couleur, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, le handicap, l'âge, la religion, les opinions politiques, l'extraction nationale ou l'origine sociale, d'autres formes de discrimination couvertes par la réglementation de l'Union européenne et le droit national.

Dans ce cadre, nous nous sommes engagés à promouvoir une représentation équilibrée des genres à tous les niveaux hiérarchiques de notre organisation, en veillant à ce qu'il y ait au moins 33 % de mixité de genre à chaque niveau de la hiérarchie. Nous croyons fermement que cet équilibre de genre favorisera la pluralité des perspectives, enrichissant ainsi nos échanges et nos décisions.

DP 17

Politiques adoptées pour gérer les incidences importantes

Atenor a mis en place des politiques visant à gérer les incidences importantes sur ses collaborateurs, couvrant :

- **Bien-être au travail :** Choix d'espaces de travail adaptés, équilibre vie personnelle/professionnelle, et gestion proactive de la santé et sécurité au travail.
- **Formation continue :** Evaluation des besoins en compétences et opportunités de développement pour renforcer la motivation et la fidélité.
- **Diversité et inclusion :** Adoption de pratiques de recrutement équitables et d'objectifs de mixité de genre (minimum 33 % à tous les niveaux hiérarchiques).

DP 18

Objectif des politiques et alignement avec les principes internationaux

Les politiques d'Atenor s'alignent sur les normes internationales, notamment :

Les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

- La Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail.
- Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

Elles visent à :

- **Identifier** et **atténuer** les impacts négatifs, tels que le stress, le burn-out ou les risques liés à l'ergonomie.
- Promouvoir les opportunités d'amélioration des compétences, de diversité et de bien-être au travail.

DP 19

Portée des politiques

Les politiques d'Atenor couvrent l'ensemble de ses collaborateurs directs, avec une attention particulière portée :

- Aux groupes sous-représentés, tels que les femmes et les jeunes talents, pour lesquels des objectifs de diversité sont intégrés dans les promotions et les recrutements.
- Aux employés confrontés à des risques spécifiques (santé et sécurité, ergonomie).

DP 20

Engagements en matière de droits de l'homme

Atenor s'engage à :

a. Respecter les droits du travail et des droits humains fondamentaux, avec une stricte conformité aux réglementations locales et internationales.

b. Interagir de manière proactive avec les collaborateurs via des enquêtes de satisfaction, des dialogues réguliers et des feedbacks sur les conditions de travail.

c. Remédier aux incidences négatives par des mécanismes tels que des plans d'action pour réduire le stress et des protocoles pour améliorer l'ergonomie.

DP 21

Alignement sur les instruments internationaux

Les politiques sont alignées avec les Principes directeurs des Nations unies et les normes de l'OIT, garantissant un cadre de travail respectueux des droits humains et des attentes des parties prenantes.

DP 22

Politiques contre la traite des êtres humains, le travail forcé et le travail des enfants

Atenor exclut tout risque lié à la traite des êtres humains, au travail forcé ou obligatoire, et au travail des enfants, grâce à :

- Des processus rigoureux de recrutement éthique.
- Une vérification diligente des pratiques de ses collaborateurs et partenaires.

DP 23

Politique de prévention des accidents du travail

Atenor a mis en œuvre un système de prévention structuré pour limiter les accidents du travail, incluant :

- Des formations régulières en sécurité et prévention.
- Des audits internes et externes pour identifier et corriger les risques (incendies etc.).
- Une gestion proactive des incidents pour garantir un environnement de travail sûr.



Cloche d'Or, Luxembourg

DP 24

Politiques spécifiques pour éliminer les discriminations et favoriser la diversité

Nos politiques incluent :

a. Engagement contre toute discrimination (origine, genre, âge, religion, etc.) et promotion active de la diversité et de l'inclusion.

b. Analyse régulière des indicateurs de diversité pour garantir la représentativité de tous les groupes.

c. Initiatives stratégiques telles que la formation aux soft skills et la sensibilisation à la diversité.

d. Suivi des progrès vers les objectifs de diversité, avec des rapports internes transparents et des actions correctives si nécessaire.

Politiques visant à prévenir, atténuer et corriger les discriminations, ainsi qu'à favoriser la diversité et l'inclusion en général.

- **Mise en œuvre de la politique de recrutement équitable et diversifiée**
  - **Formation et sensibilisation du département des Ressources Humaines :** Les membres de l'équipe des Ressources Humaines suivent des formations régulières sur la diversité, l'inclusion et la lutte contre les biais inconscients. Ces formations aident à garantir le fait que chaque candidat est évalué de manière juste et objective.
  - **Analyse de la diversité des candidatures :** Afin de s'assurer qu'aucun groupe n'est sous-représenté dans un processus de sélection, l'équipe des Ressources Humaines visent à analyser des indicateurs de diversité (p.e. pourcentage de candidats selon le genre, l'origine ethnique, …).
  - **Rédaction inclusive des offres d'emploi :** Les descriptions de poste sont soigneusement rédigées afin d'éviter tout langage pouvant dissuader certaines candidatures, avec un usage de termes inclusifs et neutres.
- **Mesures pour un équilibre de genre à chaque niveau hiérarchique**
  - **Objectifs de diversité intégrés dans le processus de promotion :** Lors des évaluations et promotions, des critères de diversité sont pris en compte pour s'assurer que les femmes sont représentées dans les promotions aux postes de direction.
  - **Suivi et communication des progrès :** La progression de la mixité de genre et de l'inclusion sont suivies régulièrement, et les résultats sont partagés en interne au niveau de Management Committee pour assurer la transparence.



City Dox, Belgique

S1-2

Processus d'interaction au sujet des incidences avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants

DP 25

Procédures générales de dialogue avec les effectifs

Conformément aux dispositions légales en vigueur, Atenor n'a désigné aucun représentant du personnel, car l'entreprise ne répond pas aux critères requis pour la mise en place d'un organe de représentation du personnel.

Cependant, l'entreprise maintient un dialogue constant avec ses collaborateurs concernant les incidences actuelles et potentielles sur ses effectifs. Atenor maintient un dialogue direct avec ses collaborateurs à travers :

- Un **Conseiller en Prévention**, chargé de la santé et de la sécurité au travail.
- Le **Responsable des Ressources Humaines**, garant d'une communication ouverte.
- Deux fois par an, le sondage anonyme **"Your Voice"**, conduit par une entreprise tierce indépendante (Balencio), permettant d'évaluer le bien-être et l'engagement des effectifs.
- Lors des Management Committee, bihebdomadaires pour chaque pays, un point Ressources Humaines est abordé avec les Country Directors.

DP 26

Objectif des interactions dans le cadre de la diligence raisonnable

Ces échanges visent à gérer les incidences réelles et potentielles sur les collaborateurs, tout en intégrant leurs perspectives dans les décisions clés pour améliorer leur bien-être et leur engagement.

DP 27

Prise en compte des perspectives des collaborateurs

a. Les interactions ont lieu directement avec les collaborateurs via les Management Committee bihebdomadaires, des réunions directes, des échanges réguliers et le sondage **"Your Voice"**.

b. Les réunions sont bihebdomadaires, et le sondage est mené deux fois par an. Celui-ci constitue une opportunité essentielle de recueillir des retours anonymes, renforçant ainsi l'objectivité et la transparence.

c. Le Responsable des Ressources Humaines est responsable de la mise en œuvre et de l'analyse des résultats, qu'il partage avec le Management Committee dans le but de décider collectivement, avec les différents membres du Management Committee, d'un plan d'action. Ceci, afin de répondre au mieux aux demandes et interrogations des collaborateurs.

d. Atenor n'a pas conclu d'accord-cadre global, mais garantit un accès libre à ces processus participatifs.

e. L'efficacité des interactions est mesurée via les résultats des sondages et les retours des collaborateurs, avec un suivi des plans d'amélioration.

DP 28

Collaborateurs vulnérables

Une attention particulière est portée aux groupes potentiellement vulnérables grâce aux résultats du sondage "Your Voice" et à des échanges personnalisés avec les parties concernées.

DP 29

Absence de processus formel

En l'absence de représentants du personnel, Atenor privilégie des interactions directes, renforcées par les sondages anonymes, pour répondre aux besoins des collaborateurs et améliorer leur satisfaction.

Ce dialogue est facilité par une personne dédiée occupant le rôle de « Conseiller en Prévention », chargé de veiller à la santé et à la sécurité au travail. Par ailleurs, le responsable des Ressources Humaines d'Atenor est également impliqué dans ces échanges, contribuant ainsi à maintenir un climat de communication ouvert et transparent au sein de l'entreprise.

Cette approche permet à la direction de rester informée des préoccupations et des besoins des collaborateurs, favorisant ainsi un environnement de travail collaboratif et épanouissant au sein de l'entreprise.

Nous demeurons engagés à respecter les normes légales tout en encourageant une culture organisationnelle qui valorise la participation et l'écoute mutuelle. Notre priorité reste la satisfaction et le bien-être de notre personnel, éléments clés de notre réussite commune.

S1-3

Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations

DP 30

Procédures pour réparer les incidences négatives et canaux de communication

Atenor a mis en place deux principaux canaux pour permettre à ses collaborateurs de faire part de leurs préoccupations :

- Conseiller en Prévention : Une personne dédiée à la santé, la sécurité et le bien-être, offrant un soutien direct et confidentiel pour toute préoccupation soulevée par les collaborateurs.
- Responsable des Ressources Humaines : Un interlocuteur clé pour traiter les questions liées aux ressources humaines et assurer une communication ouverte.



Highline, Belgique

DP 31

Objectif des canaux et suivi des questions soulevées

Ces canaux permettent aux collaborateurs de partager leurs préoccupations en toute transparence et de contribuer à la résolution proactive des problèmes. L'efficacité de ces dispositifs est renforcée par :

- Deux enquêtes annuelles anonymes, permettant de recueillir les retours des collaborateurs.
- Un suivi des résultats par le Management Committee, qui élabore des plans d'action pour adresser les préoccupations identifiées.

DP 32

Détails supplémentaires sur les procédures

a. Atenor veille à ce que les préoccupations soient traitées rapidement et efficacement par les parties responsables.

b. Les canaux sont internes et directement accessibles à tous les collaborateurs.

c. Un mécanisme de traitement des plaintes est intégré à ces procédures.

d. Ces canaux sont communiqués activement à tous les collaborateurs via des supports internes.

e. L'efficacité des canaux est surveillée par des retours réguliers et des indicateurs issus de l'enquête bi-annuelle.

DP 33

Connaissance et confiance dans les procédures

Atenor s'assure que ses collaborateurs sont informés de ces structures par des communications internes régulières. Un engagement clair pour protéger les utilisateurs contre toute forme de représailles est en place.

S1-4

Actions concernant les incidences importantes, approches visant atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

DP 35

Mesures pour remédier aux incidences importantes, gérer les risques et saisir les opportunités

Initiatives pour le bien-être et les conditions de travail des collaborateurs.

Dans le cadre de notre engagement à promouvoir le bien-être et la sécurité de nos collaborateurs, nous avons identifié des risques clés tels que le stress, le burn-out et les troubles liés aux conditions de travail. Pour y faire face, plusieurs actions ont été mises en place :

- **Conditions de travail ergonomiques :** Nos installations répondent aux normes les plus exigeantes en matière d'ergonomie, couvrant notamment les postes de travail, les sièges, les locaux et l'environnement en général. Nous offrons également gracieusement des boissons afin d'améliorer le confort des collaborateurs au quotidien.
- **Formation et développement personnel :** Une campagne de formations sur les soft skills a été lancée, permettant à chaque collaborateur de s'y inscrire librement. À ce jour, les thématiques abordées incluent : Change management, Feedback et Confiance en soi.
- **Journées thématiques et bien-être :** Nous avons également initié des workshops thématiques axés sur le bien-être, la collaboration, la communication et la gestion du changement. Ces journées, animées par une coach externe spécialisée en développement personnel, ont à ce jour été organisées pour les équipes en Belgique, au Luxembourg et en Hongrie. Les sept autres pays de notre périmètre sont programmés pour l'année prochaine.

Ces initiatives visent à renforcer le bien-être de nos collaborateurs, à favoriser une meilleure rétention et à contribuer à un environnement de travail sain et motivant.

Engagement pour la diversité et l'inclusion au sein de notre organisation

Nous reconnaissons que la diversité et l'inclusion sont des leviers essentiels pour créer un environnement de travail innovant et équitable. C'est pourquoi nous avons mis en place des initiatives concrètes pour garantir une représentation équitable et une inclusion active à chaque niveau de l'organisation :

- **Politique de recrutement équitable et diversifiée :**
  - **Formation et sensibilisation du département des Ressources Humaines :** L'équipe RH suit des formations régulières sur la diversité, l'inclusion et la lutte contre les biais inconscients, garantissant une évaluation juste et objective de chaque candidat.
  - **Analyse de la diversité des candidatures :** Nous analysons les indicateurs de diversité (p.e. genre, origine ethnique) afin de veiller à ce qu'aucun groupe ne soit sous-représenté dans le processus de sélection.
  - **Rédaction inclusive des offres d'emploi :** Nos descriptions de poste sont soigneusement rédigées avec un langage inclusif et neutre pour attirer un large éventail de talents.
- **Mesures pour l'équilibre de genre à tous les niveaux hiérarchiques :**
  - **Objectifs intégrés dans les processus de promotion :** Nous tenons compte de critères de diversité lors des évaluations et promotions afin de garantir une représentation équitable des femmes, y compris dans les postes de direction.
  - **Suivi et communication des progrès :** Notre objectif d'obtention de 33 % de mixité de genre est régulièrement suivi et les résultats sont partagés au sein du Management Committee pour assurer transparence et engagement.
  - **Sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs :** Nous prévoyons de mettre en place des formations ciblées pour sensibiliser les collaborateurs à l'importance de la diversité sous toutes ses formes.

Ces initiatives reflètent notre ambition de bâtir une organisation où chacun peut s'épanouir dans un environnement inclusif, respectueux et représentatif de la richesse des parcours et perspectives.

DP 36

Objectif des actions

Les actions d'Atenor visent à assurer un environnement de travail sûr et épanouissant, à minimiser les risques professionnels, à promouvoir l'égalité des chances et à encourager le développement des compétences, conformément aux principes énoncés dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité.

DP 37

Plans d'action et ressources

Atenor met en œuvre des plans d'action structurés et alloue des ressources spécifiques pour gérer ses incidences importantes, ainsi que les risques et opportunités liés à ses effectifs :

Plans d'action :

- **Conditions de travail ergonomiques :** Mise en place d'installations conformes aux normes d'ergonomie, y compris des postes de travail adaptés, des sièges confortables et un environnement de travail sain.
- **Formation et développement personnel :** Lancement d'une campagne de formation sur les soft skills (Change management, Feedback et Confiance en soi) accessible à tous les collaborateurs.
- **Diversité et inclusion :** Formation continue des équipes RH sur la diversité et les biais inconscients, rédaction inclusive des offres d'emploi et suivi régulier des indicateurs de mixité de genre.
- **Journées bien-être et thématiques :** Organisation de workshops sur la collaboration, la communication et le bien-être, déjà réalisés dans plusieurs pays avec un déploiement progressif à l'ensemble du périmètre d'Atenor.

Ressources allouées :

- Des budgets spécifiques pour la formation et le bien-être.
- L'intervention de coachs externes spécialisés dans le développement personnel.
- Des outils RH pour mesurer et suivre les progrès (enquêtes de satisfaction, indicateurs de diversité, etc.).

DP 38

Gestion des incidences importantes sur les effectifs

Les actions visant à diminuer le stress et le burn-out au travail, ainsi que les risques liés à l'absence de diversité au travail.

a. Actions pour prévenir ou atténuer les incidences négatives :

- **Stress et burn-out :** Organisation de workshops de gestion du stress et formation au management du changement pour réduire la pression au travail.
- **Troubles musculo-squelettiques :** Installation d'équipements ergonomiques et sensibilisation à l'importance de la posture au travail.

b. Mesures pour remédier aux incidences importantes réelles :

- Accès à des consultations avec des coachs externes en cas de besoins spécifiques des collaborateurs.
- Révision et adaptation continue des conditions de travail en fonction des retours des collaborateurs.

c. Initiatives pour créer des incidences positives :

- Organisation d'ateliers favorisant le bien-être, la collaboration et la communication.
- Renforcement de la diversité dans les équipes grâce à une politique active d'inclusion.
- Développement professionnel via des formations en soft skills, avec une participation volontaire.

d. Suivi et évaluation de l'efficacité :

- Utilisation d'enquêtes internes, telles que "Your Voice" mené par Balencio, pour mesurer la satisfaction des collaborateurs et identifier les axes d'amélioration.
- Suivi des indicateurs de performance RH (taux de rétention, absentéisme, progression des collaborateurs).
- Communication des progrès réalisés, notamment sur les objectifs de mixité de genre, au Management Committee.

DP 39

Processus de détermination des mesures nécessaires

Atenor utilise les processus suivants pour déterminer les mesures nécessaires :

- **Analyse des risques et opportunités :** Évaluations régulières des conditions de travail et des besoins des collaborateurs.
- **Retours d'expérience :** Collecte des avis via des enquêtes de satisfaction et des consultations directes avec les équipes.
- **Engagement des parties prenantes :** Implication du responsable Ressources Humaines, et des managers dans l'identification des priorités d'action.

DP 40

Gestion des risques et opportunités importants

a. Mesures pour atténuer les risques importants :

- **Stress et burn-out :** Mise en place de programmes préventifs (workshops et formations) et amélioration des conditions de travail.
- **Risques liés à la diversité :** Formation des équipes RH sur les biais inconscients et suivi des indicateurs de mixité.

b. Mesures pour saisir les opportunités importantes :

- **Formation continue :** Renforcement des compétences des collaborateurs via des programmes ciblés sur les soft skills et le leadership.
- **Culture inclusive :** Développement d'un environnement de travail favorisant l'innovation et la collaboration grâce à la diversité.

DP 41

Prévention des incidences négatives importantes

Atenor veille à ce que ses pratiques n'exacerbent pas les incidences négatives, notamment par :

- **Pratiques de gestion interne :** Création d'un environnement de travail où les collaborateurs peuvent signaler tout problème en toute sécurité.
- **Tensions entre prévention et autres pressions :** Priorisation des besoins des collaborateurs dans les décisions stratégiques, même en cas de contraintes opérationnelles.

DP 42

Suivi de l'efficacité des actions

Atenor évalue l'efficacité de ses actions en fixant des cibles mesurables et en surveillant leur réalisation, notamment :

- Objectifs de mixité de genre (33 % de mixité de genre à tous les niveaux hiérarchiques de l'entreprise).
- Indicateurs liés au bien-être et à la satisfaction des collaborateurs (résultats des enquêtes internes, réduction du stress, taux de rétention, diminution de l'absentéisme).

DP 43

Ressources allouées à la gestion des incidences importantes

Atenor alloue les ressources suivantes :

- **Ressources financières :** Budgets dédiés pour les programmes de formation, l'amélioration des espaces de travail et les initiatives de diversité.
- **Ressources humaines** : Implication des équipes, du responsable Ressources Humaines, des coachs externes et des managers dans la mise en œuvre et le suivi des initiatives.
- **Ressources matérielles :** Investissement dans des équipements ergonomiques et des infrastructures adaptées pour améliorer les conditions de travail.

ESRS S1

Métriques et cibles

S1-5

Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
Maintenir une culture d'entreprise épanouissante	% de rotation maximum de départs volontaires	< 10 %	annuel	9 %	**4 %**
Objectifs de mixité de genre	% de mixité de genre à tous les niveaux de l'organisation	33 %	annuel	-	**60 % de l'objectif a été atteint été donné que l'objectif de 33 % de mixité de genre à tous les niveaux de l'organisation est atteint dans 3 dans 5 niveaux présents dans l'entreprise, à savoir « Operationnel », « Management Committee » et « Conseil d'Administration »**
Sondage « Your Voice »	Réalisation de sondages anonymes par une société tierce	2 par an	annuel	100 %	**100 %**

- **Fixation des objectifs :**
  - Les objectifs, comme la diversité (33 % de mixité de genre à tous les niveaux de l'organisation) et le bien-être, sont co-construits avec les managers via des ateliers participatifs et des consultations internes.
- **Suivi des performances :**
  - Des indicateurs clés (mixité de genre, absentéisme, satisfaction) et des enquêtes internes permettent d'en suivre les progrès.
  - Les résultats sont partagés régulièrement au sein du Management Committee ainsi qu'avec les collaborateurs.
- **Recensement des enseignements :**
  - Analyse des performances pour identifier les obstacles.
  - Réunions de retour des analyses et sondages avec les travailleurs pour ajuster les actions.
  - Intégration des apprentissages dans des plans d'amélioration annuels.

Atenor garantit ainsi que ses objectifs sont alignés avec les besoins des effectifs, grâce à une approche collaborative et un suivi rigoureux.

DP 44

Objectifs fixés pour gérer les incidences, risques et opportunités liés aux effectifs

a. Réduction des incidences négatives sur les effectifs

Atenor s'engage à réduire les effets négatifs sur ses collaborateurs en maintenant :

- Un **taux de rotation** (départ volontaire) inférieur à **10 %** grâce à des initiatives de bien-être et de fidélisation.
- Une **mesure de l'absentéisme**, suivie régulièrement pour détecter et corriger les problématiques liées au stress et aux conditions de travail.

b. Promotion des incidences positives sur les effectifs

- **Objectif de mixité :** Atteindre **33 % de mixité de genre à tous les niveaux de l'organisation**, soutenu par des actions de sensibilisation et des pratiques de recrutement équitables.
- **Satisfaction des collaborateurs :** Organisation de **deux enquêtes de satisfaction annuelles** (Your Voice) pour mesurer l'engagement et recueillir des retours.
- **eNPS (Employee Net Promoter Score) :** Mesurer deux fois par an cet indicateur pour évaluer l'engagement global des équipes.

c. Gestion des risques et opportunités importants liés aux effectifs

Atenor identifie et saisit les opportunités liées à ses effectifs par :

- **Formations continues** sur les soft skills et le leadership.
- **Amélioration des espaces de travail** pour garantir un environnement ergonomique, motivant et stimulant.

DP 45

Utilisation des objectifs axés sur les résultats pour mesurer les progrès

Atenor suit les progrès grâce à des **indicateurs clés :**

- Taux de rotation, mixité de genre, absentéisme, résultats des enquêtes de satisfaction (Your Voice) et eNPS.
- Les résultats sont analysés régulièrement et présentés au **Management Committee**, des plans d'action sont ensuite partagés avec les collaborateurs pour assurer transparence et amélioration continue.

DP 46

Description des objectifs fixés

Les objectifs définis incluent :

- Maintien du taux de rotation (départ volontaire) en dessous de 10 %.
- Objectif de mixité : 33 % de mixité de genre à tous les niveaux de l'organisation.
- Amélioration continue : Suivi de l'absentéisme, mesure de l'eNPS et analyse des retours des enquêtes anonymes.

DP 47

Processus de fixation des objectifs et collaboration avec les effectifs

a. Fixation des objectifs

Ces objectifs ont été déterminés par le Management Committee. Les objectifs sont co-construits avec les managers à travers :

- Ateliers participatifs pour définir les priorités stratégiques.
- Consultations internes pour aligner les objectifs avec les attentes des collaborateurs.

b. Suivi des performances

- Les résultats sont suivis à travers les indicateurs clés mentionnés.
- Les performances sont discutées au Management Committee et communiquées aux équipes.

c. Recensement des enseignements

- Analyse des performances pour identifier les points d'amélioration.
- Intégration des enseignements dans des plans d'action annuels, adaptés aux besoins identifiés.

S1-6

Caractéristiques des salariés de l'entreprise

DP 48-49

Description des principales caractéristiques des salariés

Le groupe Atenor compte un effectif total de collaborateurs répartis entre différents pays.

DP 50-57

Informations quantitatives

Les informations quantitatives sont reprises dans les tableaux ci-dessous.

a. Nombre total de salariés et ventilations par sexe et pays

b. Effectifs par type de contrat

c. Taux de rotation des salariés

Pour calculer le taux de rotation des salariés en 2024, nous avons appliqué la méthode suivante :

- Addition du nombre de départs de salariés de l'entreprise en 2024 et du nombre de nouveaux salariés recrutés en 2024.
- Division de ce total par 2 pour obtenir une moyenne représentative des mouvements d'entrée et de sortie.
- Division de ce résultat par l'effectif total de salariés de l'entreprise au 31 décembre 2024.

Cette formule permet d'obtenir un indicateur reflétant le niveau de renouvellement des effectifs au cours de l'année.

	Employées Femmes en effectifs au 31.12.2024			Employés Hommes en effectifs au 31.12.2024		
	Permanent	Temporaire	Nombre d'heures non garanti	Permanent	Temporaire	Nombre d'heures non garanti
Belgique	13	-	-	6	-	-
Luxembourg	5	-	-	3	-	-
Royaume-Uni	1	-	-	1	-	-
Pologne	3	-	-	1	-	-
Hongrie	9	-	-	4	-	-
Roumanie	3	-	-	1	-	-
France	2	-	-	1	-	-
Portugal	2	-	-	3	-	-
Allemagne	0	-	-	1	-	-
Total	**38**	**0%**	**0%**	**21**	**0**	**0%**

10

Nombre total de salariés ayant quitté l'entreprise en 2024

15%

Taux de rotation des salariés en 2024

S1-7

Caractéristiques des travailleurs non salariés faisant partie des effectifs de l'entreprise

DP 53-54

Description des principales caractéristiques des travailleurs externes

En raison de la nature de nos activités, axées sur le développement de projets immobiliers, nous constatons que la structure de l'équipe est largement composée de consultants opérant sur une base projet. Cette flexibilité de main-d'œuvre, orientée vers des projets spécifiques, nous permet de répondre de manière agile et efficace aux exigences dynamiques de l'industrie immobilière. Nous sommes fiers de collaborer avec des professionnels talentueux qui contribuent activement à la réussite de nos projets.

DP 55

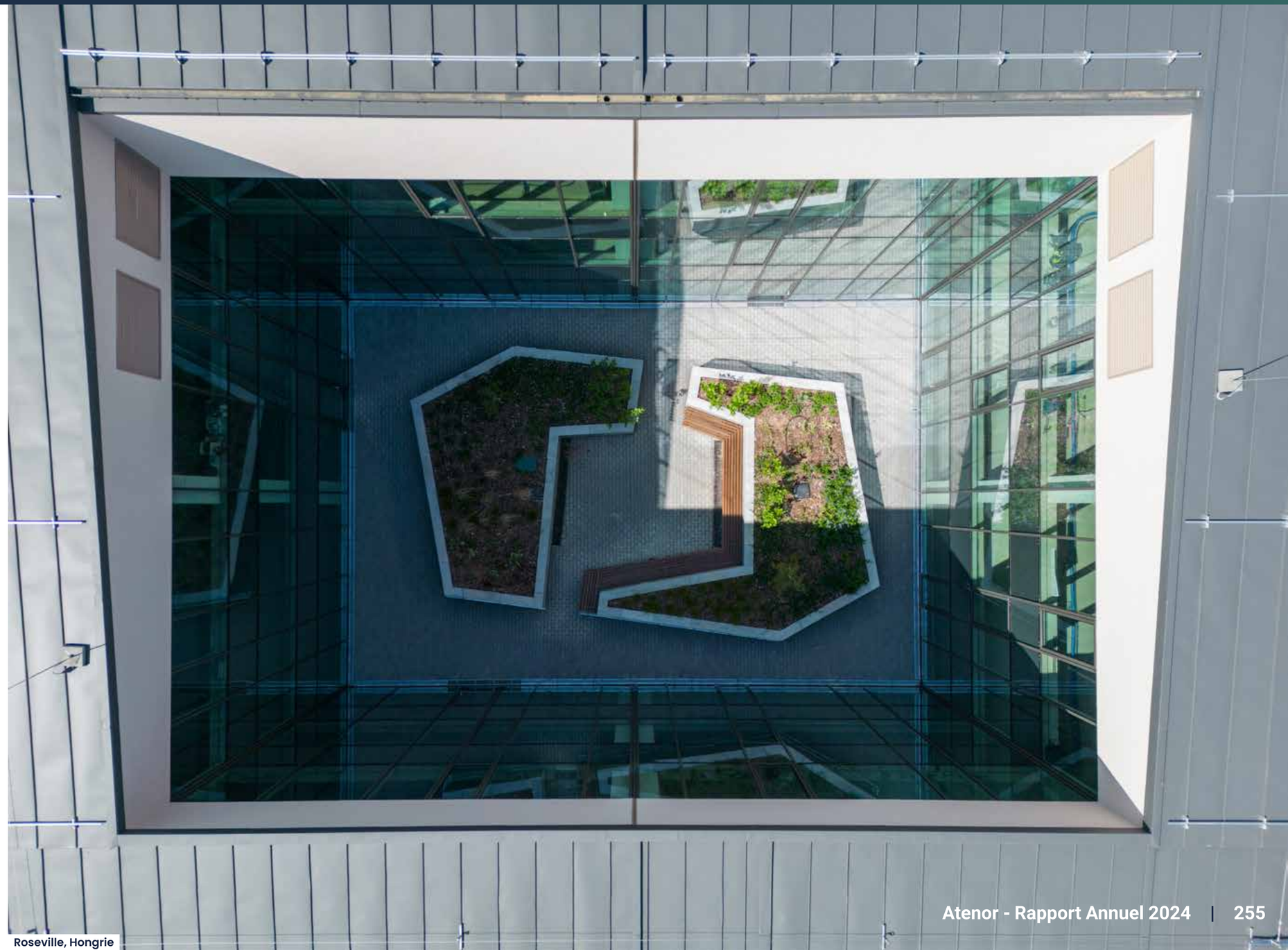
Informations quantitatives

a. Effectifs externes

Caractéristiques des travailleurs externes faisant partie des effectifs de l'entreprise

Nombre de non-employés dans l'effectif propre de l'entreprise	52
Dont, travailleurs indépendants	52
Dont, personnes fournies par des entreprises principalement engagées dans des activités d'emploi	0

b-c.Données compilées en équivalents temps plein (ETP) au 31 décembre 2024.



Roseville, Hongrie

S1-8

Couverture des négociations collectives et dialogue social

DP 58-60

Conventions collectives et dialogue social

Aucune convention collective ne couvre les collaborateurs d'Atenor en raison de la taille et de la structure organisationnelle. Toutefois, Atenor maintient un dialogue ouvert et direct avec ses collaborateurs via ses canaux internes.

S1-9

Métriques de diversité

DP 64-66

Diversité des effectifs et de la direction

Notre politique RH vise à assurer que chaque membre de l'équipe Atenor puisse développer pleinement son potentiel. Nous mettons en œuvre des initiatives visant à favoriser l'égalité des chances, l'accessibilité et l'adaptabilité au sein de notre environnement professionnel. Nous sommes fermement attachés à offrir des conditions de travail équitables et à créer un climat où chacun se sent valorisé et respecté.

			Femmes en effectifs au 31.12.2024	Hommes en effectifs au 31.12.2024	Total
Opérationnel	< 30 ans	en #	7	5	12
		en%	58 %	42 %	
	> 30 - 50 ans <	en #	18	9	27
		en%	67 %	33 %	
	> 50 ans	en #	2	1	3
		en%	67 %	33 %	
	Total	en #	27	15	42
		en%	64 %	36 %	
Management	< 30 ans	en #	0	2	2
		en %	0 %	100 %	
	> 30 - 50 ans <	en #	9	19	28
		en %	32 %	68 %	
	> 50 ans	en #	5	9	14
		en %	36 %	64 %	
	Total	en #	14	30	44
		en %	32 %	68 %	
Senior Management	< 30 ans	en #	0	0	0
		en %	-	-	
	> 30 - 50 ans <	en #	1	9	10
		en %	10 %	90 %	
	> 50 ans	en #	0	7	7
		en %	0 %	100 %	
	Total	en #	1	16	17
		en %	6 %	94 %	
Group Management Committee	< 30 ans	en #	0	0	0
		en %	-	-	
	> 30 - 50 ans <	en #	2	2	4
		en %	50 %	50 %	
	> 50 ans	en #	1	3	4
		en %	25 %	75 %	
	Total	en #	3	5	8
		en %	38 %	63 %	
	Total	**en #**	**45**	**66**	**111**
		en %	**41 %**	**59 %**	
Conseil d'Administration	< 30 ans	en #			
		en %			
	> 30 - 50 ans <	en #	1	1	2
		en %	50 %	50 %	
	> 50 ans	en #	2	5	7
		en %	29 %	71 %	
	Total	**en #**	**3**	**6**	**9**
		en %	**33 %**	**67 %**	

a. Répartition par sexe au niveau de l'encadrement supérieur :

Définition des niveaux de fonctions au sein de l'entreprise

Dans le cadre de ce rapport annuel, nous avons regroupé les différents niveaux de fonctions de l'entreprise afin de clarifier la structure organisationnelle. Les fonctions sont classées en 4 catégories principales :

- **Opérationnel**, regroupant les niveaux Assistant et Advisor, reflète les rôles axés sur le soutien et la mise en œuvre des activités quotidiennes.
- **Management**, correspondant au niveau Manager, représente les fonctions responsables de la coordination et de la supervision des équipes ou des projets.
- **Senior Management**, comprend le niveau Director, focalisé sur la supervision stratégique et le leadership à l'échelle des départements ou des unités.
- **Management Committee**, regroupe les rôles Officer ainsi que quelques fonctions stratégiques clés, impliquées directement dans la prise de décisions au niveau de la direction générale.

b. Répartition des collaborateurs par tranche d'âge :

- Moins de 30 ans : 13 %.
- 30-50 ans : 61 %.
- Plus de 50 ans : 26 %.

S1-10

Salaires décents

DP 67-69

Salaire décent

Nous sommes fiers de souligner que chez Atenor, la gestion de notre politique salariale est coordonnée à travers l'ensemble du groupe. Cette approche garantit que tous nos employés et collaborateurs externes bénéficient d'une rémunération adéquate, alignée sur les références applicables du secteur. Notre engagement envers l'équité salariale demeure au cœur de nos pratiques, assurant une juste rétribution à tous les acteurs qui contribuent au succès continu de notre entreprise.

S1-11

Protection sociale

DP 72-74

Couverture en matière de protection sociale

Tous les salariés bénéficient de la protection sociale contre la perte de revenus due à un des événements majeurs de la vie tels que : maladie, chômage, accidents du travail et invalidité, congé parental et retraite.

S1-12

Personnes handicapées

DP 77-79

Représentation des personnes handicapées.

Nous tenons à affirmer que notre politique de ressources humaines et de recrutement inclut pleinement la diversité sous toutes ses formes.

Nous sommes persuadés que la diversité renforce notre capacité à innover et à prospérer en tant qu'entreprise. C'est pourquoi, bien que nous n'ayons actuellement aucun collaborateur présentant un handicap, nous sommes résolument déterminés à créer un environnement inclusif où chacun peut s'épanouir, quels que soient ses besoins spécifiques.

Notre politique RH vise à assurer que chaque membre de l'équipe Atenor puisse développer pleinement son potentiel. Nous mettons en œuvre des initiatives visant à favoriser l'égalité des chances, l'accessibilité et l'adaptabilité au sein de notre environnement professionnel. Nous sommes fermement attachés à offrir des conditions de travail équitables et à créer un climat où chacun se sent valorisé et respecté.

- **Salariés présentant un handicap :** 0 %

S1-13

Métriques de la formation et du développement des compétences

DP 81-83

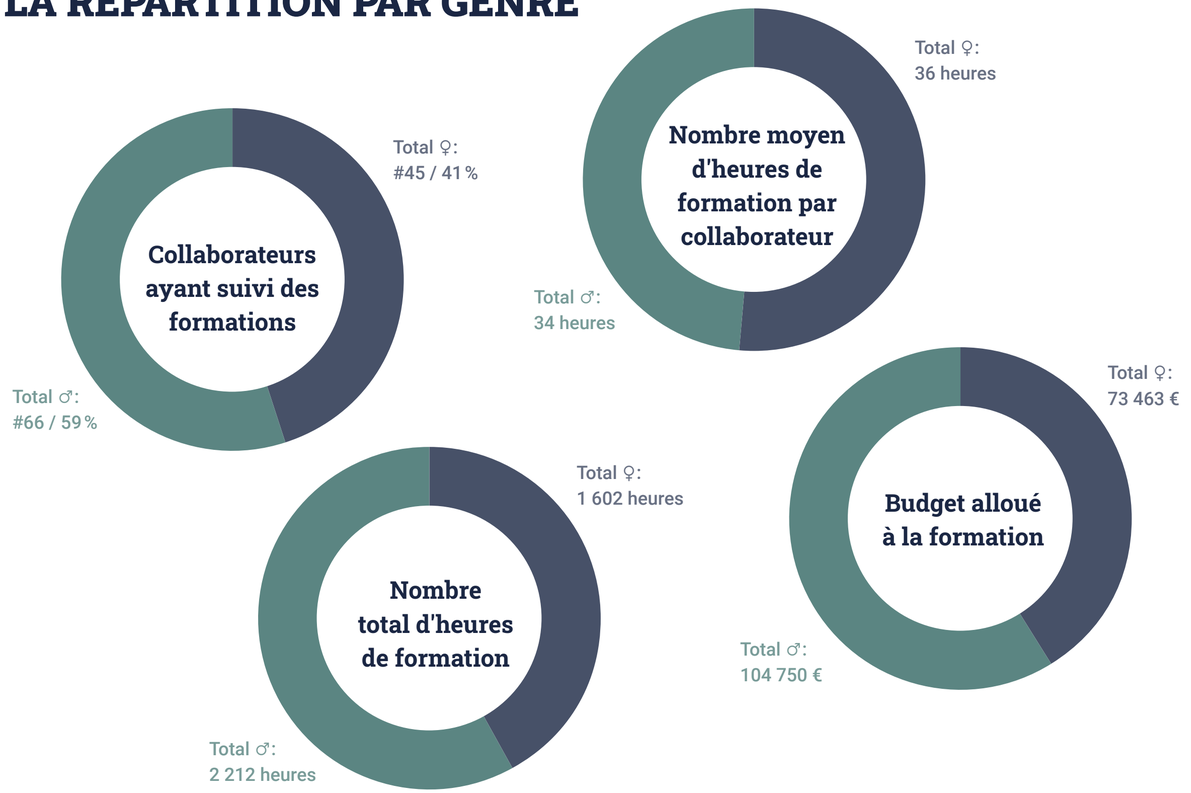
Formation et évaluation des compétences

Atenor demeure profondément engagée envers le développement continu de ses collaborateurs. La formation occupe une place centrale dans notre stratégie RH, l'un des quatre piliers fondamentaux visant à renforcer notre capital humain.

- **Heures totales de formation en 2024 :** 3 814 heures.
- **Budget total :** 178 213 €.
- **Évaluations de performance :** 100 % des collaborateurs ont participé à une évaluation de leurs performances et du développement de leur carrière.

Statistiques basées sur

LA RÉPARTITION PAR GENRE



S1-14

Métriques de santé et de sécurité

DP 86-88

Santé et sécurité au travail

Pourcentage des employés de l'entreprise couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité conforme aux exigences légales et/ou aux normes ou lignes directrices reconnues	100 %
Nombre de décès dans l'effectif propre à l'entreprise résultant de blessures liées au travail et de problèmes de santé liés au travail	0
Nombre de décès dus à des blessures ou à des problèmes de santé liés au travail parmi les autres travailleurs intervenant sur les sites de l'entreprise	0
Nombre d'accidents de travail enregistrables dans l'effectif propre à l'entreprise	0
Taux d'accidents de travail enregistrables dans l'effectif propre à l'entreprise	0 %
Nombre de cas de problèmes de santé liés au travail enregistrables parmi les employés	0

S1-15

Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée

DP 91-93

Congés familiaux

Tous les collaborateurs ont droit aux congés familiaux prévus par les législations locales.



WellBe, Portugal

S1-16

Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)

DP 95-97

Gender Pay Gap et ratios

Analyse du « Gender Pay Gap »

Le « Gender Pay Gap » représente la différence moyenne des niveaux de rémunération entre les employées et les employés, exprimée en pourcentage de la rémunération moyenne des employés.

À l'issue de notre dernière évaluation des données salariales, nous constatons une réduction significative du « Gender Pay Gap » au sein d'Atenor, qui s'établit désormais à 19 %, contre 28 % l'année précédente. Cette évolution positive reflète les efforts continus mis en place pour promouvoir l'équité salariale et une meilleure représentation des femmes à tous les niveaux de l'organisation.

Engagement envers l'équité salariale

Bien que ces avancées soient significatives, la sous-représentation des femmes dans les organes de Management et de Senior Management reste un enjeu majeur sur lequel nous devons continuer à progresser. Atenor s'engage à poursuivre et à intensifier ses efforts pour garantir un accès plus équitable aux postes à responsabilités et ainsi réduire encore davantage les écarts salariaux à l'avenir.

Nous continuerons à analyser et suivre de près nos données salariales, à ajuster nos stratégies et à renforcer nos initiatives afin d'assurer un environnement de travail équitable et inclusif pour tous nos collaborateurs.

Cette réduction du Gender Pay Gap témoigne de notre engagement ferme envers la diversité et l'inclusion. Nous sommes convaincus que la pluralité des talents et des perspectives enrichit notre entreprise et contribue à sa réussite durable.

Initiatives pour réduire le « Gender Pay Gap »

Afin de poursuivre nos efforts concernant la réduction du «Gender Pay Gap», nous maintenons nos initiatives mises en place. Ces initiatives comprennent des programmes de sensibilisation visant à éliminer les stéréotypes de genre, des formations sur l'équité salariale, des révisions salariales pour garantir une rémunération juste, ainsi que des efforts continus pour favoriser la diversité et l'inclusion à tous les niveaux de l'entreprise.

Ratio de rémunération annuelle totale

Le ratio de rémunération annuelle totale compare la rémunération annuelle totale du salarié le mieux rémunéré à la médiane de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des employés (à l'exclusion du salarié le mieux rémunéré).

Le calcul révèle que le ratio de rémunération annuelle totale chez Atenor est actuellement de 2,51.

S1-17

Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme

DP 100-104

Discrimination et violations des droits de l'homme

Atenor maintient une stricte conformité avec les lois en vigueur dans ces domaines et considère le respect des droits de l'homme comme une priorité fondamentale, reflétant nos valeurs et notre engagement envers des pratiques commerciales responsables. L'absence de sanctions financières témoigne de notre engagement et de nos efforts continus pour respecter et dépasser les normes légales et éthiques, tout en maintenant une conduite responsable et respectueuse des droits de l'homme au sein de notre entreprise.

Nombre d'incidents à déclarer en termes de discrimination	**0**
Nombre de cas identifiés d'atteintes graves aux droits de l'homme, tels que le travail forcé, la traite des êtres humains, le travail des enfants, etc.	**0**
Montant des amendes, pénalités et indemnisations pour dommages résultant de violations en matière de facteurs sociaux et de droits humains	**€ 0,00**

ESRS S2

Travailleurs de la chaîne de valeur

ESRS S2

Stratégie

SBM-2

Intérêts et points de vue des parties intéressées

DP 9

Intérêts, points de vue et droits des travailleurs de la chaîne de valeur

Atenor reconnaît que les travailleurs de la chaîne de valeur, bien qu'ils ne soient pas directement employés par l'entreprise, sont des parties prenantes essentielles dont les droits et les conditions de travail doivent être respectés. Dans ce contexte, notre Code de Conduite des Fournisseurs (« CCF »), constitue un levier stratégique pour garantir que nos engagements sociaux et environnementaux sont respectés tout au long de la chaîne d'approvisionnement.

Nous exigeons de nos fournisseurs, notamment les entreprises générales avec lesquelles nous collaborons pour la construction de nos bâtiments, qu'ils s'engagent formellement à respecter les droits humains en alignement avec les Principes directeurs des Nations unies et les conventions fondamentales de l'OIT. Ces obligations sont intégrées dans nos contrats, et nous favorisons un dialogue continu pour nous assurer que ces principes façonnent les relations commerciales et soutiennent nos objectifs stratégiques.



Verheeskade I, Pays-Bas

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique

DP 10

Incidences réelles et potentielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur

a. Relation entre incidences/répercussions et stratégie

Les incidences potentielles identifiées, telles que le non-respect des droits humains ou des conditions de travail dans les chaînes d'approvisionnement, sont directement liées à notre modèle économique basé sur des partenariats responsables. Ces enjeux influencent notre stratégie via des mécanismes de prévention et de correction intégrés dans notre CCF. Par exemple :

- Nous veillons à inclure des clauses sur le respect des droits humains et des normes environnementales dans les contrats de nos fournisseurs.
- Nous surveillons activement les risques liés à des violations potentielles, en nous appuyant sur des outils d'évaluation et sur la coopération avec les parties prenantes.

b. Dépendances et opportunités stratégiques

Les dépendances d'Atenor vis-à-vis des fournisseurs impliquent une vigilance accrue sur les aspects critiques tels que la santé et la sécurité des travailleurs et la lutte contre les discriminations. Ces dépendances représentent également des opportunités, notamment par :

- L'encouragement de pratiques d'approvisionnement responsables.
- Le renforcement des capacités des travailleurs grâce à la sensibilisation et aux formations via nos partenaires.

DP 11

Informations complémentaires liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Description des travailleurs concernés et des risques principaux

a. Types de travailleurs concernés

Les principaux groupes de travailleurs potentiellement concernés incluent :

- Les employés des entreprises générales intervenant sur nos projets de construction.
- Les travailleurs des fournisseurs en amont impliqués dans la production de matériaux ou équipements pour nos bâtiments.
- Les sous-traitants opérant dans des contextes à risque accru pour les droits fondamentaux (par exemple, dans certaines régions géographiques).

Ces travailleurs, bien qu'indirectement liés à Atenor, bénéficient des garanties incluses dans notre CCF, qui impose le respect des droits humains, la promotion de l'égalité et la prévention des abus.

b. Territoires et risques identifiés

Atenor opère principalement dans des pays où les cadres légaux offrent une protection suffisante contre des pratiques comme le travail des enfants ou le travail forcé. Cependant, une vigilance accrue est maintenue pour les contextes présentant des risques systémiques ou des incidents ponctuels.



Verheeskade II, Pays-Bas

c. Incidences négatives et leur nature

- Incidences systémiques : Les risques de travail forcé ou des conditions de travail précaires dans certaines chaînes d'approvisionnement.
- Incidences ponctuelles : Exemples incluent des accidents industriels ou des violations spécifiques identifiées par les audits des fournisseurs.

d. Incidences positives et opportunités

En intégrant des pratiques responsables, nous contribuons à une transition juste vers des activités durables. Par exemple :

- Amélioration des conditions de travail grâce à des projets conformes aux standards de durabilité.
- Création d'opportunités d'emploi via le développement de nos projets dans des régions spécifiques.

e. Risques et opportunités clés

Les principaux risques liés aux incidences sur les travailleurs incluent :

- Risques réputationnels : Non-respect des droits humains.
- Risques opérationnels : Interruptions dues à des violations dans la chaîne d'approvisionnement.

Les opportunités incluent :

- Une amélioration de l'attractivité commerciale grâce à des pratiques responsables.
- Un renforcement des collaborations avec des partenaires partageant les mêmes valeurs.

DP 12

Détermination des groupes particulièrement vulnérables

Atenor reconnaît que certains groupes, comme les travailleurs migrants ou non syndiqués, peuvent être particulièrement vulnérables. Nos mécanismes visent une vigilance accrue pour identifier et atténuer les risques spécifiques pour ces groupes, avec un suivi rigoureux des pratiques des fournisseurs. Dans le cas ou des risques spécifiques sont identifiés, nous pouvons faire appel à notre partenaire, Sedex, pour mener un audit de l'entreprise concernée.

ESRS S2

Gestion des incidences, risques et opportunités

S2-1

Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

DP 14

Description des politiques adoptées

Atenor a adopté des politiques pour gérer les incidences importantes sur les travailleurs de sa chaîne de valeur, tout en abordant les risques et opportunités associés. Ces politiques incluent :

- Un **Code de Conduite Fournisseur (CCF)** visant à prévenir et atténuer les impacts négatifs sur les droits humains.
- La promotion de conditions de travail équitables et respectueuses des droits fondamentaux.
- Un engagement à respecter les garanties sociales minimales, conformément à la Taxonomie européenne.

DP 15

Objectif des politiques

L'objectif de ces politiques est de garantir que :

- Le recensement, l'évaluation et la gestion des incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur.
- La prévention de risques tels que le non-respect des droits fondamentaux ou le travail forcé.
- La saisie des opportunités pour promouvoir des pratiques de travail durables.

DP 16

Contenu des informations publiées

Les politiques s'appliquent à tous les travailleurs de la chaîne de valeur, avec une vigilance particulière pour les groupes vulnérables, tels que les travailleurs impliqués dans les phases de construction des projets d'Atenor. Le CCF inclut des engagements relatifs au respect des droits fondamentaux, à la lutte contre la discrimination et à l'égalité des chances.

DP 17

Engagements stratégiques et mécanismes de contrôle

Atenor adopte des engagements stratégiques solides pour respecter les droits humains et les droits des travailleurs, notamment :

- L'alignement avec les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.
- La mise en œuvre de mécanismes de suivi pour garantir que les fournisseurs respectent ces engagements, via des audits, des signalements d'incidents et des évaluations régulières.

Le CCF est conçu pour s'aligner avec les principes directeurs des Nations unies, la déclaration de l'OIT et les principes directeurs de l'OCDE, garantissant ainsi un cadre solide et internationalement reconnu.

Les engagements stratégiques pris par Atenor en matière de droits de l'homme se concentrent sur :

- Le respect des droits du travail, notamment en interdisant toute forme de discrimination, de harcèlement ou de pratiques de travail inéquitables.
- Une interaction proactive avec les fournisseurs et les sous-traitants pour promouvoir des pratiques responsables.
- Des mesures correctives pour remédier aux violations identifiées, incluant des mécanismes de signalement via des canaux d'alerte (compliance@atenor.eu).

DP 18

Traite des êtres humains, travail forcé et travail des enfants

Atenor interdit explicitement, dans son CCF, toute forme de :

- Traite des êtres humains.
- Travail forcé ou obligatoire.
- Travail des enfants.

Le CCF impose également des exigences aux fournisseurs pour garantir que ces pratiques sont interdites dans leur propre chaîne d'approvisionnement.

DP 19

Alignement avec les standards internationaux et signalements

Les politiques d'Atenor sont alignées sur les instruments internationalement reconnus, notamment :

- Les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.
- La déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail.
- Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales.

Atenor surveille activement les cas de non-conformité. À ce jour, aucun cas de non-respect des principes directeurs n'a été signalé dans la chaîne de valeur en amont ou en aval. Si de tels cas étaient identifiés, des mesures correctives immédiates seraient mises en œuvre.

S2-2

Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur

DP 20

Processus d'interaction

Atenor a établi un cadre d'interaction avec ses fournisseurs, basé sur son CCF, qui inclut des mécanismes visant à identifier et traiter les incidences réelles et potentielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ce processus repose sur :

- Des interactions directes avec les représentants des fournisseurs pour s'assurer que leurs pratiques respectent les droits humains et les normes sociales.
- La mise à disposition d'un canal de signalement (compliance@atenor.eu) permettant aux parties prenantes, y compris les travailleurs ou leurs représentants, de signaler des préoccupations liées aux incidences négatives potentielles.

DP 21

Objectif des interactions

Ces interactions font partie intégrante de notre démarche de diligence raisonnable. Elles visent à :

- Identifier les incidences importantes, réelles et potentielles, qui touchent les travailleurs.
- S'assurer que les points de vue des travailleurs de la chaîne de valeur ou de leurs représentants légitimes sont pris en compte dans les processus décisionnels.
- Proposer des mesures adaptées pour prévenir ou remédier à ces incidences.

DP 22

Prise en compte des points de vue des travailleurs

a. Interaction directe ou via des intermédiaires :

Atenor interagit principalement avec les entreprises générales (EG) et leurs représentants pour recueillir les points de vue des travailleurs.

b. Moment, type et fréquence des interactions :

- **Moment :** Les interactions ont lieu lors de la signature des contrats (engagement sur le respect du CCF), pendant les phases de construction et lors des audits ponctuels.
- **Type :** Ces interactions incluent des réunions de suivi, des visites sur site et des vérifications via des tiers indépendants, le cas échéant.
- **Fréquence :** Les interactions sont régulières tout au long de la durée des projets et au besoin, en cas d'incidents signalés.

c. Responsabilité opérationnelle :

La responsabilité de ces interactions incombe au Compliance Officer d'Atenor, en collaboration avec le département des relations avec les fournisseurs.

d. Accords avec des fédérations syndicales :

Atenor n'a pas conclu d'accord-cadre global avec des fédérations syndicales internationales. Cependant, le CCF impose le respect du droit de négociation collective et des droits fondamentaux des travailleurs.

e. Évaluation de l'efficacité :

Atenor évalue l'efficacité de ses interactions à travers :

- Le suivi des incidents signalés via le canal d'alerte.
- Le cas échéant, des audits périodiques pour vérifier la conformité aux engagements du CCF.
- Les résultats obtenus, tels que la correction des pratiques non conformes ou l'amélioration des conditions de travail.

DP 23

Travailleurs vulnérables et marginalisés

Atenor accorde une attention particulière aux travailleurs vulnérables (migrants, femmes, jeunes, personnes handicapées…).

Pour connaître leurs points de vue, Atenor utilise des mécanismes tels que des informations, références ou des enquêtes réalisées par des tiers indépendants (par exemple Sedex) si nécessaire.



Olympia, Hongrie

S2-3

Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations

DP 25

Procédures mises en place

Dans le cadre de sa politique sociale, Atenor a mis en place son CCF pour s'assurer des conditions de travail au sein de sa chaîne de valeur. Celle-ci dépasse ses activités propres, Atenor a mis en place la possibilité de faire appel à un partenaire spécialisé dans cette question (Sedex). Cette collaboration souligne la volonté d'Atenor pour améliorer les pratiques de travail tout au long de ses opérations, en gérant les risques et les opportunités associés.

Face aux risques, tels que le non-respect des droits des travailleurs par des fournisseurs ou partenaires, l'insuffisance de diligence raisonnable, ou encore les défis posés par les futures règlementations européennes, Atenor adopte une approche proactive. La coopération avec Sedex permet à Atenor de mieux identifier et gérer ces risques, en assurant une cartographie précise des acteurs et en mettant en place des systèmes de diligence raisonnable efficaces.

Cette démarche d'Atenor, en partenariat avec Sedex, illustre bien comment l'entreprise parvient à gérer efficacement les risques tout en exploitant les opportunités pour promouvoir des pratiques de travail justes et durables au sein de sa chaîne de valeur.



Square 42, Luxembourg

DP 26

Moyens formels

Ces mécanismes formels permettent :

- Une remontée directe des besoins des travailleurs.
- Un suivi rigoureux des préoccupations soulevées.

DP 27

Mécanismes

a. Atenor agit en remédiant directement ou via des partenaires externes, comme Sedex.

b. Les canaux incluent des audits tiers et un mécanisme de signalement interne.

c. Atenor encourage ses fournisseurs à mettre en place des mécanismes similaires.

d. Le suivi est assuré par des audits et des enquêtes pour garantir l'efficacité des mesures prises.

DP 28

Communication active et transparente :

- Les fournisseurs et leurs employés reçoivent des informations sur le Code de Conduite Fournisseur (CCF), incluant les mécanismes de signalement, lors de la signature des contrats.
- Les travailleurs sont informés des audits et mécanismes de suivi, y compris le canal de signalement (compliance@atenor.eu).

S2-4

Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions

DP 30

Réponses et actions face aux incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur

Atenor a mis en place des réponses concrètes pour gérer les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ces actions visent à :

- **Réagir aux incidences négatives identifiées,** en collaborant avec les parties prenantes et en utilisant des audits pour mesurer leur ampleur.
- **Saisir les opportunités** pour promouvoir des pratiques durables dans la chaîne de valeur.
- **Suivre et évaluer l'efficacité des mesures prises,** en garantissant des résultats alignés sur les objectifs sociaux et environnementaux de l'entreprise.

DP 31

Objectifs des actions et initiatives

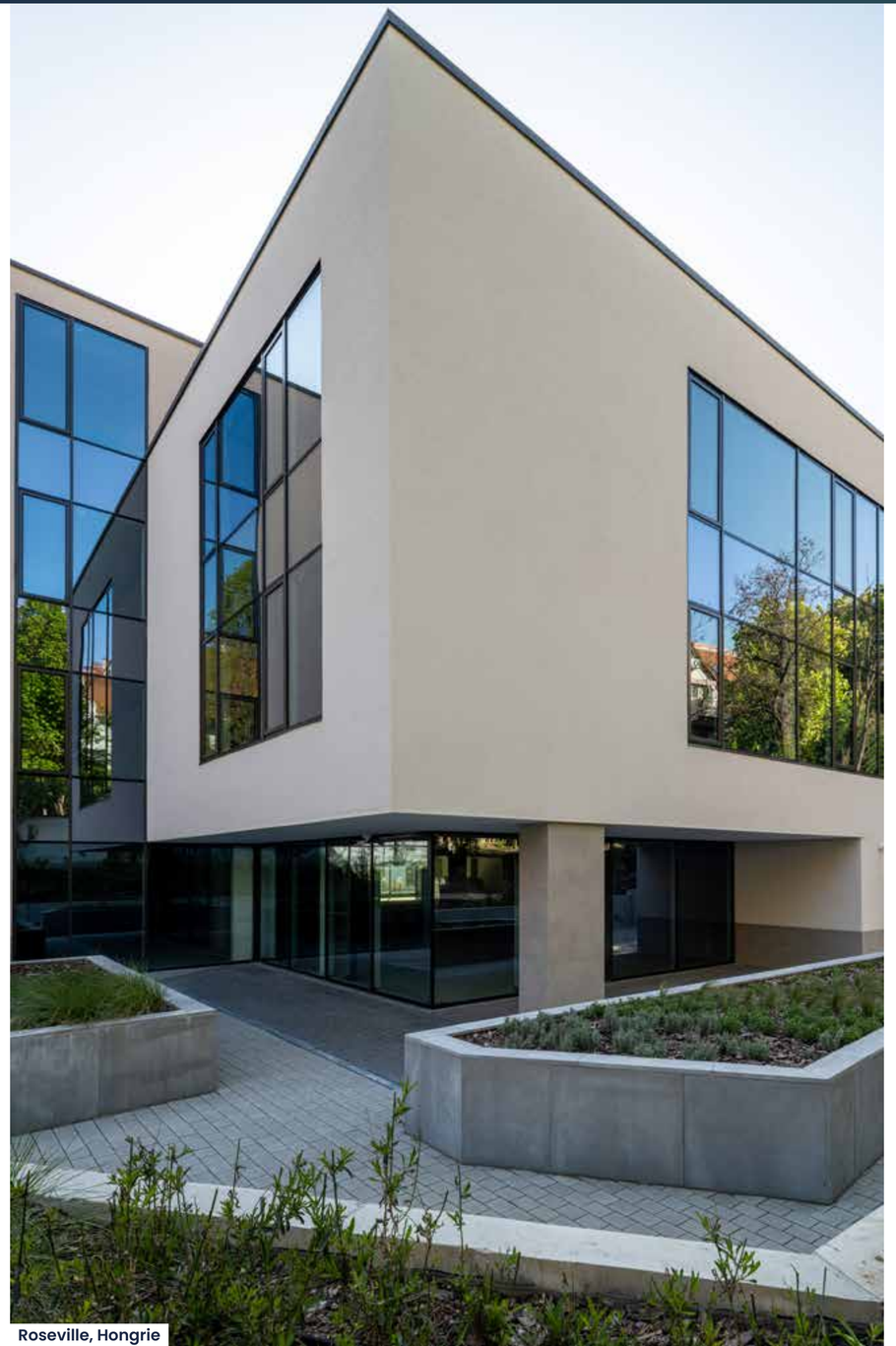
Double objectif des actions :

a. Prévention, atténuation et réparation des incidences négatives :

Pour identifier les risques, Atenor peut orienter ses choix en matière de fournisseur en consultant la base de donnée mise à disposition par Sedex. Atenor peut mettre en oeuvre des audits tiers (via Sedex). A ce jour, aucun audit n'a dû être mis en oeuvre. En cas de violation, des actions correctives immédiates sont appliquées.

b. Création d'incidences positives :

Atenor promeut activement des pratiques durables et équitables tout au long de sa chaîne de valeur, renforçant ainsi la sécurité des travailleurs et les conditions de travail.



Roseville, Hongrie

Approche pour traiter les risques et opportunités :

Les actions sont déterminées en fonction de plans spécifiques, incluant :

- L'allocation des ressources humaines et financières.
- La définition d'indicateurs pour mesurer l'impact des initiatives, en conformité avec ESRS 2 MDR-A.

DP 32

Description des actions face aux incidences importantes

a. Actions pour prévenir ou atténuer les incidences négatives importantes :

- Mise en place de vérifications des critères d'alignement avec les garanties sociales minimales lors de chaque projet.
- Exigence de certifications tierces pour valider le respect des droits humains et des normes sociales.

b. Mesures pour remédier aux incidences réelles importantes :

- Réalisation d'audits spécifiques suite à des signalements ou des incidents.
- Application de sanctions contractuelles ou correctives envers les fournisseurs non conformes.

c. Actions pour créer des incidences positives :

- Développement de partenariats avec des organisations comme Sedex, garantissant des standards élevés pour les travailleurs vulnérables.

d. Suivi et évaluation de l'efficacité des actions :

- Analyse des résultats obtenus après chaque audit ou certification.
- Évaluation périodique des conditions de travail dans les projets conformes à la Taxonomie européenne.

DP 33

Processus pour déterminer et agir sur les incidences négatives

a. Détermination des actions nécessaires et appropriées :

- Identification des actions via des cartographies de risques dans la chaîne de valeur, en collaboration avec des experts externes.

b. Pratiques internes et collaboration avec la chaîne de valeur :

- Renforcement des pratiques pour inclure des clauses spécifiques sur le respect des droits humains (CFF).

c. Mise en œuvre et suivi des procédures de remédiation :

- Suivi des cas via des indicateurs internes.
- Évaluation de l'impact des mesures appliquées pour garantir leur efficacité à long terme.

DP 34

Gestion des risques et opportunités importants

a. Mesures pour atténuer les risques importants :

- Atenor impose des clés de diligence raisonnable dans ses contrats, assurant une conformité stricte aux droits fondamentaux.
- Les monitoring et certifications réguliers servent à détecter et minimiser les risques.

b. Mesures pour saisir les opportunités importantes :

- Création d'un cadre collaboratif avec les fournisseurs pour renforcer la sécurité des travailleurs et adopter des pratiques innovantes.
- Valorisation des projets conformes à la Taxonomie européenne comme exemple de bonnes pratiques.



City Dox, Belgique

DP 35

Prévention des incidences négatives exacerbées par les pratiques de l'entreprise

Atenor veille à éviter d'exacerber les incidences négatives à travers :

- Des pratiques responsables en matière d'achat : Engagement de fournisseurs respectant les normes sociales minimales.
- Une gestion proactive des tensions : Priorisation des droits des travailleurs face aux contraintes commerciales ou opérationnelles.

DP 36

Signalement des problèmes et incidents graves

À ce jour, aucun incident grave lié aux droits de l'homme n'a été signalé dans la chaîne de valeur d'Atenor. Cependant, des mécanismes sont en place pour détecter rapidement de tels cas si nécessaire.

DP 37

Fixation de cibles et suivi de l'efficacité

Les actions d'Atenor sont évaluées par rapport à des cibles définies conformément à ESRS 2 MDR-T. Ces cibles incluent :

- Le pourcentage de projets certifiés conformes aux garanties sociales minimales via leur alignement aux critère de garantie sociale minimale de la Taxonomie européenne.

DP 38

Allocation des ressources pour la gestion des incidences importantes

Atenor mobilise des ressources dédiées pour la gestion des incidences importantes, incluant :

- Des partenariats stratégiques (Sedex) pour auditer la chaîne de valeur.
- Une équipe interne pour surveiller et coordonner ces efforts.

ESRS S2

Métriques et cibles

S2-5

Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
***Conforme à la Taxonomie européenne**	Minimum Social Safeguards – CCF	100 %	2024	92 %	**99,62 %**

*99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents.



Move'Hub, Belgique

ESRS S3

Communautés touchées

ESRS S3

Stratégie

En ce qui concerne les communautés touchées, Atenor souligne son engagement profond envers la revitalisation des zones urbaines qui ont été négligées ou délaissées. Nous sommes convaincus que le réaménagement de ces quartiers peut apporter une nouvelle vie et dynamiser des parties entières de la ville. Notre approche se fonde sur un dialogue constant et constructif avec les communautés locales, car nous croyons fermement que la collaboration et l'écoute mutuelle sont les clés d'un développement urbain réussi et durable.

Les enjeux urbains auxquels nous sommes confrontés, exacerbés par les défis environnementaux et économiques actuels, sont colossaux, en particulier en ce qui concerne le besoin pressant de logements accessibles et durables. Notre mission est d'investir dans ces zones avec une vision à long terme, en créant des espaces qui, non seulement, répondent aux besoins immédiats de logement mais qui sont également conçus pour améliorer la qualité de vie de tous les habitants, tout en respectant l'environnement.

Pour assurer que nos projets répondent de manière équilibrée aux besoins des communautés et aux impératifs de développement durable, nous menons des études d'incidences environnementales approfondies, notamment en collaboration avec les autorités publiques. Ces études nous permettent de comprendre et de prendre en compte les effets potentiels de nos projets sur l'environnement et les communautés locales dès les premières phases de planification. Les parties prenantes sont étroitement impliquées dans ce processus, garantissant que tous les points de vue sont représentés et que les projets sont adaptés en fonction des besoins et des possibilités identifiés.

Chez Atenor, nous sommes dédiés à la création d'espaces urbains qui favorisent une coexistence harmonieuse entre développement économique et respect de l'environnement, tout en étant profondément ancrés dans les tissus sociaux des communautés avec lesquelles nous travaillons. C'est cette approche globale et inclusive qui guide chacun de nos projets, dans le but ultime de régénérer et de revitaliser les zones urbaines pour le bien-être de tous.

SBM-2

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les intérêts et points de vue des parties intéressées, ainsi que l'identification des impacts, risques et opportunités importants et l'interaction avec la stratégie et le modèle économique sont détaillés dans les chapitres ESRS 2 SBM-2 et ESRS 2 SBM-3.



Bakerstreet I, Hongrie

ESRS S3

Gestion des incidences, risques et opportunités

S3-1

Politiques relatives aux communautés touchées

Les intérêts et points de vue des parties intéressées, ainsi que l'identification des impacts, risques et opportunités importants et l'interaction avec la stratégie et le modèle économique sont détaillés dans les chapitres ESRS 2 SBM-2 et ESRS 2 SBM-3. Les impacts majeurs sont : le bruit et les politiques sont plus générales à l'impact (pollution sonore, trafic, désagréments des travaux,...) des projets sur les riverains



UP-site Bucharest, Roumanie

DP 12

Description des politiques adoptées pour gérer les incidences importantes sur les communautés touchées

Dialogue constant avec les parties prenantes

Atenor adopte une politique de dialogue continu avec les autorités locales, les services d'urbanisme, les riverains, les entreprises les associations locales, les commerces, et les fournisseurs locaux, ... Ce dialogue est conçu pour recueillir les commentaires et préoccupations des communautés touchées et les intégrer dans le processus de planification des projets immobiliers.

Politique d'impact social

Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, Atenor inclut un axe "impact social". Ce dernier garantit que les projets s'intègrent harmonieusement dans le tissu social et culturel local et qu'ils contribuent au bien-être des citoyens favorisant ainsi la durabilité sociale des quartiers et des villes.

DP 13

Prévention et réparation des incidences importantes

Atenor reconnaît que ses activités, notamment les travaux de construction, peuvent générer des nuisances temporaires telles que le bruit et le trafic, pouvant impacter les riverains.

Par ailleurs, pour générer un impact positif, Atenor réserve un budget de 10 cents/m² par projet en développement, dédié aux actions qui touchent directement les communautés locales contribuant à des initiatives de prévention et de réparation. Ces actions peuvent être ponctuelles, liées au développement d'un projet ou non.

DP 16

Mesures de remédiation et suivi

Les mesures de remédiation mises en place par Atenor incluent :

- Un soutien aux projets associatifs visant à apaiser les quartiers, à dynamiser les communautés locales et à offrir des services essentiels aux populations défavorisées.
- L'adaptation des projets en fonction des réponses et demandes formulées lors des consultations de parties prenantes et communautés touchées.

DP 18

Forme des politiques

Les politiques relatives aux communautés touchées d'Atenor font partie intégrante de sa stratégie de durabilité. Ces documents sont accessibles publiquement, assurant transparence et alignement avec les exigences ESG.

S3-2

Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées

DP 19

Processus généraux d'interaction avec les communautés touchées

Un dialogue constant est engagé avec les parties prenantes, notamment via les procédures légales d'information et de consultations publiques, telles que décrites brièvement ci-dessous, sur les projets en développement. Ces processus de consultation prennent en compte non seulement les impacts urbanistiques, mais également les impacts environnementaux et sociaux. L'objectif visé : que le projet s'intègre parfaitement dans le quartier et réponde aux attentes des riverains avec lesquels un dialogue est mis en place grâce aux outils réglementaires existants.

Études d'incidences environnementales et sociales Conformément à la directive 2011/92/EU, la majorité des projets d'Atenor font l'objet d'une étude d'incidences environnementales. Ces études incluent des évaluations spécifiques des impacts potentiels sur les communautés locales, notamment :

- Le bruit et le trafic généré pendant et après la construction.
- Des mesures de prévention, telles que :
- Respect des horaires stricts de travail.
- Utilisation de machines électriques moins bruyantes.
- Gestion optimale des installations techniques pour limiter les nuisances sonores.
- Isolation sonore des bâtiments en milieu urbain.

DP 20

Modalités d'interaction avec les communautés touchées

Les interactions avec les communautés ont lieu à plusieurs moments clés du développement du projet :

- **Avant l'acquisition des sites :** Lors de la phase de due diligence, des échanges sont menés avec les autorités locales pour comprendre les visions et plans d'urbanisme concernant les sites envisagés.
- **Phase de conception :** Interaction avec les communautés locales, les représentants des autorités compétentes (urbanisme, mobilité, logement, etc.) et les associations locales, si elles sont actives sur le site.
- **Processus de demande de permis d'urbanisme :**
  - Consultations publiques conformément aux réglementations locales.
  - Avis et observations des communautés touchées (riverains, institutions et parties prenantes) recueillis via des réunions d'information et des enquêtes publiques, généralement suivies d'une commission de concertation.
  - Les avis recueillis influencent directement les décisions ou ajustements dans le processus de planification.
- **Phase de construction :** Affichage des informations sur le site, incluant des coordonnées pour signaler d'éventuels problèmes, notamment liés au bruit, pendant le chantier.
- **Finalisation du projet :** Organisation d'inaugurations pour les riverains et les parties prenantes.

Plus précisément, lors du dépôt d'une demande de permis d'urbanisme, les règlementations en vigueur imposent le respect de Mesures Particulières de Publicité (MPP). Par ces mesures, il faut entendre l'enquête publique, d'une part, et/ou l'avis de la commission de concertation, d'autre part. L'objectif est d'informer les communautés touchées et/ou concernées par un projet en leur permettant d'émettre des remarques dans un cadre réglementé. Cette enquête permet ainsi de fournir aux autorités compétentes tous les renseignements et données nécessaires afin que celles-ci puissent prendre une décision éclairée, en parfaite connaissance de cause et en intégrant les avis de toutes les parties prenantes.

Concrètement, cela signifie que les informations liées au projet ainsi que le dossier de demande de permis d'urbanisme peuvent être consultés par le public pendant une période déterminée. Pour permettre au public et à la population concernée de savoir si une demande de permis d'urbanisme a été déposée, un affichage est posé dans les alentours du site visé par le projet. Ainsi, des réclamations et/ou observations peuvent être adressées aux autorités compétentes.

Ensuite, une réunion de concertation est organisée par les autorités, publique ou à huis clos suivant les législations locales. Ces réunions permettent de prendre en compte les avis et commentaires énoncés quant aux projets ; l'autorité locale décide ou non de les suivre. L'autorité se penche par la suite sur le dossier de permis d'urbanisme ainsi que sur les réclamations et/ou observations introduites et les réponses formulées par Atenor. Un avis consultatif (soit favorable, soit favorable sous conditions, soit défavorable) signale alors la clôture de l'enquête publique.

Les processus susvisés permettent ainsi aux communautés touchées d'émettre, dans le respect d'un cadre réglementaire défini, leurs avis, remarques et observations sur les projets visés par Atenor créant de cette manière un dialogue constructif entre les différents intervenants afin de favoriser le développement des projets en toute transparence.

DP 21

Responsabilité opérationnelle et évaluation de l'efficacité

Les responsabilités opérationnelles de ces interactions sont assumées par :

- **Project Managers/Directors et Development Directors :** Coordination des interactions avec les parties prenantes.
- **Chief Operating Officer :** Supervision globale des processus et intégration des retours des communautés dans la planification stratégique.
- **Évaluation de l'efficacité :**
  - Participation aux réunions publiques et qualité des retours obtenus lors des consultations.
  - Mesures correctives prises en réponse aux observations des parties prenantes.

Généralement le processus est le suivant : une enquête publique est organisée par les autorités compétentes dans un certain délai à partir de la réception du dossier complet de demande de permis d'urbanisme. L'efficacité des mesures de publicité et de communication se vérifie par la participation aux réunions d'informations et les réponses envoyées lors des consultations publiques. Celles-ci sont notamment gérées par les autorités et suivant la pertinence des remarques et des analyses, des modifications sont apportées au projet concerné.

DP 22

Mesures pour les communautés vulnérables ou marginalisées

Atenor prend des mesures spécifiques pour inclure les perspectives des groupes vulnérables ou marginalisés, en particulier lors des consultations publiques. Les processus sont conçus pour garantir un accès égal à l'information et une opportunité de contribuer aux décisions affectant ces communautés.

S3-3

Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations

DP 27a

Approche générale et procédures pour remédier aux incidences négatives

Atenor a mis en place des procédures spécifiques pour remédier aux incidences négatives identifiées sur les communautés touchées. Lorsque des impacts significatifs sont constatés, l'entreprise applique les mesures suivantes :

- **Adaptation des projets :** Les retours issus des consultations publiques et des évaluations d'impact social sont intégrés dans la conception des projets. Cela inclut des modifications visant à minimiser les nuisances (bruit, trafic, densité).
- **Réparation des incidences négatives :** Atenor coopère avec les parties prenantes locales afin de trouver des solutions adaptées, comme des horaires de chantier limités pour réduire les nuisances sonores ou des infrastructures améliorées pour faciliter la mobilité locale.
- **Évaluation de l'efficacité** : L'entreprise évalue régulièrement l'efficacité de ces solutions via des échanges avec les parties prenantes, des enquêtes de satisfaction et des audits post-implémentation.



Highline, Belgique

DP 27b

Canaux spécifiques pour recueillir les préoccupations des communautés touchées

Il existe plusieurs canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations :

- **Consultations publiques :** Ces sessions, organisées dans le cadre des procédures de permis d'urbanisme, permettent aux communautés locales de s'exprimer sur les impacts des projets, y compris les groupes vulnérables ou marginalisés.
- **Points de contact dédiés :** Des contacts locaux sont affichés sur les sites de construction, permettant aux riverains de signaler directement leurs préoccupations ou incidents liés aux projets.

DP 27c

Encouragement de la mise en place de ces canaux dans les relations d'affaires

Atenor travaille avec ses partenaires et sous-traitants pour garantir que des canaux similaires soient disponibles dans le cadre de leurs activités. Cela inclut :

- **Exigences contractuelles :** Intégration de clauses imposant aux partenaires de mettre en place des mécanismes de dialogue avec les communautés locales.
- **Collaboration avec des associations :** Atenor soutient des initiatives locales pour répondre à leurs préoccupations spécifiques.

DP 27d

Suivi et surveillance des questions soulevées

L'entreprise surveille et suit les préoccupations exprimées via les processus suivants :

- **Système de suivi centralisé :** Toutes les plaintes et préoccupations reçues sont enregistrées et analysées pour identifier les tendances ou incidents récurrents.
- **Dialogue continu :** Les parties prenantes concernées sont impliquées dans l'évaluation des solutions mises en œuvre et des ajustements sont réalisés si nécessaire.

DP 28

Confiance des communautés dans les canaux

Atenor veille à ce que les communautés touchées aient connaissance des canaux mis en place et aient confiance en leur efficacité :

- **Communication proactive :** Les informations sur les canaux et les mécanismes de signalement sont diffusées lors des consultations publiques, affichées sur les sites de projet et communiquées via des partenaires locaux.
- **Protection contre les représailles :** Atenor adopte une politique stricte pour protéger les personnes signalant des préoccupations contre tout risque de représailles.

Ces mesures reflètent l'engagement d'Atenor à promouvoir un développement urbain inclusif, respectueux des diversités sociales et attentif aux communautés les plus vulnérables. Fonction des résultats du processus de dialogue décrit ci-dessus, Atenor procède aux modifications de conception de ses projets afin qu'ils répondent aux préoccupations des communautés touchées.

S3-4

Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions

DP 30

Réponses aux incidences importantes et gestion des risques et opportunités

Atenor a mis en place des actions concrètes pour gérer les incidences importantes sur les communautés touchées, prévenir et atténuer les impacts négatifs, et maximiser les opportunités positives. Ces actions incluent :

- **Prévention et atténuation des incidences négatives importantes :** Mise en œuvre d'études d'impact environnemental et socio-économique, consultations publiques avec les communautés locales, et adaptation des projets pour minimiser les nuisances (bruit, densité, trafic).
- **Création d'impacts positifs :** Développement de logements abordables, infrastructures sociales et espaces verts pour améliorer la qualité de vie des habitants.
- **Gestion des risques et opportunités :** Suivi rigoureux des impacts à travers des indicateurs clés, audits, et dialogue continu avec les parties prenantes.

DP 31a

Actions pour prévenir, atténuer et réparer les incidences négatives

a. Actions entreprises pour prévenir et atténuer les impacts :

- **Études d'impact préventives :** Réalisation d'évaluations socio-économiques et environnementales dès la phase initiale des projets pour anticiper les incidences potentielles.
- **Consultations communautaires :** Organisation de consultations publiques pour inclure les groupes vulnérables et adapter les projets selon leurs retours.
- **Planification durable :** Intégration de principes de durabilité pour réduire les nuisances environnementales, favoriser l'accessibilité, et promouvoir la mobilité douce.

b. Mesures adoptées pour remédier aux incidences réelles :

- Collaboration avec les autorités et les associations locales pour développer des solutions adaptées.
- Révision des plans pour réduire les effets négatifs identifiés, tels que la réduction des nuisances sonores par des horaires limités et des équipements silencieux.
- Soutien financier pour des besoins spécifiques,.

DP 31b

Création d'incidences positives importantes

a. Initiatives pour générer des impacts positifs :

- **Logements abordables :** Intégration de logements conventionnés et sociaux dans les projets, comme dans le quartier City Dox à Bruxelles (99 logements conventionnés et 171 logements sociaux, représentant près d'un tiers des logements du projet).
- **Infrastructures sociales :** Création d'écoles, espaces verts, installations publiques, et espaces de loisirs dans les projets pour renforcer le tissu social.
- **Partenariats communautaires :** Soutien à des organisations philanthropiques et initiatives locales pour lutter contre la pauvreté et améliorer la cohésion sociale (p.e. initiatives de Street Art).
- **Biodiversité urbaine :** Dépollution et aménagement des friches urbaines, intégration d'espaces verts et d'infrastructures favorisant la biodiversité.

b. Suivi et évaluation de l'efficacité des actions :

- **Dialogue continu :** Collecte des retours des communautés et parties prenantes via des enquêtes et ateliers participatifs pour ajuster les actions, si nécessaire.

DP 33

Processus de gestion des incidences négatives et opportunités

a. Détermination des actions nécessaires :

- Analyse des impacts identifiés lors des évaluations environnementales et sociales.
- Consultation des parties prenantes pour prioriser les besoins.

b. Approche face aux incidences négatives :

- Réponse rapide et collaborative avec les autorités locales en cas d'impacts négatifs.
- Intégration d'actions sectorielles, comme l'aménagement de logements sociaux en partenariat avec des institutions publiques.

c. Mise en place de procédures de remédiation :

- Création de points de contact locaux et communication proactive pour permettre aux communautés d'exprimer leurs préoccupations.
- Evaluation régulière de l'efficacité des mesures correctives.

DP 34

Gestion des risques et opportunités importants

Mesures pour atténuer les risques :

- **Consultations régulières :** Dialogue avec les communautés pour anticiper les conflits potentiels et limiter les risques liés aux impacts négatifs.
- **Diversification des partenaires :** Réduction des dépendances en collaborant avec des parties prenantes variées (associations, autorités locales, entreprises locales).

Mesures pour saisir les opportunités :

- **Développement de projets innovants :** Intégration de principes d'innovation durable via des laboratoires comme Archilab.
- **Soutien à l'économie locale :** Collaboration avec des entreprises locales pour maximiser l'impact économique des projets.
- **Période de suivi post-réalisation :** Suivi des retours des occupants pendant une période de 1 à 2 ans pour ajuster les services et améliorer l'expérience des résidents.

DP 35

Mesures pour éviter ou atténuer les incidences négatives importantes

Atenor prend des mesures proactives pour éviter ou atténuer les incidences négatives sur les communautés locales et l'environnement, en intégrant les principes ESG dès les premières phases de ses projets :

- **Planification et évaluation responsable :**
  - Réalisation d'une analyse sociale et environnementale avant l'acquisition de terrains.
  - Intégration d'infrastructures favorisant la mobilité durable pour limiter les nuisances.
- **Gestion des ressources et impacts environnementaux :**
  - Usage de matériaux durables et limitation de l'exploitation excessive des ressources naturelles.
  - Études d'impact systématiques pour minimiser les émissions et autres effets négatifs.
- **Engagement communautaire :**
  - Organisation de consultations publiques pour inclure les préoccupations des communautés dans les projets.
  - Développement de projets à usages mixtes pour promouvoir la cohésion sociale.
- **Gestion des tensions entre objectifs :**
  - Adoption d'une approche équilibrée entre la prévention des impacts et les pressions opérationnelles en priorisant des décisions alignées sur les critères ESG.



Victor Hugo, France

DP 38

Ressources allouées à la gestion des incidences importantes

Atenor alloue des ressources spécifiques pour gérer les incidences sur les communautés touchées :

- **Ressources financières :** Un budget de 10 cents/m² par projet est dédié aux initiatives ayant un impact social positif.
- **Ressources humaines :** Les équipes projet et les parties prenantes locales sont impliquées dans la mise en œuvre et le suivi des actions.
- **Ressources matérielles :** Investissements dans des infrastructures sociales et des équipements durables dès la phase de conception des projets.

ESRS S3

Métriques et cibles

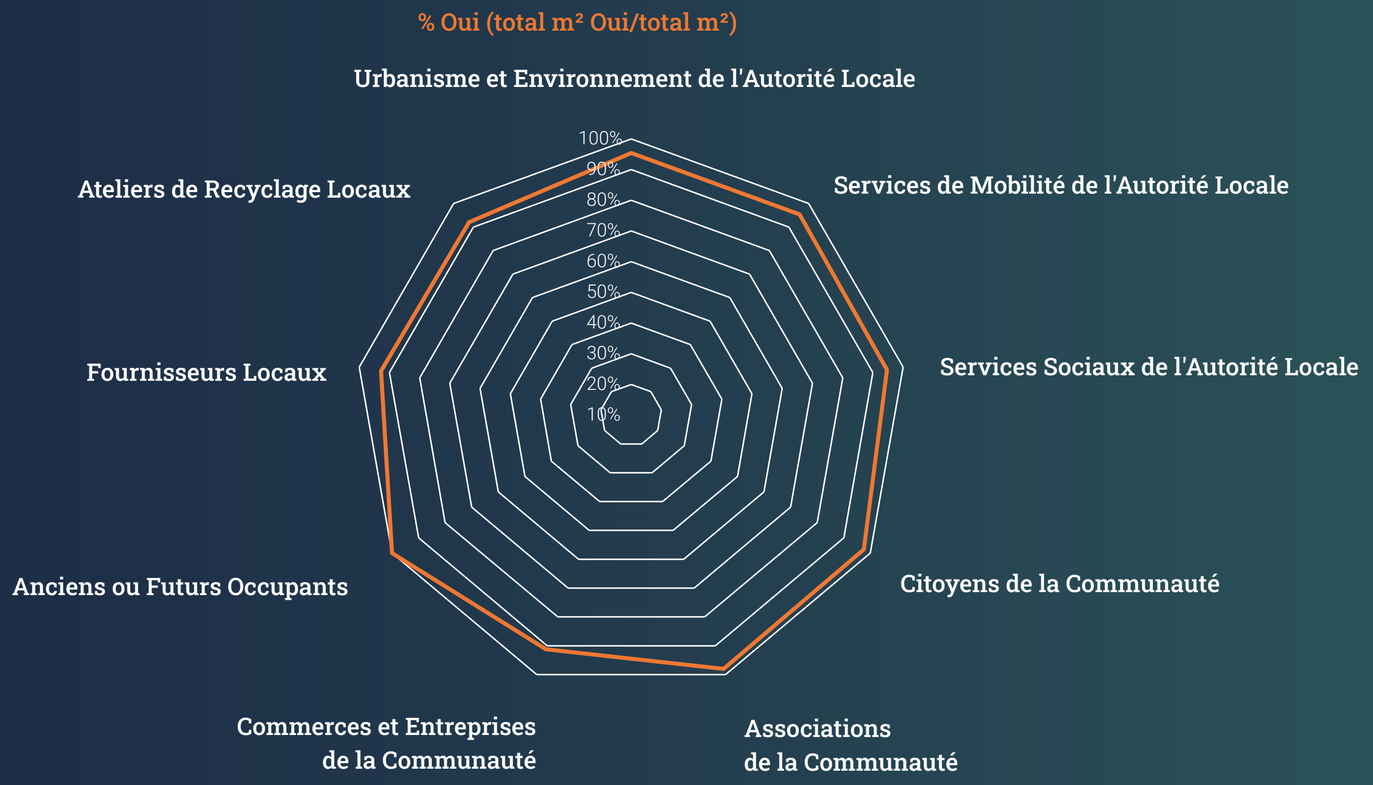
S3-5

Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
3. IMPACT SOCIAL					
3.3. Améliorer l'environnement urbain	€/m² de développement consacrés en soutien aux associations locales	10 cents/m²	annuel	€ 250 000	**€ 2 000 / € 113 200**
3.4. Soutenir les organisations philanthropiques	€/m² de développement consacrés aux organisations philanthropiques	10 cents/m²	annuel	€ 122 435	**€ 1 000 / € 113 200**

Les contraintes financières de l'année 2024 n'ont pas permis d'atteindre les objectifs d'amélioration de l'environnement urbain et de soutien aux organisations philanthropiques.

Description des parties prenantes et communautés affectées et pourcentage de projets qui ont initié un dialogue participatif avec celles-ci



ESRS S4

Consommateurs et utilisateurs finaux

ESRS S4

Stratégie

SBM-2

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les intérêts et points de vue des parties intéressées, ainsi que l'identification des impacts, risques et opportunités importants et l'interaction avec la stratégie et le modèle économique sont détaillés dans les chapitres ESRS 2 SBM-2 et ESRS 2 SBM-3.



Au Fil des Grands Prés, Belgique

SBM-3

Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique

a. Description des types de consommateurs et/ou utilisateurs finaux concernés

- Services susceptibles d'avoir une incidence négative :
  - Les projets d'Atenor n'ont pas d'incidences directes sur les droits à la vie privée ou la liberté d'expression.
- Besoins d'informations précises et accessibles :
  - Atenor assure une communication claire et transparente sur ses projets afin de garantir que les utilisateurs finaux comprennent les caractéristiques et l'utilisation des bâtiments.
- Groupes particulièrement vulnérables :
  - Les projets incluent des logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins de familles à faibles revenus, particulièrement sensibles aux incidences liées à la santé, au logement et à l'accès à des espaces sûrs.

c. Incidences positives importantes

- Santé et bien-être des utilisateurs finaux :
  - Certification Well pour des espaces de travail favorisant la santé, le confort et la satisfaction.
- Accessibilité et mixité sociale :
  - Intégration de logements sociaux et abordables pour inclure des populations vulnérables et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle.
- Mobilité :
  - Emplacements stratégiques des projets pour améliorer l'accessibilité et limiter les impacts négatifs liés au transport.

d. Risques et opportunités importants

- Risques :
  - Réputation : Un défaut de satisfaction des utilisateurs pourrait nuire à l'image de l'entreprise.
  - Diminution du pouvoir d'achat : Impact sur la tarification des projets résidentiels, affectant leur accessibilité.
- Opportunités :
  - Innovation : Création de projets durables et attractifs.
  - Partenariats public-privé : Collaboration avec des autorités pour développer des solutions de logement adaptées aux besoins sociaux.

Atenor intègre ainsi les principes ESG en veillant à limiter les incidences négatives, tout en maximisant les impacts positifs pour les consommateurs et utilisateurs finaux.

ESRS S4

Gestion des incidences, risques et opportunités

S4-1

Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux

DP 14

Description des politiques adoptées

Atenor place le bien-être et la satisfaction des occupants de ses bâtiments au cœur de ses politiques en matière de développement immobilier. Les actions suivantes illustrent cet engagement :

- Certification Well : Atenor s'engage à pré-certifier ses bâtiments de bureaux selon le standard Well garantissant que les espaces répondent aux normes les plus élevées en matière de santé, de confort et de bien-être.
- Satisfaction des occupants : L'objectif principal est d'offrir des espaces de qualité qui maximisent la satisfaction des occupants.
- Mobilité durable : Les bâtiments d'Atenor sont stratégiquement situés pour offrir un accès facile aux transports en commun et inclure des infrastructures favorisant la mobilité douce (pistes cyclables, bornes de recharge pour véhicules électriques).

DP 15

Objectif des politiques

Les politiques d'Atenor visent à :

- Offrir des espaces favorisant la santé et le bien-être des utilisateurs finaux.
- Réduire les risques associés à des retours négatifs ou à des problématiques liées au confort des occupants.
- Promouvoir une mobilité durable et des pratiques respectueuses de l'environnement.



Lakeside, Pologne

DP 16

Contenu des informations publiées

Atenor décrit les initiatives qui soutiennent ses politiques, notamment :

- L'accent mis sur le bien-être des occupants à travers des projets certifiés selon des certifications internationales comme Well.
- L'intégration de solutions de mobilité durable, telles que l'accessibilité des transports et la réduction des nuisances urbaines.
- La conception de bâtiments qui améliorent la qualité de vie des occupants (lumière naturelle, qualité de l'air, réduction des nuisances sonores).

DP 17

Engagements stratégiques

Atenor prend des engagements clairs en matière de durabilité et de bien-être des occupants :

a. Respect des droits et bien-être des consommateurs :

- Garantir des environnements sains et adaptés aux besoins des occupants.

b. Interaction proactive avec les utilisateurs finaux :

- Collecter des retours et évaluer la satisfaction des occupants pour ajuster les projets aux attentes.

c. Mesures correctives en cas de retour négatif :

- Mécanismes de signalement et évaluation continue pour remédier aux préoccupations des utilisateurs finaux.

DP 18

Politiques spécifiques

Les bâtiments conçus par Atenor visent à renforcer :

- La cohésion urbaine, en intégrant des usages mixtes pour favoriser l'inclusion sociale.
- Le bien-être individuel, en réduisant les nuisances urbaines et en maximisant les qualités environnementales des espaces.

DP 19

Conformité aux standards internationaux

Les politiques d'Atenor sont conformes aux normes reconnues, notamment :

- Les standards de certification Well et Breeam pour garantir des environnements favorables aux occupants.
- La Taxonomie européenne
- Les principes ESG pour intégrer le bien-être des utilisateurs dans une approche durable.

S4-2

Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux

DP 20

Processus d'interaction

Atenor met en œuvre un processus d'interaction avec les utilisateurs finaux, incluant :

- Consultations pré-projet : Recueil des attentes des communautés locales et des futurs occupants.
- Retours post-occupation : Enquêtes auprès des utilisateurs pour mesurer leur satisfaction et identifier les améliorations possibles.

DP 21

Objectifs des interactions

Ces interactions visent à :

- Identifier les besoins spécifiques des consommateurs et utilisateurs finaux.
- Garantir que leurs retours façonnent les décisions concernant la conception et la gestion des projets immobiliers.
- Intégrer le point de vue des personnes vulnérables dans la conception du projet.

DP 22

Prise en compte des retours des utilisateurs

a. Mode d'interaction :

- Réceptions provisoires et définitives auprès des occupants, ou via des tiers, pour assurer une objectivité dans la collecte des retours.

b. Fréquence :

- Pendant les phases de réception provisoire en fin de chantier, et lors de la réception définitive un an plus tard.

c. Responsabilité opérationnelle :

- Les directeurs de projets et équipes qui ont suivi les phase de conception et construction.

d. Accords avec des parties prenantes :

- Atenor travaille en collaboration avec des partenaires locaux et des organisations pour recueillir des points de vue diversifiés.

e. Évaluation de l'efficacité :

- Réception définitive accordée à la levée des remarques de l'occupant.

S4-3

Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations

DP 25

Description des procédures

Atenor a mis en place les procédures suivantes :

- **Mécanismes de réception provisoire :** Les utilisateurs finaux peuvent transmettre leurs préoccupations lors de la réception provisoire du bâtiment.
- **Mécanisme de réception définitive :** la réception définitive a lieu un an après la réception provisoire.

DP 27

Approches pour remédier aux incidences

a. Évaluation des incidences négatives :

- Analyse des remarques pour prioriser les améliorations nécessaires.

b. Canaux de signalement :

- PV de réception provisoire avec les occupants.

c. Mécanismes internes et externes :

- Atenor encourage ses partenaires et gestionnaires à mettre en place des outils pour collecter des retours des utilisateurs.

S4-4

Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions

DP 30

Actions mises en œuvre

Atenor entreprend des actions pour gérer les incidences importantes :

- **Amélioration de la mobilité durable :** Intégration de bornes de recharge, pistes cyclables, et accès facilité aux transports en commun.
- **Optimisation du bien-être des occupants :** Conception de bâtiments offrant une lumière naturelle abondante et un air intérieur de qualité.
- **Promotion de la cohésion urbaine :** Développement de projets à usage mixte favorisant l'inclusion sociale et l'attractivité des quartiers.

DP 32

Prévention et atténuation des incidences négatives

a. Atenor évalue et intègre des solutions pour limiter les nuisances sonores et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

b. Les certifications tierces garantissent une conformité élevée aux standards de bien-être.

DP 33

Processus d'évaluation

a. Les actions sont priorisées en fonction des retours des utilisateurs et des résultats des audits.

b. La collaboration avec les parties prenantes locales permet une amélioration continue des projets.

DP 34

Gestion des risques et opportunités

a. Les risques de mauvaise satisfaction sont réduits par des audits post-projet et des enquêtes de satisfaction.

b. Les opportunités sont saisies grâce à des localisations stratégiques et à des investissements dans des technologies innovantes.

DP 35

Prévention des incidences négatives

Atenor intègre des pratiques responsables dès la conception des projets, évitant des lacunes potentielles.

DP 36

Signalement des problèmes

Les mécanismes mis en place permettent de signaler rapidement les problèmes liés au bien-être des occupants, garantissant une réponse appropriée.

DP 38

Allocation des ressources

Des budgets spécifiques et des équipes dédiées sont mobilisés pour intégrer et suivre ces actions, garantissant leur efficacité et leur impact positif.

ESRS S4

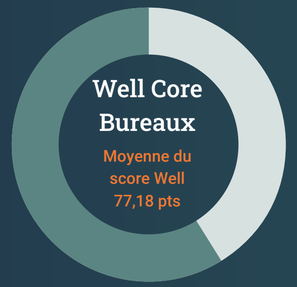
Métriques et cibles

S4-5

Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2023	Résultat 2024
3. IMPACT SOCIAL					
3.2. Promouvir le bien-être des occupants	Maintenir un niveau minimum Well GOLD pour tous les projets de bureaux	Min Well GOLD	2025	NA	**100 %**





Niveau Well	Surface brute Atenor (m²)
Gold (60 pts)	138 603
Platinum (80 pts)	198 115
TOTAL	**336 718**

Le standard Well est une certification de premier plan qui évalue la performance des bâtiments en se concentrant sur dix catégories clés ayant un impact direct sur la santé et le bien-être des occupants : l'air, l'eau, la nourriture, la lumière, le mouvement, le confort thermique et le confort acoustique, les matériaux, le soutien psychologique et la communauté. En se conformant à ces critères, Atenor vise à créer un environnement de travail qui soutient la santé physique et mentale, encourage une alimentation équilibrée, promeut l'activité physique, et assure un confort acoustique, thermique et visuel. Cette approche holistique contribue à améliorer la productivité, à réduire les absences liées à la maladie et à augmenter le sentiment général de satisfaction au travail.

Dans le contexte d'Atenor, la pré-certification Well de ses bâtiments représente un engagement tangible envers le bien-être des occupants, offrant ainsi une réponse directe aux risques potentiels de réputation et aux défis associés à la santé et au confort des espaces de travail.

GOUVERNANCE



Move'Hub, Belgique

ESRS G1

Conduites des affaires

Atenor s'engage à maintenir des standards élevés en matière d'éthique des affaires et de transparence, comme stipulé dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité ainsi que dans son Code de Conduite des Fournisseurs. Grâce à un canal de signalement interne, le dispositif "Whistleblowing", les collaborateurs et les autres parties prenantes peuvent signaler des irrégularités en toute confidentialité, garantissant ainsi une culture d'intégrité et d'éthique. De plus, Atenor applique une politique de tolérance zéro vis-à-vis de la corruption, soutenue par des programmes d'information pour sensibiliser ses collaborateurs.



10 New Bridge Street, Royaume-Uni

ESRS G1

Gouvernance

GOV-1

Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

Le Conseil d'Administration approuve les politiques en matière de conduite des affaires et surveille leur mise en œuvre par le Comité Exécutif. Le Comité d'Audit et le Compliance Officer jouent également un rôle clé dans la surveillance et la gestion des risques associés à ces pratiques.

Les membres du Conseil d'Administration et du Comité Exécutif sont choisis notamment en fonction de leur compétence, de leur intégrité et probité, et de leur expérience, y compris en matière de conduite des affaires.

ESRS G1

Gestion des incidences, risques et opportunités

IRO-1

Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants

L'ensemble des éléments liés à la gestion des risques, incidences et opportunités sont indiqués dans la section ESRS 2 – IRO.

G1-1

Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires

DP 7

Politiques en matière de conduite des affaires et promotion de la culture d'entreprise

Atenor s'appuie notamment sur sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité ainsi que sur son Code de Conduite des Fournisseurs pour établir des standards élevés en matière d'éthique, de transparence et d'achats responsables. Ces documents, disponibles sur notre site internet, témoignent de l'engagement de l'entreprise envers une gouvernance responsable et durable.

DP 8

Identification et gestion des risques liés à la conduite des affaires

Atenor a mis en place des mécanismes pour identifier, évaluer et gérer les risques, notamment grâce à une procédure de signalement interne permettant aux parties prenantes de remonter des préoccupations éthiques.

DP 9

Promotion et évaluation de la culture d'entreprise

La culture d'entreprise est renforcée par la formation continue des collaborateurs sur les pratiques professionnelles et les objectifs de durabilité, assurant une large adoption des valeurs éthiques.

DP 10

Aspects spécifiques des politiques en matière de conduite des affaires

Atenor a mis en place un canal de signalement interne qui permet à ses collaborateurs et à d'autres parties prenantes de signaler des irrégularités en toute confidentialité. Ce dispositif "Whistleblowing" assure au Compliance Officer un examen sécurisé des signalements reçus. En cas de signalement, les lanceurs d'alerte bénéficient de protections renforcées contre les représailles. De plus, le Compliance Officer a la possibilité de solliciter des autorités internes ou externes pour le soutenir dans son examen rapide, indépendant et objectif des signalements reçus. Enfin, des programmes d'information sont mis en place pour sensibiliser les collaborateurs aux pratiques éthiques et à la conduite des affaires, avec une attention particulière portée aux fonctions à risque, notamment celles ayant un pouvoir décisionnel.

En outre, la politique anti-corruption d'Atenor respecte les standards internationaux, notamment la convention des Nations unies contre la corruption, en affichant une tolérance zéro envers les comportements non éthiques.

G1-2

Gestion des relations avec les fournisseurs

DP 12

Gestion des relations avec les fournisseurs

Atenor s'engage à maintenir des relations responsables et transparentes avec ses fournisseurs, en appliquant les principes du **Code de Conduite des Fournisseurs.**

DP 13

Objectif

Atenor vise à **minimiser les retards de paiement**, notamment envers les PME, et à intégrer des **critères sociaux et environnementaux** dans la sélection des fournisseurs.

DP 15

Informations

En outre :

a. Atenor favorise des **pratiques responsables** dans la chaîne d'approvisionnement, réduisant les impacts environnementaux et sociaux.

b. Les critères sociaux et environnementaux incluent la conformité aux normes de durabilité, en ligne avec la Taxonomie européenne.

G1-3

Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin

DP 16

Systèmes de prévention et de détection

Atenor applique une politique stricte contre la corruption et les pots-de-vin, intégrée dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité et son Code de Conduite.

DP 18

Procédures et communication

A cet égard :

a. Les **procédures de prévention et de détection** incluent des audits internes et des informations régulières sur l'éthique.

b. Les enquêtes sont conduites par le Compliance Officer, indépendant de la chaîne de gestion concernée, garantissant objectivité et confidentialité.

c. Les résultats des enquêtes sont rapportés à l'organe de gouvernance, qui décide des mesures disciplinaires nécessaires.

DP 21

Sensibilisation et formation

En outre :

a. Les programmes d'information couvrent les risques de corruption et de pots-de-vin, avec un focus particulier sur les fonctions à risque.

b. Un pourcentage élevé de fonctions critiques est couvert, incluant les membres de l'organe de gouvernance.

c. Ces programmes d'informations visent à renforcer l'intégrité et à sensibiliser sur les attentes en matière de gouvernance responsable, outre les formations continuées précitées.

Atenor démontre un engagement fort envers une gouvernance éthique et transparente, soutenue par des politiques solides et des mécanismes de contrôle rigoureux. Ses pratiques proactives en matière de gestion des risques, de relations avec les fournisseurs et de lutte contre la corruption renforcent sa position en tant qu'entreprise responsable dans le secteur immobilier.

ESRS G1

Métriques et cibles

G1-4

Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin

Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption : 0

Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption : 0 EUR



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Informations accompagnant les indicateurs clés de performance (ICP) sur la Taxonomie européenne

Introduction

La Taxonomie européenne est un système de classifications permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental, notamment celles qui n'aggravent pas le changement climatique. En accord avec les objectifs du Pacte vert pour l'Europe lancé en 2019, la Taxonomie européenne constitue une partie clé de la stratégie de l'Union européenne pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Afin d'assurer la robustesse et la solidité scientifique de cette classification, la Commission européenne a chargé un groupe d'experts indépendants de fixer les critères permettant d'évaluer la performance environnementale d'une activité économique donnée afin que celle-ci soit suffisante pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. En juin 2020, le Parlement européen et les États membres ont adopté le règlement sur la taxonomie, établissant des critères pour plusieurs activités économiques, en ce compris le secteur de la « Construction et de l'Immobilier ».

L' "Acte Délégué sur le Climat" a été publié le 9 décembre 2021 et est applicable depuis le 1ier janvier 2022. Cet acte concerne les activités qui contribuent substantiellement aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique dans le cadre de la Taxonomie de l'UE. De plus, l' "Acte Délégué sur l'Environnement" publié le 21 novembre 2023 est applicable depuis le 1ier janvier 2024. Cet acte inclut les activités qui contribuent substantiellement aux quatre objectifs environnementaux.

Les activités économiques relevant du champ d'application du règlement sur la Taxonomie, qualifiées d' "activités éligibles", font l'objet d'un examen quant à leurs impacts environnementaux basé sur des critères spécifiés dans les Actes Délégués de la Taxonomie. Pour être considérée comme durable du point de vue de la Taxonomie, elle doit contribuer de manière substantielle à au moins un des six objectifs identifiés, sans porter un préjudice important aux cinq autres. Ces objectifs sont :

- Atténuation du changement climatique,
- Adaptation au changement climatique,
- Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines,
- Transition vers une économie circulaire,
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes.

L'activité doit simultanément respecter les "Garanties sociales minimales" en matière de droits humains et de droit du travail.

Le règlement sur la Taxonomie représente une étape cruciale pour l'objectif de l'UE d'atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. Le secteur immobilier est quant à lui identifié comme éligible à la Taxonomie via les 3 objectifs pour 7.1 construction de bâtiments neufs et 7.2 rénovations de bâtiments existants: atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique et transition vers une économie circulaire. Ceux-ci soulignent le rôle important du secteur immobilier, composante vitale de l'économie, afin d'évoluer vers un avenir à faible émission de carbone et résilient face au changement climatique.

Atenor a volontairement mis en œuvre les exigences de déclaration énoncées dans l'Acte délégué sur la publication des informations (Règlement délégué (UE) 2021/2178) en vertu de l'article 8 du Règlement sur la Taxonomie de l'UE (Règlement (UE) 2020/852).

Ce rapport annuel décrit l'éligibilité d'Atenor à la Taxonomie, sa conformité à la Taxonomie ainsi que le calcul des Indicateurs Clés de Performance (ICP). Il est important de noter que ce rapport est établi sur une base purement volontaire du fait qu'Atenor n'entre pas dans le champ d'application de la Directive 2014/95/UE sur la divulgation d'informations non financières et de diversité (NFRD).

Pour soutenir cette démarche, Atenor a fait mener, pour chacun de ses projets en développement, une évaluation par un tiers indépendant. Cette évaluation suit les critères de sélection technique de l'Acte délégué sur le climat (Règlement délégué (UE) 2021/2139) et de l'Acte délégué complémentaire (Règlement délégué (UE) 2022/1214) lié au premier objectif environnemental énoncé à l'article 9 du règlement sur la Taxonomie, à savoir « l'atténuation du changement climatique ». Pour l'année 2024, Atenor a volontairement soumis sa méthodologie et ses résultats pour une assurance limitée à un tiers indépendant.

Active dans le développement immobilier durable, Atenor accueille ce nouveau règlement avec enthousiasme. En effet, depuis 2021, Atenor s'est engagée à appliquer les critères spécifiques de la Taxonomie dans tous ses projets de développement. Cette évolution a été facilitée par une politique de durabilité qui était déjà rigoureusement appliquée au sein de ses projets.



UP-site Bucharest, Roumanie

Application aux activités d'Atenor

En tant que promoteur immobilier, les principales activités éligibles d'Atenor peuvent, suivant la classification de la Taxonomie pour les revenus, être catégorisées en deux groupes distincts :

- **7.1 « Construction de bâtiments neufs » :** Atenor est active dans le développement de projets résidentiels et non résidentiels, destinés à la vente ultérieure.
- **7.2 « Rénovation de bâtiments existants » :** Atenor rénove également des bâtiments qui dépassent les seuils de "rénovation majeure" tels que définis par les réglementations locales en matière de construction.

Ces affirmations sont confirmées par les codes NACE d'Atenor : « Promotion immobilière résidentielle », (Nacebel 41101) et « Promotion immobilière non résidentielles », (Nacebel 41102).

A côté de ces 2 catégories principales, une autre activité accessoire d'Atenor, exceptionnelle pour l'relève également de la classification de la Taxonomie en ce qui concerne les dépenses :

- **7.3 « Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique) » :** Atenor a lancé des mesures de rénovations sur le bâtiment existant du Nysdam en 2024, visant une meilleure performance énergétique.

Le Règlement délégué de la Commission (UE) 2021/2178, publié le 6 juillet 2021, complète le règlement sur la Taxonomie en spécifiant le champ d'application, la méthodologie et les exigences de publication pour les entreprises financières et non financières concernant la proportion d'activités économiques durables sur le plan environnemental dans leurs activités commerciales, investissements ou activités de prêt. Les efforts d'Atenor pour établir son éligibilité et ainsi aligner les Indicateurs Clés de Performance (ICP) sont conformes à ce règlement.



@Expo, Roumanie

Part des activités éligibles d'Atenor

Dans les premières étapes de la mise en œuvre de la Taxonomie, les entreprises sont tenues d'identifier les activités relevant de la catégorie "éligible", conformément aux Actes délégués de la Taxonomie. Pour répondre à cette exigence, 3 Indicateurs Clés de Performance (ICP) doivent être publiés, indiquant la proportion d'activités éligibles par rapport au Chiffre d'Affaires de l'entreprise, aux Dépenses en Capital ("CapEx") et aux Dépenses Opérationnelles ("OpEx").

Calcul de l'éligibilité

Conformément au Règlement délégué mentionné, la détermination du chiffre d'affaires total, des CapEx totaux et des OpEx totaux suit les Normes internationales d'information financière (IFRS) appliquées aux activités d'Atenor et conformément à ses états financiers.

Seules les entreprises entièrement consolidées dans le champ d'application sont prises en compte, et les ICP sont rapportés sur la base des IFRS (les entreprises consolidées selon la méthode proportionnelle ne sont pas incluses).

Chiffre d'affaires éligible

Afin de déterminer la proportion du chiffre d'affaires éligible pour Atenor, une évaluation des catégories de revenus a été menée, en accord avec la description qualitative des activités décrites dans les Actes délégués sur le Climat et l'Environnement. Parmi les catégories de revenus listées, un examen préliminaire de toutes les entités d'Atenor basé sur les codes NACE (expliqués ci-dessus) ainsi qu'une analyse de la nature des revenus ont été réalisés. Les résultats montrent que les revenus provenant du développement des projets (revenus de la construction de bâtiments neufs ou de la rénovation de bâtiments existants) sont considérés comme éligibles à la Taxonomie.

- Le dénominateur (chiffre d'affaires total) inclut le revenu des développements de projets et le Revenu Locatif .
- Le numérateur (chiffre d'affaires éligible) comprend tous les revenus considérés comme éligibles à la Taxonomie.

En 2023, afin de divulguer plus d'informations, les revenus provenant de projets en coentreprises ont été considérés dans une information complémentaire. Néanmoins, les chiffres présentés dans ce rapport n'incluent pas les projets développés en coentreprises. Pour maintenir la cohérence entre les rapports, Atenor propose également des informations complémentaires pour le calcul des revenus en 2024.

CapEx éligible

Afin de déterminer la part éligible des CapEx d'Atenor, un examen des catégories d'investissement a été réalisé conformément aux définitions qualitatives des activités décrites dans les Actes délégués sur le Climat et l'Environnement. Il est à noter que seuls les CapEx liés aux immeubles de placement les immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles sont considérés comme éligibles à la Taxonomie.

- Le dénominateur (CapEx total) englobe les Capex relatifs aux immeubles de placement, les immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles.
- Le numérateur (CapEx éligible) comprend les dépenses liées à l'investissement et qui sont en lien avec le champ d'application de la Taxonomie.

OpEx éligibles

Le Règlement délégué exige que les OpEx rapportés dans le dénominateur soient limités aux coûts liés à la rénovation, à la maintenance et à la réparation de bâtiments, aux baux à court terme, à la recherche et au développement ainsi qu'à tout autre coût OpEx. Les OpEx d'Atenor sont consolidés dans des catégories différentes de celles définies dans le champ d'application de ce règlement. De ce fait, le calcul du total des OpEx a nécessité une approche ascendante qui n'était pas basée sur les états financiers consolidés.

Sur base des comptes des filiales et des ventilations analytiques, Atenor a identifié les OpEx éligibles parmi lesquels deux catégories principales ont été incluses : les contrats de location à court terme (selon IFRS 16) ainsi que la recherche et le développement (Archilab).

Le dénominateur (total OpEx) comprend les coûts directs non activés à l'actif qui concernent la recherche-développement, la rénovation des bâtiments, les contrats de location à court terme, l'entretien et la réparation.

Le numérateur (OpEx éligibles) comprend les dépenses conformes à la taxonomie pour les contrats de location à court terme (IFRS 16) ainsi que les dépenses de formation et de recherche et développement.

Part des activités conformes d'Atenor

La deuxième phase de l'application de la Taxonomie implique l'examen et la publication du pourcentage d'activités durables ou « conformes ». 3 indicateurs clés de performance (ICP) doivent être publiés à cette fin: le pourcentage d'activités conformes dans le Chiffre d'Affaires, les Dépenses en Capital (CapEx) et les Dépenses Opérationnelles (OpEx) de l'entreprise. L'année fiscale 2022 a été la première année au cours de laquelle Atenor a fourni des chiffres de conformité.

Ces chiffres d'alignement pour la Taxonomie ont été calculés suivant les modèles définis par la Commission Européenne. Ces calculs reprennent l'ensemble des activités d'Atenor, y compris celles de ses filiales et entreprises associées. Les chiffres de conformité à la Taxonomie ont été spécifiquement calculés sur base des activités éligibles, comme détaillé dans la section précédente « III. Part des activités éligibles d'Atenor ». Deux méthodologies de consolidation ont été employées : les actifs entièrement consolidés suivant les normes comptables IFRS comme exigé obligatoirement et, pour la partie des informations complémentaires, les actifs vendus par le biais de cessions d'actions ou consolidés via la méthode de mise en équivalence, ceci inclut donc les entités sous contrôle conjoint. Cette approche vise à reconnaître l'alignement des actifs du portefeuille d'Atenor qui ne sont pas comptabilisés selon la méthodologie IFRS de consolidation par intégration globale.

Pour s'aligner sur les objectifs du Pacte Vert, il est essentiel d'évaluer si les projets en développement d'Atenor sont conformes à la taxonomie établie. Ces projets s'étendent souvent sur plusieurs années, englobant diverses opérations et transactions financières dont certaines peuvent apparaître avant la finalisation de la construction et/ou de la rénovation. Afin d'appréhender cette complexité, Atenor a mis en place un système de suivi d'alignement de ses projets. Ce système facilite l'évaluation de l'alignement des projets à des étapes critiques du développement, le tout, soutenu par des preuves vérifiables. Cette approche est renforcée par les FAQ de la Commission Européenne, publiées le 20 octobre 2023, qui fournissent des clarifications pertinentes à l'alignement des projets.



Lake 11 Home&Park, Hongrie

Processus de contrôle de la conformité

Concernant les activités 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants, les projets sont gérés et contrôlés pour atteindre les performances environnementales et sociales du bâtiment par :

- le Chef de Projet (au quotidien) sous la supervision de l'Exécutif International et du Directeur Exécutif
- les Comités Opérationnels (réunions environ deux fois par mois)
- le Comité de Gestion (réunions toutes les deux semaines)
- le Groupe de Travail ESG (collecte d'informations au moins cinq fois par an)
- le Conseil d'Administration (informé environ cinq fois par an)

Les projets d'Atenor sont considérés comme "conformes" à la Taxonomie de l'Union Européenne uniquement s'ils remplissent les critères des 4 phases distinctes telles que précisées dans le Système de Gestion ESG (Environnemental, Social, et Gouvernance) d'Atenor. Ces phases comprennent l'Acquisition, la Conception, l'Appel d'offres, et enfin la Construction et Livraison. Un des aspects importants de ce processus réside dans la mise en œuvre d'un système rigoureux où, à la fin de chaque phase, un contrôle complet est effectué.

Pour chacune des phases de développement (Acquisition, Conception, Appel d'offres, Construction et Livraison), un ensemble de preuves spécifiques est compilé pour démontrer la conformité du projet aux Critères d'Examen Technique de la Taxonomie. Dans la phase d'Acquisition, malgré la conformité à plusieurs critères, le projet n'est pas encore classé sous les catégories d'alignement. À ce stade en effet, il n'existe pas suffisamment d'informations pour évaluer précisément l'alignement du projet.

Durant la phase de Conception (menant à la soumission du permis de construire), des preuves suffisantes peuvent être fournies pour déterminer si le projet s'aligne avec les Critères d'Examen Technique. En effet, lorsque l'équipe de conception a élaboré un projet détaillé et complet, des simulations relatives à la consommation d'énergie, l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) et l'évaluation des risques climatiques peuvent être conduites. Ces études permettent raisonnablement d'assurer qu'une fois construit, le projet sera en mesure de fournir toutes les preuves requises par les Critères d'Examen Technique de la Taxonomie.

L'ensemble du cadre d'évaluation des performances est détaillé dans le document de Système de Gestion ESG d'Atenor. Cette méthodologie, examinée par un tiers indépendant pour une évaluation de l'adéquation des processus d'Atenor, sert de sérieuse référence pour évaluer l'alignement des projets d'Atenor avec les Critères d'Examen Technique, reflétée dans les ICP.

Pour tous les projets en développement d'Atenor, l'alignement avec les Critères d'Examen Technique est corroboré par l'évaluation d'un tiers indépendant. Dans les étapes suivantes (Appel d'offres, Construction, Livraison), les preuves sont minutieusement collectées, contrôlées et archivées pour assurer une conformité continue jusqu'à la livraison finale.

En relation avec l'activité 7.3, qui implique l'installation, la maintenance et la réparation des équipements d'efficacité énergétique, le processus est plus court. Toutes les données pertinentes et les mises à jour des progrès sont directement communiquées au Comité de Gestion.

Critères d'examen technique

Contribution substantielle

Pour ses activités de développement, à savoir : « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants », les développements d'Atenor contribuent substantiellement à l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique grâce à diverses mesures, comme :

- Dépasser les normes NZEB en matière d'efficacité énergétique : les projets d'Atenor pour la « 7.1 construction de bâtiments neufs » visent à dépasser les exigences des bâtiments à quasi zéro énergie (NZEB), en atteignant une Demande en Énergie Primaire au moins 10 % inférieure aux seuils nationaux. Cet effort souligne l'engagement d'Atenor à réduire la consommation d'énergie de ses projets, aidant ainsi directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induites par l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments.
- Tests Rigoureux d'Étanchéité à l'Air et d'Intégrité Thermique : Atenor a mis en place des protocoles pour l'étanchéité à l'air et l'intégrité thermique dans ses nouveaux développements de bâtiments. Cette pratique garantit pour chaque projet le maintien des normes élevées d'efficacité énergétique, réduisant considérablement l'empreinte carbone opérationnelle grâce à une perte d'énergie minimisée dans le chauffage et le refroidissement.
- Politique d'Analyse du Cycle de Vie (ACV) et Calcul du Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP): Pour les projets en développement d'Atenor, le PRP est calculé à chaque étape du cycle de vie du bâtiment. En outre, Atenor a fixé des objectifs ambitieux afin de limiter l'empreinte carbone du processus de construction et des matériaux utilisés (voir ESRS E1).
- En ce qui concerne la « 7.2 Rénovation de bâtiments existants », les projets en développement permettent une réduction de demande en énergie primaire (DEP) d'au moins 30 %. La demande initiale en énergie primaire et l'amélioration estimée sont basées sur une étude détaillée du bâtiment, un audit énergétique réalisé par un expert indépendant accrédité ou toute autre méthode transparente et appropriée, et validées par un Certificat de Performance Énergétique à la phase de Livraison.

Ces critères sont évalués pour tous les projets en développement, se conformant aux critères de Contribution Substantielle pour l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique. Les 5 autres objectifs sont évalués suivant les critères de la Taxonomie de "Ne Pas Causer de Préjudice Important".

Pour l'objectif **d'Adaptation au Changement Climatique,** une analyse approfondie des risques et vulnérabilités est réalisée pour toutes les acquisitions et nouveaux développements d'Atenor. Bien que le secteur d'activités d'Atenor puisse potentiellement se qualifier pour une contribution substantielle à l'Adaptation au Changement Climatique, cette approche n'a pas été adoptée car ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes. Spécifiquement, Atenor effectue des Évaluations de Risques et Vulnérabilités au Changement Climatique avant l'acquisition et également tout au long des phases de Conception et de Construction, assurant ainsi la résilience du projet même dans les scénarios les moins favorables.

Il est important de considérer que les projets en développement d'Atenor ont une très faible dépendance énergétique, les rendant intrinsèquement résilients aux aléas climatiques tels que les vagues de chaleur et/ou de froid et la variabilité des températures. Les évaluations des risques et vulnérabilités se concentrent à la fois sur les dangers climatiques chroniques et aigus. Par conséquent, les projets d'Atenor sont évalués contre les critères de "Ne Pas Causer de Préjudice Important" dans le contexte de l'Adaptation au Changement Climatique.

La Commission européenne a introduit l'Acte Délégué Environnemental le 27 juin 2023. Cet Acte fait partie de la réglementation Taxonomie et spécifie les Critères d'Examen Technique pour différents objectifs environnementaux, en ce compris la Transition vers une Économie Circulaire pour les activités « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Compte tenu de l'introduction récente de cette réglementation, Atenor prévoit, à l'avenir, d'incorporer cet objectif comme une contribution significative. Cependant, des clarifications supplémentaires sont nécessaires sur certains aspects, Atenor a donc adopté une approche conservatrice dans le présent rapport en maintenant les critères établis pour « Ne Pas Causer de Préjudice Important ».

Ces critères incluent le recyclage ou la réutilisation d'un minimum de 70 % des déchets de construction ainsi qu'une évaluation de l'adaptabilité et du démontage des bâtiments. Ainsi, les projets d'Atenor sont conçus pour être plus efficaces en termes de ressources, adaptables, flexibles et démontables pour permettre la réutilisation et le recyclage.

Concernant les objectifs environnementaux (Utilisation Durable et Protection des Ressources Hydrologiques et Maritimes, Prévention et Contrôle de la Pollution, Protection et Restauration de la Biodiversité et des Écosystèmes), les critères de « Ne Pas Causer de Préjudice Important » sont donc retenus pour les activités sous « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Comme pour les autres objectifs, les preuves d'alignement sont rassemblées au cours du développement du projet, et le projet peut être classé comme « conforme » uniquement si toutes les preuves ont été fournies pour chacune des phases finalisées.



@Expo, Roumanie

Ne pas causer de préjudice important

Comme la « Contribution Substantielle » des projets d'Atenor est l'Atténuation du Changement Climatique, les critères de « Ne Pas Causer de Préjudice Important » pour les autres objectifs comprennent :

- **Adaptation au Changement Climatique :** Les activités doivent s'assurer qu'elles n'affectent pas négativement les efforts d'adaptation. Cela implique de prendre en compte les conditions climatiques actuelles et futures dans la conception et l'exploitation des activités, en assurant la résilience aux risques liés au climat, et en n'augmentant pas la vulnérabilité d'autres entités ou écosystèmes au changement climatique.
- **Utilisation Durable et Protection des Ressources Hydrologiques et Maritimes :** Les activités ne doivent pas nuire significativement aux ressources en eau. Elles doivent promouvoir une utilisation durable assurant la disponibilité à long terme de l'eau en termes de quantité et de qualité. Les activités ne doivent pas entraîner une détérioration des corps d'eau ou nuire aux écosystèmes marins.
- **Transition vers une Économie Circulaire :** Les activités doivent soutenir la transition vers une économie circulaire, où la valeur des produits, matériaux et ressources est maintenue dans l'économie aussi longtemps que possible. Cela implique de minimiser la génération de déchets, de promouvoir le recyclage et la réutilisation, et de ne pas nuire aux objectifs plus larges de prévention et recyclage des déchets.
- **Prévention et Contrôle de la Pollution :** Les activités ne doivent entraîner aucune augmentation significative de la pollution. Cela inclut la prévention du rejet de polluants dans l'air, l'eau ou le sol, et la gestion et le traitement des déchets de manière écologiquement sûre. Des mesures sont prises pour réduire le bruit, la poussière et les émissions de polluants pendant les travaux de construction ou de maintenance. Les activités doivent adhérer aux meilleures pratiques et normes pour la gestion des émissions et des déchets.
- **Protection et Restauration de la Biodiversité et des Écosystèmes :** Les activités ne doivent pas nuire de manière significative à la biodiversité. Elles doivent contribuer à la protection et à la gestion durable des ressources naturelles et des écosystèmes et prévenir la destruction, la fragmentation et la dégradation des habitats. Cela inclut également d'éviter les impacts négatifs sur les zones protégées ou les zones de haute valeur pour la biodiversité. Il est important de noter que ce critère n'est pas pertinent pour l'activité « 7.2 de rénovation de bâtiments existants ».

Pour l'activité 7.3, qui concerne l'installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique, le processus de contrôle est adapté pour mettre en avant une contribution significative à l'objectif d'atténuation du changement climatique. Cet objectif spécifique garantit que l'installation soutient directement la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En plus de cet objectif principal, l'objectif d'adaptation au changement climatique est également pertinent dans le cadre du principe "Ne Pas Causer de Préjudice Important" (DNSH). À cet effet, l'installation doit respecter les critères détaillés dans l'Annexe A. Ces critères garantissent que tout en contribuant à l'atténuation du changement climatique, l'activité s'aligne également sur les stratégies d'adaptation sans affecter négativement d'autres objectifs environnementaux.

Concernant les critères DNSH de la pollution, les composants et matériaux de construction se conforment aux critères énoncés dans l'Annexe C. Les autres critères DNSH (Eau, Économie circulaire, Biodiversité) ne sont pas applicables à cette activité.

Toutes les activités d'Atenor adhèrent aux Garanties Sociales Minimales, telles que décrites ci-dessous, garantissant que toutes les opérations maintiennent des normes élevées de responsabilité sociale et de conduite éthique.

Garanties Sociales Minimales

Atenor reconnaît l'importance du respect des normes internationales pour un comportement d'entreprise responsable. Dans la conduite de ses activités économiques, l'entreprise s'engage à adhérer aux éléments suivants :

a. Lignes directrices de l'OCDE pour les entreprises multinationales : Atenor aligne ses opérations sur les principes énoncés dans les Lignes directrices de l'OCDE, promouvant un comportement d'entreprise responsable dans des domaines tels que les droits humains, la durabilité environnementale et la prévention de la corruption.

b. Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme : L'entreprise intègre les Principes directeurs de l'ONU dans ses pratiques commerciales, en mettant l'accent sur la protection et le respect des droits humains à travers toutes ses opérations et chaînes d'approvisionnement.

c. Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : Atenor soutient et respecte les principes et droits énoncés dans les 8 conventions fondamentales identifiées dans la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail. Ces conventions couvrent des domaines tels que la liberté d'association, le travail forcé, le travail des enfants et la non-discrimination dans l'emploi.

La mise en œuvre de la chaîne d'approvisionnement responsable chez Atenor repose sur le développement de relations solides avec les fournisseurs qui partagent nos engagements ESG. Nous établissons des attentes claires à travers notre Code de Conduite des Fournisseurs, qui englobe des principes dérivés des normes internationales, y compris les Principes directeurs de l'ONU sur les entreprises et les droits de l'homme et les Lignes directrices de l'OCDE pour les entreprises multinationales.

Le Code de Conduite des Fournisseurs est publiquement disponible sur le site web d'Atenor.

Au cœur de l'initiative de chaîne d'approvisionnement responsable d'Atenor se trouve un processus de diligence raisonnable robuste pour nos principaux fournisseurs. Ce processus est assuré par l'utilisation de la solution Sedex, une plateforme dédiée à l'amélioration des pratiques d'affaires éthiques et responsables à travers les chaînes d'approvisionnement mondiales. La plateforme Sedex permet à Atenor d'évaluer, de surveiller et de gérer la performance sociale et environnementale, offrant transparence et traçabilité à notre chaîne d'approvisionnement.

Droits Humains

En ce qui concerne les garanties des droits humains et la diligence raisonnable de la main-d'œuvre, Atenor met un fort accent sur l'éthique et le respect des droits humains, les considérant comme des valeurs fondamentales au sein du Groupe. L'entreprise est inébranlable dans son engagement à protéger les droits individuels et les droits du travail, comme détaillé dans la section sur les Droits Humains et les Conditions de Travail. Atenor assure la santé, la sécurité et le bien-être de ses employés à travers des cadres internes établis.

Atenor opère exclusivement dans des pays répondant aux normes établies de protection des droits humains (plus spécifiquement, l'Union Européenne et le Royaume-Uni) et, l'évaluation des risques du Groupe n'a identifié aucun risque matériel lié aux violations des droits humains au sein de sa main-d'œuvre. Cependant, par mesure de précaution, des procédures internes existent pour anticiper, identifier et prévenir toute violation des droits humains et libertés des employés. Ces procédures incluent des règles claires contre la discrimination, les pratiques anti-harcèlement et anti-intimidation, ainsi qu'une ligne d'alerte pour tous les employés. Atenor s'oppose activement au racisme, à la discrimination et aux préjugés, s'efforçant de créer un environnement de travail inclusif. Atenor est dédiée à favoriser un environnement de travail sain où les employés peuvent s'épanouir.

Atenor accorde également la priorité à la protection des droits humains dans sa chaîne de valeur, abordant cette question à travers un processus de diligence raisonnable qui identifie les risques de durabilité, en ce compris les risques sociaux et relatifs aux droits humains. Par exemple, les appels d'offres importants subissent un processus de filtrage « Connaître Votre Partenaire ». Atenor vise à renforcer continuellement la vigilance et à consolider les procédures pour identifier, prévenir, atténuer et remédier à tout impact sur les droits humains dans sa chaîne d'approvisionnement.

Atenor n'a eu aucune interaction avec un Point de Contact National de l'OCDE ou un Centre de Contact Entreprises et Droits de l'Homme.

Corruption

Atenor a mis en place des mécanismes internes robustes pour anticiper, surveiller et contrer tout risque lié à la corruption ou à la subornation. Ces mécanismes sont décrits dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité d'Atenor. Lorsque cela est pertinent, les employés suivent une formation pour identifier et distinguer les situations associées à la corruption, avec une communication claire du principe de tolérance zéro de l'entreprise pour toute violation.

Fiscalité

La politique fiscale d'Atenor, telle que détaillée dans la section « Politique fiscale » de sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité, comprend des processus systématiques de documentation, de rapport et de vérification pour assurer des pratiques financières précises et légales. Cela implique une collaboration avec des professionnels de la fiscalité pour rester à jour sur les changements dans la réglementation fiscale et pour garantir l'adhésion aux exigences légales.

Concurrence Équitable

La vision d'Atenor à cet égard est exposée dans la section « Politique sur la concurrence équitable » incluse dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité, et il est demandé à tous les employés d'y adhérer strictement. Cela garantit que l'entreprise opère de manière à promouvoir une concurrence saine au sein du marché.. Cette politique garantit le fait que l'entreprise opère de manière à promouvoir une concurrence saine sur le marché.

Pour toute procédure judiciaire ou litige en cours impliquant le Groupe, Atenor a établi une méthodologie de suivi interne pour surveiller les médias et les plateformes pertinentes. Atenor n'a pas été inculpée ni condamnée pour aucune violation des droits de l'homme, infraction liée à la réglementation antitrust ou corruption. De plus, Atenor n'a jamais été reconnue coupable d'évasion fiscale dans aucun des pays où elle opère.

De plus, Atenor se conforme pleinement aux garanties sociales minimales, réaffirmant ainsi son engagement envers des pratiques commerciales éthiques et responsables.

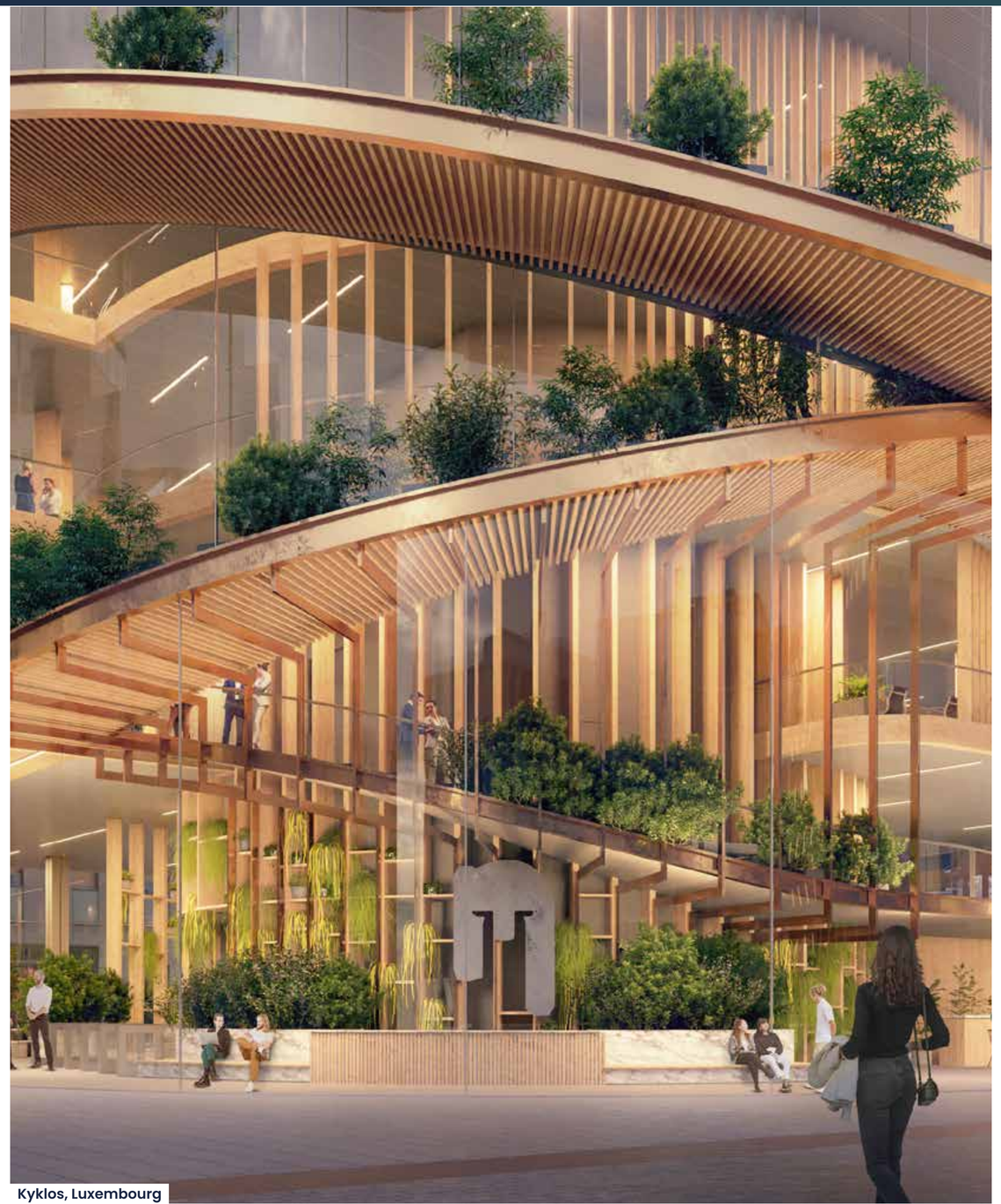
Part du chiffre d'affaires conforme

Les chiffres publiés par Atenor adhèrent strictement aux critères établis dans la législation pertinente. Les chiffres pris en compte sont liés aux revenus d'exploitation tels que décrits dans la section financière de ce rapport. Les activités de développement d'Atenor rapportées sous les revenus d'exploitation de la section financière sont à 100 % éligibles sous les catégories « **7.1 Construction de bâtiments neufs », « 7.2 Rénovation de bâtiments existants** ». Cette partie ne comprend pas les produits locatifs des immeubles car ils ne sont pas éligibles à la taxonomie. La partie des revenus d'exploitation est dérivée des revenus générés à partir de projets catégorisés comme « conformes », suivant la méthodologie décrite ci-dessus. Ces catégories sont en lien avec le développement de projet qui est l'activité principale d'Atenor et donc le calcul se rapporte directement au contrôle d'alignement pendant le cycle de création de valeur.

Cette approche rigoureuse assure donc que le chiffre d'affaires considéré pour publication est en stricte conformité avec les normes comptables pertinentes et les exigences législatives, reflétant l'engagement d'Atenor envers la transparence et l'adhésion aux normes les plus élevées de publication financière en relation avec ses activités durables.

Méthode comptable

Atenor opère des transactions immobilières complexes dans lesquelles les résultats sont reconnus selon les engagements contractuels d'une part, et selon le degré d'achèvement d'autre part. Les principes de reconnaissance des revenus sont applicables pour les opérations qualifiées de « vente d'actifs » (IFRS 15) et de « vente de participations » (IFRS 10), ainsi que pour les ventes de bâtiments construits, à construire ou à compléter dans le futur.



Kyklos, Luxembourg

À la lumière de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients), ces principes comptables sont mis en œuvre pour la reconnaissance des revenus à l'avancement en prenant en compte les spécificités de l'activité d'un promoteur immobilier ou pour les contrats de vente avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété à l'acheteur.

Les revenus sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'achèvement ou « à un moment donné » selon les obligations de performance conformément à l'IFRS 15 dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, déduction faite de toutes les charges raisonnablement prévisibles associées aux obligations assumées par Atenor à l'égard de l'acquéreur, en particulier en ce qui concerne la construction et la location du bâtiment.

Conformément à la norme IFRS 15 § 35, la reconnaissance selon la méthode de l'avancement du pourcentage est basée sur la création ou l'évaluation du bien sur base duquel l'acquéreur détient le contrôle, au fur et à mesure de sa création ou de son évaluation.

Les ventes des bâtiments livrés sont enregistrées à un moment précis, qui correspond à la date de signature de l'accord de vente. Les ventes des bâtiments en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

Les investissements consolidés par la méthode de l'équivalence patrimoniale sont des sociétés soumises à un contrôle conjoint conformément aux normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans des entreprises associées et des coentreprises).

Les revenus des coentreprises sont reconnus selon la méthode de mise en équivalence. Selon cette méthode, les revenus sont enregistrés en fonction de la part du Groupe dans le bénéfice ou la perte non distribué(e).

Information contextuelle

Alors que le Règlement de l'UE sur les revenus conformes à la Taxonomie est strictement limité aux revenus reconnus conformément à IAS 1.82(a), les activités d'Atenor ont différents flux de revenus qui sont reconnus selon les règles IFRS :

- Les cessions d'actifs sont reconnues selon IFRS 15.
- Les cessions d'actions sont reconnues selon IFRS 10.
- Les investissements par la méthode de mise en équivalence sont reconnus selon IFRS 11.

Comme les revenus reconnus selon IFRS 10 et IFRS 11 sortent du champ d'application obligatoire, Atenor publie une information complémentaire qui inclut tous les flux de revenus reconnus dans les comptes consolidés du groupe.

Définition du numérateur et du dénominateur

Le numérateur inclut les revenus des activités de développement conformes à la taxonomie.

Le dénominateur est le total consolidé des revenus d'exploitation du Groupe, y compris les revenus de développement et excluant les revenus locatifs (non éligibles), tels que rapportés dans le compte de résultat consolidé et définis à l'article 2, point (5), de la Directive 2013/34/UE. Il est important de noter que le chiffre d'affaires doit couvrir les revenus reconnus conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 1, paragraphe 82(a), telle qu'adoptée par le Règlement de la Commission (CE) No 1126/2008.

Information complémentaire

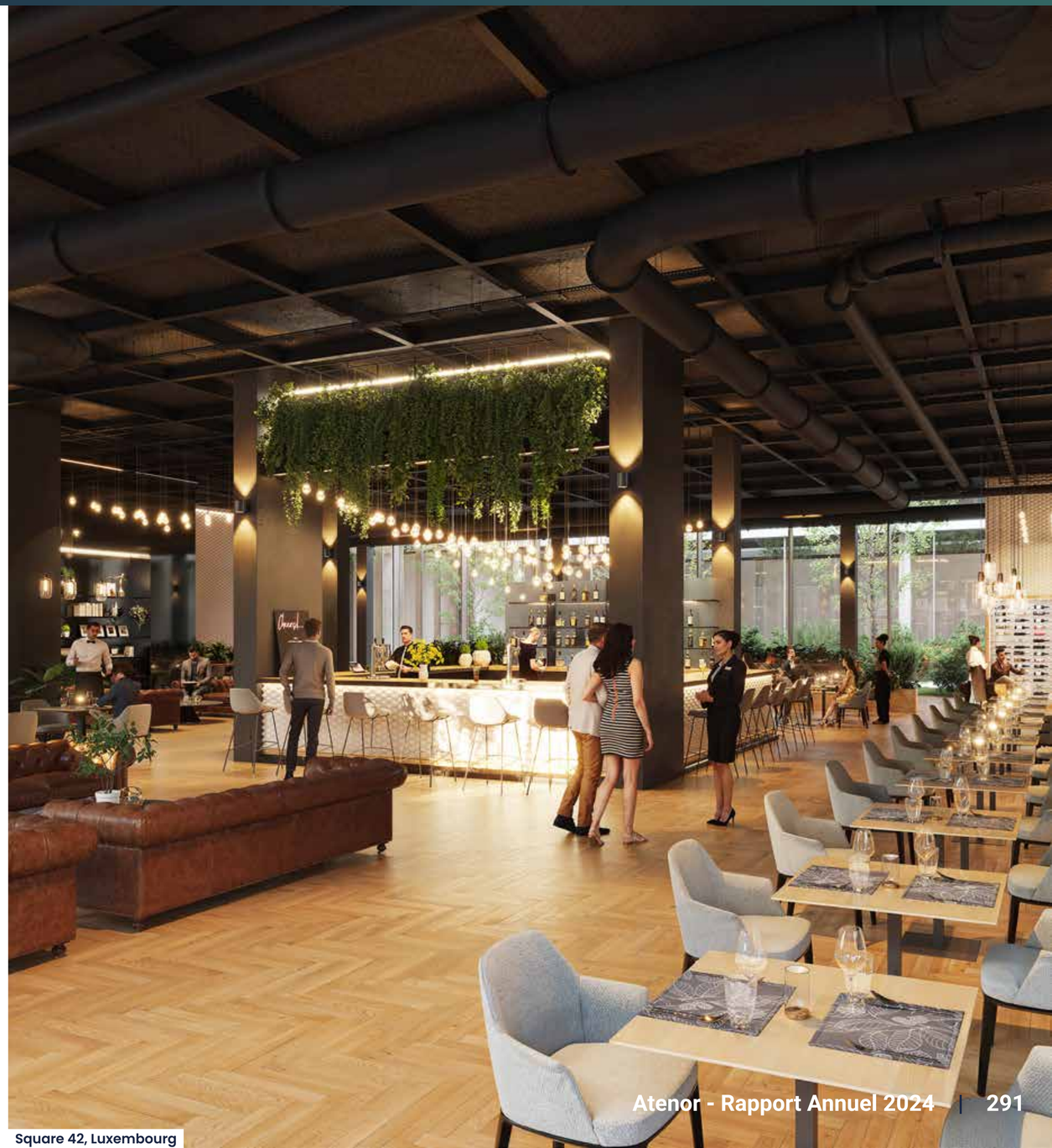
Comme exposé précédemment, afin de fournir une compréhension plus complète et nuancée des opérations d'Atenor, cet ICP complémentaire sur le chiffre d'affaires intègre des éléments supplémentaires. Bien qu'il ne soit pas obligatoire, l'ICP révèle des aspects des activités de partenariat et des revenus des transactions d'actions. Ces types de revenus, non inclus dans le ICP obligatoire précédent, sont introduits pour offrir des insights plus approfondis sur les activités commerciales d'Atenor.

Le numérateur inclut :

- Les revenus des activités de développement générés par la cession d'actifs, la cession d'actions et les revenus des entités contrôlées conjointement reconnus via la méthode de mise en équivalence qui sont conformes à la taxonomie.
- Pour la cession d'actions, le revenu pris en compte est la Valeur Nette Convenue de l'actif, sur base de laquelle le prix des actions de la société a été fixé dans l'Accord d'Achat d'Actions.
- Pour les revenus générés par la méthode de mise en équivalence, le revenu publié dans la note des comptes consolidés est reconnu. Le montant de revenu reconnu est la part de groupe dans l'investissement.

Le dénominateur inclut :

- Tous les revenus des activités de développement générés par la cession d'actifs et la cession d'actions.
- Pour la cession d'actions, le revenu pris en compte est la Valeur Nette Convenue de l'actif, sur base de laquelle le prix des actions de la société a été fixé dans l'Accord d'Achat d'Actions.
- Pour les revenus générés par la méthode de mise en équivalence, le revenu divulgué dans la note des comptes consolidés est reconnu. Le montant du revenu reconnu est la part du groupe dans l'investissement.



Square 42, Luxembourg

Part du CapEx conforme

L'ICP des dépenses en capital (CapEx) est défini comme la part des dépenses en capital conformes à la taxonomie dans le numérateur, divisée en trois catégories (a - c) telles que définies dans le Règlement délégué, divisée par le total des dépenses en capital (dans le dénominateur). Les trois classifications des CapEx sont les suivantes :

- Type A : lié à des actifs ou des processus associés à des activités économiques conformes à la Taxonomie (où le chiffre d'affaires est aligné) ;
- Type B : faisant partie d'un plan d'expansion des activités économiques conformes à la Taxonomie ou permettant à des activités économiques éligibles à la Taxonomie de devenir conformes à la Taxonomie selon des conditions spécifiées dans le Règlement délégué (où le chiffre d'affaires est éligible mais non aligné) ;
- Type C : lié à l'achat de produits provenant d'activités économiques conformes à la taxonomie et à des mesures individuelles permettant aux activités ciblées de devenir à faible émission de carbone ou de contribuer à des réductions des émissions de gaz à effet de serre, à condition que de telles mesures soient mises en œuvre et opérationnelles dans les 18 mois (où le chiffre d'affaires n'est ni éligible ni aligné).

Pour l'année 2024, Atenor a principalement identifié la part des CapEx conformes à la taxonomie dans la catégorie B. Les CapEx considérées concernent l'activité 7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique..

Méthode comptable

Un actif fixe tangible est inscrit dans les comptes s'il est probable que le Groupe en tire des avantages économiques futurs et si le coût de cet actif peut être évalué de manière fiable.

Les actifs fixes tangibles sont soumis à l'application des termes relatifs à l'amortissement des actifs (IAS 36) et à la durée d'utilité des composants significatifs des actifs (IAS 16). Les terrains, installations et machines détenus en vue de leur utilisation dans la production de biens et services, ou à des fins administratives, sont initialement évalués à leur valeur d'acquisition déduction faite de l'amortissement cumulé et de toute perte de valeur pouvant être constatée.

La valeur d'acquisition comprend toutes les charges directement imputables nécessaires pour mettre l'actif dans un état lui permettant de remplir la fonction pour laquelle il est destiné. L'amortissement est calculé sur base de la durée de vie économique estimée et est évalué annuellement, avec déduction de la valeur résiduelle si celle-ci est significative.

Les coûts d'emprunt sont activés, le cas échéant, en tant qu'actifs fixes tangibles dans les conditions stipulées par la norme IAS 23. Les amortissements sont calculés de manière linéaire sur la durée estimée de vie utile des actifs à compter de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte de la valeur résiduelle des actifs concernés, si celle-ci est significative. L'amortissement est comptabilisé dans le compte de résultat sous la rubrique "Amortissement et dépréciation (-)".

Information contextuelle

En 2024, Atenor a acheté des équipements et des services liés à "7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique", permettant à ses activités une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Définition du numérateur et du dénominateur

Ces dépenses en capital conformes à la taxonomie ont été incluses dans le numérateur. Toutes les dépenses en capital d'Atenor ont été prises en compte pour le dénominateur.

Part de l'OpEx conforme

L'ICP relatif à l'OpEx est défini comme la part des dépenses d'exploitation conformes à la taxonomie (OpEx aligné) dans le numérateur, divisée en trois catégories telles que définies dans le Règlement Délégué, divisée par le total des OpEx éligibles (dans le dénominateur). Les trois classifications d'alignement des OpEx sont les suivantes :

- Type A : lié à des actifs ou des processus associés à des activités économiques conformes à la taxonomie (où le chiffre d'affaires est aligné) ;
- Type B : faisant partie d'un plan d'investissement pour étendre les activités économiques conformes à la taxonomie ou pour permettre à des activités économiques éligibles à la taxonomie de devenir conformes à la taxonomie dans un délai prédéfini spécifié dans le Règlement délégué (où le chiffre d'affaires est éligible mais non aligné) ;
- Type C : lié à l'achat de produits provenant d'activités économiques conformes à la taxonomie et à des mesures individuelles permettant aux activités ciblées de devenir à faible émission de carbone ou de contribuer à des réductions des émissions de gaz à effet de serre, à condition que de telles mesures soient mises en œuvre et opérationnelles dans les 18 mois (où le chiffre d'affaires n'est ni éligible ni aligné).

Atenor a principalement identifié la part des OpEx conformes à la taxonomie dans la catégorie B. Les OpEx considérées concernent les activités : « 7.1 Construction de nouveaux bâtiments » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». En effet, afin d'améliorer la qualité des projets, Atenor met en œuvre un programme de recherche et de formation via ArchiLab, renforçant ainsi son engagement à se conformer aux normes de la taxonomie de l'UE en matière de pratiques de construction durables et contribuant de manière substantielle à l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique.

Méthode comptable

Les dépenses d'exploitation comprennent les dépenses de vente directes et indirectes (à l'exclusion de celles capitalisées dans les stocks), tous les coûts généraux et administratifs, y compris les salaires des employés, l'amortissement, la publicité, le loyer, les frais administratifs, les provisions pour créances douteuses et les dépréciations.

Ces dépenses d'exploitation sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Information contextuelle

Sur base des comptes des filiales et des décomptes analytiques, Atenor a identifié, les OpEx éligibles : les contrats de bail à court terme (conformément à la norme IFRS 16) et à long terme (sous les normes BE GAAP), et la recherche et développement (Archilab).

Au sein d'Atenor, les activités d'Archilab contribuent de manière significative à l'indicateur clé de performance (ICP) des dépenses opérationnelles (OpEx) dans le cadre de la Taxonomie. Cela est particulièrement évident dans le contexte des actifs ou des processus associés à des activités économiques conformes à la Taxonomie. Archilab se concentre sur des aspects essentiels tels que la formation, l'adaptation des ressources humaines et les coûts directs non capitalisés inhérents à la recherche et développement. Ces initiatives jouent un rôle crucial dans la conformité aux objectifs durables énoncés dans la Taxonomie, garantissant que les opérations respectent non seulement les normes environnementales mais encouragent également l'innovation et la croissance durable. En intégrant ces activités dans l'ICP OpEx, Atenor démontre son engagement envers le développement durable et sa conformité aux objectifs plus larges de la Taxonomie.

Définitions du numérateur et du dénominateur

Suivant la réglementation de l'UE 2021/2178 et le règlement délégué 2023/2772, les OpEx rapportés concernent les dépenses liées à l'entretien et à la réparation, à la location à court terme (Conformément à la norme IFRS 16) et à long terme (sous les normes BE GAAP), et à la recherche et développement.

Le dénominateur inclut les dépenses liées à l'entretien et à la réparation, à la location à court terme (Conformément à la norme IFRS 16) et à long terme (sous les normes BE GAAP), et à la recherche et développement. Le numérateur inclut la recherche et développement car elles étaient liées à la portée de la Taxonomie.



Lakeside, Pologne

Conclusion

En conclusion, notre analyse approfondie des Indicateurs Clés de Performance (ICP) de la taxonomie européenne révèle l'importance de ces critères dans la promotion d'une économie plus durable au sein de l'Union européenne. À travers l'examen des différentes catégories d'activités économiques et leur conformité aux objectifs climatiques et environnementaux, nous avons identifié des opportunités significatives pour notre entreprise mais aussi les défis persistants liés à l'interprétation et à l'application des critères d'examen technique.

La taxonomie européenne, par sa nature complexe et ambitieuse, offre un cadre stratégique pour orienter les investissements vers des projets véritablement durables, encourageant ainsi une reconfiguration des pratiques commerciales et financières. La publication des ICP est non seulement une obligation réglementaire pour certaines entités, mais devient également une composante essentielle de la responsabilité sociale d'entreprise. Néanmoins, pour maximiser l'impact de la taxonomie, l'amélioration continue de la clarté des critères et la mise en place de mécanismes de reporting harmonisés seront décisives pour assurer une mise en œuvre efficace et une adoption généralisée.

À l'aube de cette nouvelle ère de finance durable, notre rapport souligne les efforts encore nécessaires pour relever les défis environnementaux auxquels nous sommes confrontés. L'adoption et l'adaptation de la taxonomie européenne ne sont pas seulement des démarches réglementaires, mais des étapes fondamentales vers un avenir plus durable pour tous.

Enfin, cette évolution en faveur de la durabilité, en collaboration étroite avec les secteurs public et privé, avec les associations professionnelles permettent de transformer les défis en opportunités pour une croissance durable et inclusive. Notre analyse, tout en mettant en lumière les progrès accomplis, appelle à une action continue et concertée pour pleinement réaliser le potentiel de la taxonomie européenne comme moteur de la transition écologique.

CHIFFRE D'AFFAIRES - INFORMATIONS OBLIGATOIRES

Année

			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques	Chiffre d'affaires en €	Part du chiffre d'affaires, année N	Atténuation du changement climatique*	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part du chiffre d'affaire alignée sur la taxonomie année N**	Part du chiffre d'affaire alignée sur la taxonomie année N-1	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**89 %**																	
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	285 757 033,00	89 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		•	•	•	•	•	•	89 %	81 %		
Rénovation de bâtiments existants	0,00	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		•	•	•	•	•	•	0 %	-		T
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	**285 757 033,00**	**89 %**	**89 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	•	•	•	•	•	•	•	**89 %**	**81 %**	**0 %**	**0 %**
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	**35 537 749,00**	**11 %**																	
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	**321 294 782,00**	**100 %**																	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie	**0,00**	**0 %**																	
TOTAL (A+B)	**321 294 782,00**	**100 %**																	



89 %

Chiffre d'affaires aligné à la taxonomie

*Aux fins de ce modèle illustratif, ce chiffre montre le : Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie de l'activité / Chiffre d'affaires total éligible à la taxonomie de l'activité.

**Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie de l'activité / Chiffre d'affaires total de l'entreprise

Avertissement légal

Il convient de noter que le modèle actuel ne fait pas encore référence aux modèles de rapport mis à jour inclus dans l'annexe V du règlement délégué (UE) 2023/2486 (« Acte délégué environnemental »), qui modifie le règlement délégué (UE) 2021/2178. Pour plus d'informations sur les exigences de rapport qualitatif en vertu de la taxonomie de l'UE, veuillez vous référer au règlement délégué (UE) 2021/2178 (« Acte délégué sur les divulgations »).

CHIFFRE D'AFFAIRES - INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Année

			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques	**Chiffre d'affaires en €**	**Part du chiffre d'affaires, année N**	**Atténuation du changement climatique***	**Adaptation au changement climatique**	**Ressources aquatiques et marines**	**Economie circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité et éco-systèmes**	**Atténuation du changement climatique**	**Adaptation au changement climatique**	**Ressources aquatiques et marines**	**Economie circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité et éco-systèmes**	**Garanties minimales**	**Part du chiffre d'affaire alignée sur la taxonomie année N****	**Part du chiffre d'affaire alignée sur la taxonomie année N-1**	**Catégorie activité habilitante**	**Catégorie activité transitoire**
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**91 %**																	
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	354 910 738,00	91 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		●	●	●	●	●	●	91 %	87 %		
Rénovation de bâtiments existants	0,00	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		●	●	●	●	●	●	0 %	-		T
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	**354 910 738,00**	**91 %**	**91 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	●	●	●	●	●	●	●	**91 %**	**87 %**	**0 %**	**0 %**
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	**35 537 749,00**	**9 %**																	
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	**390 448 487,00**	**100 %**																	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie	**0,00**	**0 %**																	
TOTAL (A+B)	**390 448 487,00**	**100 %**																	



91 %

Chiffre d'affaires (inclus cessions, cessions d'actions et mise en équivalence) aligné à la taxonomie

*Aux fins de ce modèle illustratif, ce chiffre montre le : Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie de l'activité / Chiffre d'affaires total éligible à la taxonomie de l'activité.

**Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie de l'activité / Chiffre d'affaires total de l'entreprise

CAPEX

Part des CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie
Informations pour l'année 2024.

Année

Activités économiques	CapEx en €	Part du CapEx, année N	Critères de contribution substantielle: Atténuation du changement climatique*	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH"): Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part du Capex aligné sur la taxonomie année N**	Part du Capex aligné sur la taxonomie année N-1	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**72 %**																	
A.1. CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																			
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	656 490,00	72 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		•	•	•	•	•	•	72 %	100 %	E	
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	**656 490,00**	**72 %**	**72 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	•	•	•	•	•	•	•	**72 %**	**100 %**	**100 %**	**0 %**
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	0,00	0 %																	
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	**0,00**	**0 %**																	
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	**656 490,00**	**72 %**																	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie	**254 624,00**	**28 %**																	
TOTAL (A+B)	**911 114,00**	**100 %**																	



72 % CapEx aligné à la Taxonomie européenne

OPEX

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie

Informations pour l'année 2024.

Année

			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")										
Activités économiques	**OpEx en €**	**Part de l'OpEx, année N**	**Atténuation du changement climatique***	**Adaptation au changement climatique**	**Ressources aquatiques et marines**	**Economie circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité et éco-systèmes**	**Atténuation du changement climatique**	**Adaptation au changement climatique**	**Ressources aquatiques et marines**	**Economie circulaire**	**Pollution**	**Biodiversité et éco-systèmes**	**Garanties minimales**	**Part de l'OpEx aligné sur la taxonomie année N****	**Part de l'OpEx aligné sur la taxonomie année N-1**	**Catégorie activité habilitante**	**Catégorie activité transitoire**
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**82 %**																	
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs (OpEx A)	451 753,97	69 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		●	●	●	●	●	●	69 %	11 %		
Rénovation de bâtiments existants (OpEx A)	84 643,53	13 %	100 %	0 %	0 %	0 %	**0 %**	**0 %**		●	●	●	●	●	●	13 %	1 %		T
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	**536 397,50**	**82 %**	**100 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	●	●	●	●	●	●	●	**82 %**	**12 %**	**0 %**	**16 %**
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	0,00	0 %																	
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	**0,00**	**0 %**																	
A. OpEx des activités éligibles à la Taxonomie (A.1 + A.2)	**536 397,50**	**82 %**																	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie	**118 578,18**	**18 %**																	
TOTAL (A+B)	**654 975,68**	**100 %**																	



82 % OpEx aligné à la Taxonomie européenne

Liste des exigences de publication relatives à la durabilité

Exigence	Titre	Page
ESRS 2	**Informations générales**	**167**
ESRS 2	Base d'établissement des déclarations	167
ESRS 2	**Base d'établissement des déclarations**	167
BP-1	Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité	167
BP-2	Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	168
ESRS 2	**Gourvernance**	169
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	169
GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et questions de durabilité traitées par ces organes	171
GOV-3	Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	172
GOV-4	Déclaration sur la diligence raisonnable	173
GOV-5	Gestion des risques et des contrôles internes liés à l'information sur la durabilité	174
ESRS 2	**Stratégie**	175
SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	175
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	179
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	182
ESRS 2	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	195
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	195
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise	199
MDR-P	Politiques adoptées pour gérer les questions de durabilité importantes	200
MDR-A	Actions et ressources relatives aux questions de durabilité importantes	200
ESRS 2	**Métriques cibles**	201
MDP-M	Métriques relatives aux questions de durabilité importantes	201
MDR-T	Suivi de l'efficacité des politiques et des actions au moyen de cibles	202

Exigence	Titre	Page
ESRS E1	**Changement climatique**	**205**
GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	205
ESRS E1	**Stratégie**	206
E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	206
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	210
ESRS E1	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	211
IRO-1	Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	211
E1-2	Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	212
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	213
ESRS E1	**Métriques et cibles**	214
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	214
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	221
E1-6	Émissions brutes de GES de périmètres 1 et 2 et émissions totales de GES	221
E1-7	Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	223
E1-8	Tarification interne du carbone	223
ESRS E2	**Pollution**	**224**
ESRS E2	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	224
IRO-1	Description des procédures de recensement et d'évaluation des incidences, risques et opportunités en matière de pollution	224
E2-1	Politiques en matière de pollution	225
E2-2	Actions et ressources relatives à la pollution	227
ESRS E2	**Métriques et cibles**	228
E2-3	Cibles liées à la pollution	228
E2-4	Pollution de l'air, de l'eau et des sols	229
E2-5	Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes	229

Exigence	Titre	Page
ESRS E3	**Ressources aquatiques et marines**	**230**
ESRS E3	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	230
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines	230
E3-1	Politiques en matière de ressources aquatiques et marines	230
E3-2	Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines	231
ESRS E3	**Métriques et cibles**	230
E3-3	Cibles en matière de ressources aquatiques et marines	232
ESRS E4	**Biodiversité et écosystèmes**	**233**
ESRS E4	**Stratégie**	233
E4-1	Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	233
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	234
ESRS E4	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	234
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	235
E4-2	Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	235
E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	236
ESRS E4	**Métriques et cibles**	237
E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	237
E4-5	Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	238
ESRS E5	**Utilisation des ressources et économie circulaire**	**239**
ESRS E5	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	239
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	239
E5-1	Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	239
E5-2	Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	239

Exigence	Titre	Page
ESRS E5	**Métriques et cibles**	**241**
E5-3	Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	**241**
E5-4	Ressources entrantes	**242**
E5-5	Ressources sortantes	**242**
ESRS S1	**Effectifs de l'entreprise**	**244**
ESRS S1	**Stratégie**	**244**
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	**244**
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	**245**
ESRS S1	Gestion des incidences, risques, opportunités	**247**
S1-1	Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	**247**
S1-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants	**249**
S1-3	Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	**250**
S1-4	Actions concernant les incidences importantes, approches visant atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches	**251**
ESRS S1	**Métriques cibles**	**247**
S1-5	Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	
S1-6	Caractéristiques des salariés de l'entreprise	**254**
S1-7	Caractéristiques des travailleurs non salariés faisant partie des effectifs de l'entreprise	**255**
S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	**256**
S1-9	Métriques et diversité	**256**
S1-10	Salaires décents	**257**
S1-11	Protection sociale	**257**
S1-12	Personnes handicapées	**257**
S1-13	Métriques de la formation et du développement des compétences	**257**
S1-14	Métriques de santé et de sécurité	**258**
S1-15	Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	**258**
S1-16	Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	**259**
S1-17	Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme	**259**

Exigence	Titre	Page
ESRS S2	**Travailleurs de la chaine de valeur**	**260**
ESRS S2	**Stratégie**	**260**
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	**260**
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	**260**
ESRS S2	**Gestion des incidences, risques, opportunités**	**262**
S2-1	Politiques relatives aux travailleurs de la chaine de valeur	**262**
S2-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	**263**
S2-3	Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	**264**
S2-4	Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	**265**
ESRS S2	**Métriques cibles**	**267**
S2-5	Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	**267**
ESRS S3	**Communautés touchées**	**268**
ESRS S3	**Stratégie**	**268**
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	**268**
ESRS S3	**Gestion des incidences, risques et opportunités**	**269**
S3-1	Politiques relatives aux communautés touchées	**269**
S3-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées	**270**
S3-3	Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations	**271**
S3-4	Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	**272**
ESRS S3	**Métriques cibles**	**274**
S3-5	Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	**274**

Exigence	Titre	Page
ESRS S4	**Consommateurs et utilisateurs finaux**	**275**
ESRS S4	**Stratégie**	**275**
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties intéressées	**275**
SBM-3	Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	**275**
ESRS S4	**Gestion des incidences, risques et opportunités**	**276**
S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	**276**
S4-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	**277**
S4-3	Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	**277**
S4-4	Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	**277**
ESRS S4	**Métriques cibles**	**278**
S4-5	Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	**278**
	Gouvernance	**279**
ESRS G1	**Conduite des affaires**	**280**
ESRS G1	**Gouvernance**	**280**
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	**280**
ESRS G1	**Gestion des incidences, risques et opportunités**	**281**
IRO-1	Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	**281**
G1-1	Culture d'entreprise	**281**
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	**281**
G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	**281**
ESRS G1	**Métriques cibles**	**282**
G1-4	Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	**282**

Rapport du commissaire relatif à l'assurance limitée de l'information en matière de durabilité d'Atenor SA

Dans le cadre de la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité d'ATENOR SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport sur cette mission.

Nous avons été nommés par l'organe d'administration par une lettre de mission du 19 juillet 2024, pour réaliser une mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité d'ATENOR SA, incluse dans le chapitre « rapport de durabilité » du rapport de gestion au 31 décembre 2024 et pour l'année clôturée à cette date (l' « information en matière de durabilité »).

Nous avons effectué notre mission d'assurance sur l'information en matière de durabilité d'ATENOR SA, à la demande du management, pour la première fois cette année.

Conclusion d'assurance limitée

Nous avons réalisé une mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité du Groupe.

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que l'information en matière de durabilité du Groupe, dans tous ses aspects significatifs :

- n'a pas été établie conformément aux exigences visées à l'article 3:32/2 du Code des sociétés et des associations, y compris la conformité avec les normes européennes applicables pour l'information en matière de durabilité (European Sustainability Reporting Standards (ESRS));
- n'est pas conforme avec le processus mis en œuvre par le Groupe (« le Processus ») pour déterminer l'information en matière de durabilité publiée conformément aux normes européennes (exigence de publication liée à ESRS 2 IRO-1 'Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels');
- ne respecte pas les obligations de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (le « Règlement taxonomie »), relatives à la publication des informations reprises dans la section « Indicateurs clés de performance (ICP) sur la Taxonomie européenne » du chapitre « rapport de durabilité » du rapport de gestion.

Fondement de la conclusion

Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à la norme ISAE 3000 (Révisée), Missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique (« ISAE 3000 (Révisée) »), telle qu'applicable en Belgique.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites plus en détail dans la section de notre rapport « Responsabilités du commissaire relatives à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité ».

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à la mission d'assurance de l'information en matière de durabilité en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous appliquons la norme internationale de gestion de la qualité 1 (ISQM 1), qui exige que le cabinet conçoive, mette en œuvre et assure le fonctionnement d'un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des exigences éthiques, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés du Groupe, les explications et informations requises pour notre mission d'assurance limitée.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Autre point

Notre mission d'assurance limitée ne s'étend pas aux informations relatives aux chiffres comparatifs.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement de l'information en matière de durabilité

L'organe d'administration est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un Processus et de la publication de ce Processus dans la note ESRS 2 IRO-1 de l'information en **matière de durabilité.** Cette responsabilité inclut :

- la compréhension du contexte dans lequel s'inscrivent les activités et les relations d'affaires du Groupe et le développement d'une compréhension des parties prenantes concernées ;
- l'identification des impacts réels et potentiels (négatifs et positifs) liés aux questions de durabilité, ainsi que des risques et des opportunités qui affectent, ou dont on peut raisonnablement penser qu'ils affecteront la situation financière du Groupe, ses performances financières, ses flux de trésorerie, son accès au financement ou le coût de son capital à court, moyen ou long terme ;
- l'évaluation du caractère significatif des impacts, des risques et des opportunités identifiés en matière de durabilité, en sélectionnant et en appliquant des seuils appropriés ; et
- la formulation d'hypothèses et des estimations raisonnables au vu des circonstances.

L'organe d'administration est également responsable de l'établissement de l'information en matière de durabilité, qui comprend l'information identifiée par le Processus :

- conformément aux exigences visées à l'article 3:32/2 du Code des sociétés et des associations, y compris aux normes européennes applicables pour l'information en matière de durabilité (ESRS) ;

- en respectant les obligations du Règlement taxonomie relatives à la publications des informations reprises dans la section « Indicateurs clés de performance (ICP) sur la Taxonomie européenne »

Cette responsabilité comprend :

- la conception, la mise en œuvre et le maintien des contrôles internes que l'organe d'administration juge nécessaires pour permettre l'établissement de l'information en matière de durabilité exempte d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ; et
- la sélection et l'application de méthodes appropriées de publication de l'information en matière de durabilité et la formulation d'hypothèses et d'estimations raisonnables au vu des circonstances.

Le conseil d'administration est responsable de la supervision du processus de publication de l'information en matière de durabilité du Groupe.

Limites inhérentes à l'établissement de l'information en matière de durabilité

En publiant des informations prospectives conformément aux ESRS, l'organe d'administration est tenu de préparer les informations prospectives sur la base d'hypothèses divulguées concernant des événements susceptibles de se produire à l'avenir et des actions futures possibles de la part du Groupe. Le résultat réel est susceptible d'être différent car les événements anticipés ne se produisent souvent pas comme prévus, et ces écarts pourraient être significatifs.

Responsabilités du commissaire relative à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité

Notre responsabilité est de planifier et de réaliser la mission d'assurance afin d'obtenir une assurance limitée que l'information en matière de durabilité ne comporte pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et d'émettre un rapport d'assurance limitée comprenant notre conclusion. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions que les utilisateurs de l'information en matière de durabilité prennent en se fondant sur celle-ci.

Dans le cadre d'une mission d'assurance limitée conforme à la norme ISAE 3000 (révisée), telle qu'applicable en Belgique, et tout au long de celle-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. Ces procédures, auxquelles nous renvoyons à la section « Résumé des travaux effectués », sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'assurance raisonnable dans le cadre de cette mission.

Étant donné que les informations prospectives incluses dans l'information en matière de durabilité, ainsi que les hypothèses sur lesquelles elles reposent, concernent l'avenir, elles peuvent être influencées par des événements qui pourraient se produire et/ou par d'éventuelles actions du Groupe. Les résultats réels différeront probablement des hypothèses, car les événements supposés ne se produiront généralement pas comme prévu, et ces écarts pourraient être significatifs. Par conséquent, notre conclusion ne garantit pas que les résultats réels rapportés correspondront à ceux figurant dans les informations prospectives de l'information en matière de durabilité.

Nos responsabilités à l'égard de l'information en matière de durabilité, en ce qui concerne le Processus, sont les suivantes :

- L'acquisition d'une compréhension du Processus, mais pas dans le but de fournir une conclusion sur l'efficacité du Processus, y compris sur le résultat du Processus ; et
- Concevoir et mettre en œuvre des procédures pour évaluer si le Processus est cohérent avec la description de ce Processus par le Groupe comme indiqué dans la sous-section ESRS 2 IRO-1 dans les informations sur la durabilité.

Nos autres responsabilités à l'égard de l'information en matière de durabilité sont les suivantes:

- Prendre connaissance de l'environnement de contrôle de l'entité, des processus et systèmes d'information pertinents pour l'établissement de l'information en matière de durabilité, mais sans évaluer la conception d'activités de contrôle spécifiques, acquérir des éléments probants sur leur mise en œuvre ou tester l'efficacité du fonctionnement des contrôles mis en place ;
- Identifier les domaines où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire dans l'information en matière de durabilité, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; et
- Concevoir et mettre en œuvre des procédures adaptées aux domaines où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire dans l'information en matière de durabilité. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

Résumé des travaux effectués

Une mission d'assurance limitée implique la mise en œuvre de procédures visant à obtenir des éléments probants sur l'information en matière de durabilité. La nature et la forme des procédures effectuées dans une mission d'assurance limitée varient, et leur étendue est moindre que dans une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est nettement plus faible que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures sélectionnées dépendent du jugement professionnel, y compris l'identification des cas où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire dans l'information en matière de durabilité, que ce soit en raison d'une fraude ou d'une erreur.

Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée, en ce qui concerne le Processus, nous avons :

- Acquis une compréhension du Processus en :
  - effectuant des demandes de renseignement pour comprendre les sources d'informations utilisées par la direction (par exemple, l'engagement des parties prenantes, les plans d'affaires et les documents de stratégie) ; et en
  - examinant la documentation interne du Groupe relative à son Processus ;

- Évalué si les preuves obtenues à partir de nos procédures concernant le Processus mis en œuvre par le Groupe étaient cohérentes avec la description du Processus présentée dans la sous-section ESRS 2 IRO-1.

Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée, en ce qui concerne l'information en matière de durabilité, nous avons :

- Acquis une compréhension des processus de reporting du Groupe concernant l'établissement de son information en matière de durabilité ;
- Évalué si toutes les informations identifiées par le Processus sont incluses dans l'information en matière de durabilité ;
- Evalué si la structure et l'établissement de l'information en matière de durabilité est conforme aux ESRS ;
- Effectué des demandes de renseignement auprès du personnel concerné et des procédures analytiques sur une sélection d'informations contenues dans l'information en matière de durabilité ;
- Effectué des procédures d'assurance substantives sur la base d'un échantillon d'informations sélectionnées dans l'information en matière de durabilité ;
- Obtenu des éléments probants sur les méthodes d'élaboration des estimations et des informations prospectives telles que décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relative à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité » ;
- Compris le processus d'identification des activités économiques éligibles à la taxonomie et des activités économiques alignées sur la taxonomie, ainsi que les informations correspondantes dans l'information en matière de durabilité.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec la mission d'assurance limitée et est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.

La Hulpe, 24 mars 2025
BDO Réviseurs d'Entreprises SRL Commissaire
Représentée par Christophe PELZER* Réviseur d'entreprises

*Agissant pour une société

Renseignements généraux

Care d'identité

Atenor est une société anonyme.

Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Les statuts d'Atenor sont disponibles sur le site www.atenor.eu.

Siège social d'Atenor

Avenue Reine Astrid, 92
1310 La Hulpe, Belgique
Tél. : +32-2-387 22 99
Courriel : info@atenor.eu
Website : www.atenor.eu
N° d'Entreprise : 0403 209 303
Numéro de TVA : BE0403 209 303
N° LEI : 549300ZIL1V7DF3YH40

Cotation en bourse du titre Atenor

Euronext Brussels :
Code ISIN : BE0003837540
PEA PME permettant aux résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives.

Obligations côtées en bourse

Euronext Growth Brussels :
obligations 2016-2024 à 3,75 %
Code ISIN : BE0002264332

Euronext Brussels :
obligation 2018-2024 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002588664

Euronext Brussels :
obligations 2019-2025 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002648294

Euronext Brussels :
obligations 2020-2024 à 3,25 %
Code ISIN : BE0002739192

Euronext Brussels :
obligations 2020-2026 à 3,875 %
Code ISIN : BE0002737188

Euronext Brussels :
obligations Green 2021-2025 à 3,00 %
Code ISIN : BE0002776574

Euronext Brussels :
obligations Green 2021-2027 à 3,50 %
Code ISIN : BE0002775568

Euronext Brussels :
obligations Green 2022-2028 à 4,65 %
Code ISIN : BE0002844257

Obligations sans cotation

Obligations 2018-2025 à 3,50 %
Code ISIN : BE6302277908

Reuters

ATE0.BR

Bloomberg

ATEB BB

Calendrier
FINANCIER

25 avril 2025	20 mai 2025	4 septembre 2025	19 novembre 2025	Mars 2026	24 avril 2026
Assemblée Générale 2024	Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2025	Résultats semestriels 2025	Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2025	Résultats annuels 2025	Assemblée Générale 2025