

UPGRADE THE FUTURE

SOMMAIRE

LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
MISSION & VALEURS	8
STRATÉGIE	9
ARCHILAB	10
RAPPORT DE DURABILITÉ (CSRD COMPLIANT)	16
• Information non-financière	
• ESRS 1 – Introduction	18
• ESRS 2 – Informations générales	18
• 2.1 Gouvernance (GOV)	18
• 2.2 Base d'établissement des déclarations	21
• 2.3 Stratégie (SBM)	22
• 2.4 Incidences, risques, opportunités (IRO)	29
• 2.5 Métriques et cibles (MT)	33
• ESRS – spécifiques	39
• 3.1 ESRS E1_Changement climatique	39
• 3.2 ESRS E2_Pollution	51
• 3.3 ESRS E3_Ressources aquatiques et marines	55
• 3.4 ESRS E4_Biodiversité et écosystèmes	60
• 3.5 ESRS E5_Utilisation des ressources et économie circulaire	62
• 3.6 ESRS S1_Effectifs de l'entreprise	66
• 3.7 ESRS S2_Travailleurs de la chaîne de valeur	71
• 3.8 ESRS S3_Communautés touchées	71
• 3.9 ESRS S4_Consommateurs et utilisateurs finals	75
• 3.10 ESRS G1_Conduite des affaires	77
• Indicateurs clés de performance (ICP) sur la Taxonomie européenne	78
ADMINISTRATION	98
INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS	102
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	106
LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES	131
L'ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE AU FIL DES JOURS	138
RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DE PROJETS	144
ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2023	191

ATENOR opte pour le français comme langue officielle de sorte que seul le rapport annuel en langue française a force probante.

Le rapport d'activités présente l'ensemble des projets en portefeuille [càd propriétés d'Atenor et soit en développement (vendus ou non vendus), soit terminés mais non encore 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 31.12.2023 et reprises sous réserve des évolutions urbanistiques des différents projets.

Les m² indiqués pour chaque fiche du rapport d'activités et de projets (pages 144 à 190) représentent la surface totale brute hors-sol du projet (Atenor + éventuel partenaire) et sont annoncés sous réserve des évolutions urbanistiques du projet.

Les versions néerlandaise et anglaise ont été traduites de la version française.

Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.

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

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



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



Suivez-nous sur LinkedIn

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

AU 31.12.2023

Chiffres-clés ATENOR (en millions €)

IFRS	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net (part de groupe)	37,78	24,13	38,07	-0,84	-107,13
Cash Flow courant ⁽¹⁾	38,49	30,24	38,51	-11,58	-48,10
Fonds propres	187,05	261,21	301,04	273,62	344,31
Capitalisation boursière	406,56	401,21	399,81	340,68	325,42

⁽¹⁾ Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.
Les informations financières de l'exercice 2023 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union européenne.

Données par action (en €)

	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds propres	33,22	37,11	42,77	38,87	7,87
Cash flow courant	6,84	4,30	5,47	-1,65	-1,10
Résultat net consolidé (part de groupe)	6,71	3,43	5,41	-0,12	-2,45
Dividende					
Dividende brut	2,31	2,42	2,54	2,67	-
Dividende net ordinaire	1,62	1,70	1,78	1,87	-
Nombre d'actions	5.631.076	7.038.845	7.038.845	7.038.845	43.739.703

Ratios boursiers

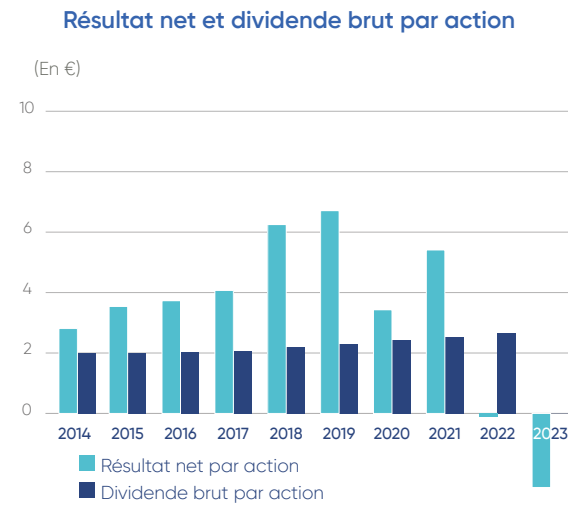
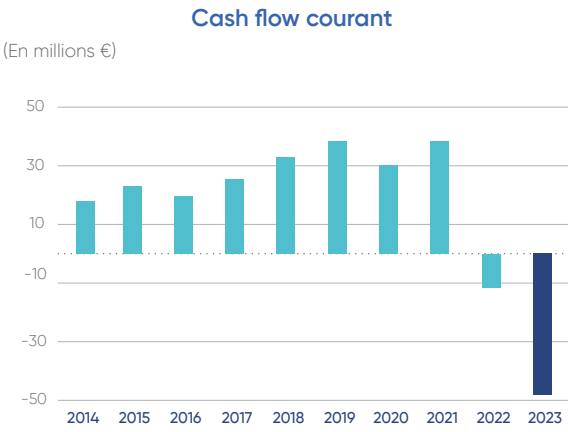
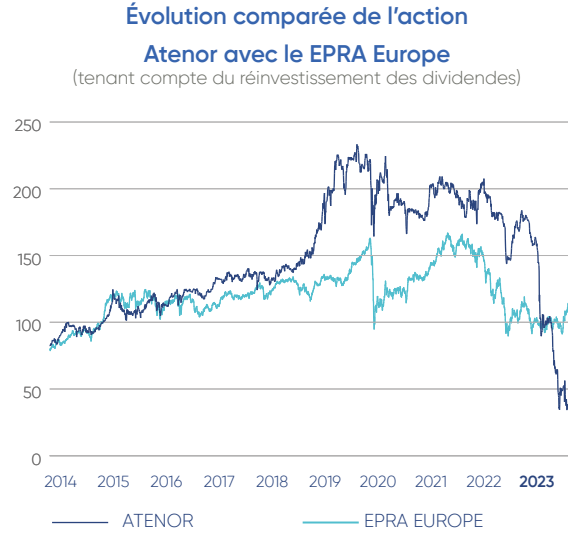
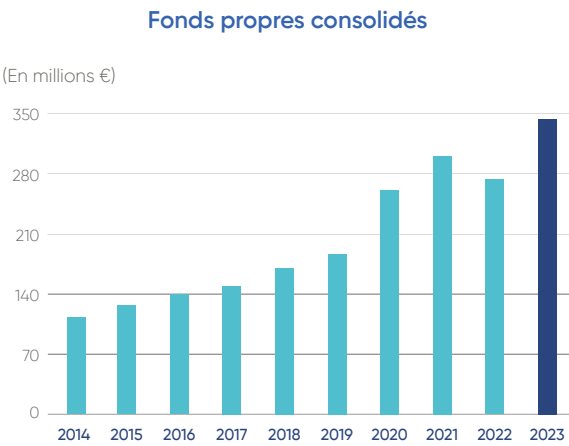
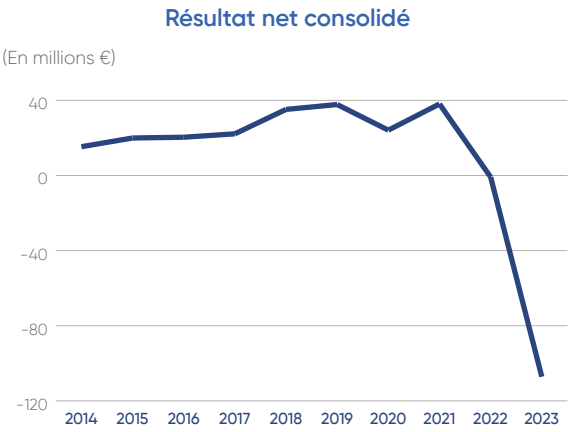
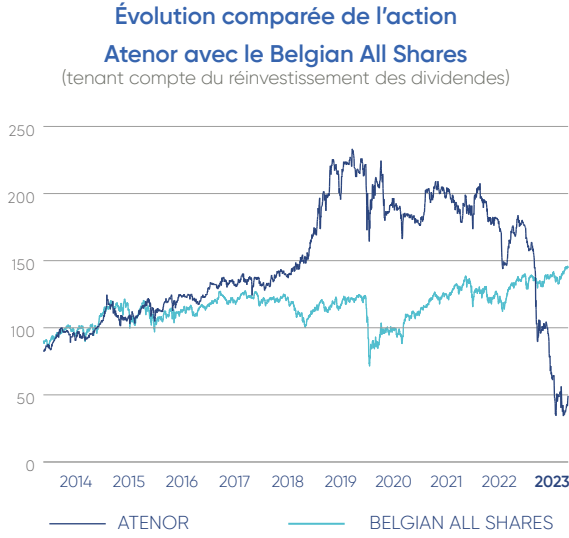
	2019	2020	2021	2022	2023
Cours/valeur nette comptable	2,17	1,54	1,33	1,25	0,95
Cours au 31 décembre (€)	72,20	57,00	56,80	48,40	7,44
Return brut sur 1 an	45,88%	-17,85%	3,90%	-10,32%	-79,11%
Rendement brut	3,20%	4,26%	4,47%	5,52%	-
Dividende net ordinaire/cours	2,24%	2,98%	3,13%	3,86%	-

Lexique :

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

Rendement : dividende du dernier exercice complet / dernier cours

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



Lettre aux actionnaires



CENTRE DE CONFÉRENCES



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

On le sait, le secteur immobilier passe à travers une grande crise. Les événements géopolitiques de février 2022 ont entraîné entre autres une remontée des taux d'intérêt extrêmement rapide : la baisse régulière enregistrée depuis 2011 aura été renversée en seulement 18 mois. Cette évolution a graduellement touché le secteur de l'immobilier pour se faire crise à partir de mars 2023.

La hausse du coût du crédit a été accompagnée d'un resserrement des conditions d'octroi de financement, alors que les investisseurs maintenaient leur position attentiste, d'autant plus que les placements alternatifs à l'immobilier se multipliaient. Cette dégradation économique est du reste venue s'ajouter à des années particulièrement difficiles pour le secteur du développement immobilier depuis 2020 à cause du Covid-19.

Face à ce net ralentissement des investissements en immobilier, Atenor a vu sa structure bilantaire fragilisée. Forte du soutien de ses actionnaires et de ses principaux banquiers, Atenor a pu restructurer son bilan et sortir des difficultés financières auxquelles elle faisait face.

L'augmentation de capital qui a été réalisée en novembre a permis de lever plus de 182 millions d'euros. La société a souhaité, dès les premières réflexions, que cette opération soit réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec droit de souscription, laissant la possibilité à tous les actionnaires qui le souhaitent d'y participer, ou, de négocier leurs droits sur le marché. A cette occasion, de nouveaux actionnaires ont exprimé leur intérêt et sont entrés dans le capital d'Atenor. De leur côté, les banquiers principaux d'Atenor ont pleinement joué leur rôle, soutien solide et exigeant à la fois.

Nous sommes convaincus que le positionnement et le business model développé par Atenor ont été un argument décisif. L'évolution vers un mode de

vie durable est irréversible. La résilience urbaine est désormais la norme et le bâti existant, tant le bureau, le résidentiel que le retail, devenu obsolète, devra être redéveloppé dans une vision mixte et compacte, en respect des normes environnementales et pour une amélioration de la qualité de vie (privée, professionnelle et récréative). Là se situe la compétence d'Atenor, déclinée dans une dimension internationale unique.

Nous restons donc confiants sur la capacité d'Atenor à générer de la valeur pour l'actionnaire et à s'assurer d'une part de marché dans le métier porteur du redéveloppement immobilier durable urbain. L'année 2024 sera néanmoins encore une année marquée par l'imprévisibilité de l'évolution géopolitique, pesant en conséquence sur le niveau des taux d'intérêt et la confiance des investisseurs.

Comme annoncé lors de l'augmentation de capital, Atenor proposera à l'Assemblée Générale de ne pas payer de dividende. A l'avenir, nous envisageons de fixer le montant du dividende en fonction des résultats de l'exercice.

Nous tenons à remercier l'ensemble des collaborateurs qui ont maintenu un niveau élevé de prestations dans des circonstances adverses.

Nous remercions tout spécialement les trois Administrateurs – qui n'ont pas souhaité le renouvellement de leur mandat – à savoir Mesdames Michèle Grégoire, Nadine Lemaitre ainsi que Monsieur Philippe Vastapane pour leurs précieux apports durant l'exercice de leur fonction.

Stéphane SONNEVILLE SA
Administrateur délégué

Frank DONCK
Président du Conseil
d'Administration

MISSION & VALEURS

Atenor est une société de développement immobilier à la pointe en matière de durabilité et d'urbanité. Reconnue pour son engagement envers la résilience urbaine, Atenor adopte une approche innovante dans ses développements mixtes de bureaux, résidentiels et retails en s'appuyant notamment sur son département de Recherche et Développement, Archilab. Forte d'une présence internationale et disposant d'un portefeuille de projets diversifié, Atenor vise à générer pour l'investisseur un rendement à travers la réalisation d'un cycle de création de valeur au départ d'immeubles obsolètes. Cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels, Atenor s'affiche comme un des acteurs principaux du secteur du développement immobilier.

Atenor définit son identité autour des 4 composantes suivantes :

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

Les valeurs d'Atenor sont les suivantes :

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

STRATÉGIE

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

Eu égard aux incertitudes géopolitiques prévalentes et leurs conséquences macro-économiques, Atenor poursuivra dans les années à venir la valorisation de son savoir-faire en matière de durabilité et de son expertise internationale. Atenor s'attachera à valoriser les projets en portefeuille tout en poursuivant l'analyse d'opportunités de croissance.

Forte de ses racines européennes, Atenor entend participer à l'indispensable transformation du tissu urbain pour faire des villes des lieux de vie et d'échanges accueillants où la durabilité est intégrée dans toutes ses dimensions. Ce faisant, Atenor vise à être un acteur de référence sur le marché de l'immobilier, en se positionnant à l'avant-garde du développement durable.



ARCHILAB.
thinking for cities

Quand la Vision rencontre l'Innovation – Façonner l'Avenir de l'Immobilier

Le virage stratégique d'Atenor vers la durabilité est soutenu par des objectifs ambitieux et piloté par le département de Recherche et Développement d'Atenor : Archilab. Rassemblant et développant l'expertise d'Atenor, Archilab est un espace dynamique où la stratégie de durabilité et l'avenir des projets prennent forme.

En tant que groupe de réflexion ESG d'Atenor, Archilab touche le plus haut niveau du processus décisionnel de l'entreprise. Archilab comprend la task force ESG chargée de l'élaboration et du suivi de la politique de durabilité. Elle est composée de l'Administrateur Délégué, des Executive Officers, de l'Archilab Director, des Development Directors/Managers, de la Sustainability Manager, de l'ESG Analyst, de la Corporate Communication and Investor Relation Director, de l'International Legal Director ainsi que du Human Resource Manager. Cette prise de décision au plus haut niveau permet d'évaluer la performance économique, environnementale et sociale de l'entreprise par rapport aux objectifs les plus stricts. L'Archilab Director répond directement à l'Administrateur Délégué. Son rôle est de soutenir la stratégie d'Atenor et de garantir la coordination entre les niveaux de prise de décision et opérationnels.

Sur le plan opérationnel, la mission d'Archilab est d'améliorer la performance environnementale, économique et sociale du portefeuille de projets, tout en soutenant la mise en œuvre des décisions et des actions au niveau de l'entreprise ou du projet.

Créativité, audace et ouverture

Archilab n'est pas un département de R&D typique, c'est un laboratoire ouvert et audacieux où des budgets et du temps sont consacrés à favoriser la créativité. C'est là qu'Atenor s'appuie sur son expertise interne et collabore avec des partenaires externes pour analyser les tendances dominantes, étudier les développements internationaux et impliquer des experts, des groupes industriels et des leaders d'opinion. Archilab défie nos mentalités, remodèle nos réactions, transforme nos croyances et fait évoluer les techniques.

Maximiser les opportunités

Alors que la demande croissante en faveur de bâtiments durables dépasse l'offre de nouvelles constructions et de rénovations, les valeurs en capital, marquées par la convoitée «prime verte», sont en hausse en raison de cette rareté. Atenor s'est positionnée de manière stratégique pour répondre à ce défi en anticipant de manière proactive les réglementations et en intégrant de manière transparente des pratiques durables dans la conception de ses projets, capitalisant ainsi sur la tendance croissante du marché. De plus, la mise en valeur de la durabilité de nos activités rehausse l'attrait du secteur immobilier, en faisant de lui un choix d'investissement encore plus convaincant pour les investisseurs.

Adopter le changement

dans un environnement en constante évolution

Le contexte actuel exige une approche holistique. Atenor reconnaît la responsabilité mondiale posée par l'urgence climatique et les attentes sans cesse changeantes des citoyens. Nous contribuons au développement des villes grâce à des espaces de travail et des logements développés en harmonie avec le climat et l'environnement. Bien que la technologie joue un rôle crucial, l'accent principal devrait être mis sur l'amélioration des performances physiques des bâtiments. Réduire la consommation d'énergie et minimiser les émissions de gaz à effet de serre ne dépendent pas uniquement de technologies avancées, mais aussi de l'efficacité environnementale globale des bâtiments et de la qualité des activités qui s'y déroulent. En ce sens, Archilab joue un rôle clé pour l'élaboration d'une approche et d'une stratégie globales.

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 afin de garantir l'excellence de nos projets. L'innovation technologique est elle aussi au centre des préoccupations d'Archilab. Des partenariats structurels ont été forgés avec les entreprises les plus

prometteuses du secteur comme PropTech lab, One Click LCA, International WELL Building Institute, Faast, Sural, dnergy, Coliseum. Atenor est également membre de la Commission Taxonomie de l'UPSI. Ces partenariats ont pour but de maintenir Atenor à l'avant-garde des développements technologiques de manière à ce 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. Cela inclut les Critères techniques d'évaluation de la Taxonomie de l'Union européenne (comprenant 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 non seulement l'engagement d'Atenor envers la protection de l'environnement, mais positionne également l'entreprise en tant que leader en matière de pratiques durables. Il ouvre également la voie à la réalisation de l'objectif de neutralité carbone énoncé dans le cadre du Pacte vert européen.

Tourné vers l'avenir, Archilab ambitionne de guider Atenor vers l'alignement complet de l'ensemble de son portefeuille la fin de l'année. Cet objectif permettra également de qualifier les projets de «dark green» conformément à l'article 9 de la Directive sur la Publication d'Informations en matière de Finances Durables (SFDR).

Sous l'impulsion d'Archilab, Atenor a également décidé d'adopter la Directive sur la Publication d'Informations en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (CSRD) et d'aligner son Rapport Annuel 2023 sur ses exigences. La CSRD aura des effets significatifs sur l'industrie immobilière et ses acteurs.

Elle impose aux sociétés immobilières relevant de son champ d'application de rendre compte de diverses questions liées à l'ESG, telles que l'efficacité énergétique, les émissions de carbone, la responsabilité sociale, la diversité et l'inclusion. En tant que promoteur immobilier, Atenor publiera en toute transparence sa politique en matière d'ESG, ses objectifs et ses performances, et apportera des garanties sur ses rapports de durabilité. Bien qu'elle pose d'importants défis en termes de conformité et de reporting, au sein d'Atenor, nous considérons la CSRD comme une opportunité. Elle renforcera la transparence et la comparabilité des informations sur la durabilité dans le secteur immobilier, permettant aux investisseurs, régulateurs et autres parties prenantes d'évaluer les risques et opportunités en matière de durabilité des différentes entreprises et actifs.

En anticipant et en nous alignant sur ces réglementations, nous avons non seulement réduit à un niveau minimum les risques financiers potentiels mais nous avons également assuré la conformité à long terme de nos projets immobiliers. Notre engagement envers des stratégies prospectives ne se contente pas d'atténuer les risques, il transforme également les défis réglementaires en opportunités d'innovation et de développement durable.

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 élève également la qualité des projets. Une autre clé du succès d'Archilab réside dans la diversité de ses formes qui se complètent harmonieusement :



Archilab'Sessions

Les Archilab 'Sessions réunissent les plus hauts décideurs du niveau opérationnel : les membres du Comité exécutif, les International Executive Directors/Managers, la Corporate Communication & Investor Relation Manager, HR Manager et l'ESG Manager. Ces sessions se tiennent environ six fois par an et représentent des outils puissants pour le brainstorming et la prise de décision. Des experts externes sont régulièrement conviés afin de partager leurs visions. En 2023, les sessions d'Archilab ont couvert un large éventail de sujets, systématiquement suivies d'actions concrètes ou de décisions majeures pour Atenor. En 2023, les sessions se sont concentrées, entre autres, sur l'adaptation au changement climatique, les logiciels de contrôle intelligent innovants de dnergy, l'évaluation du cycle de vie, l'empreinte carbone de l'entreprise, et l'ESRS.



Archilab'Research

En parallèle aux sessions, des recherches interdisciplinaires sont menées sur des sujets spécifiques ou au travers des projets d'Atenor. Archilab Research rassemble des groupes de recherche internes spécialisés par sujet. Parmi les thèmes abordés : la rénovation, les proptechs, l'activation des rez-de-chaussée, la mise en œuvre de la Taxonomie européenne, les nouvelles stratégies de commercialisation, les contrats verts, etc. Ces recherches permettent à Atenor de prendre les meilleures décisions et orientations politiques pour ses développements.



Archilab'Community

L'Archilab Community rassemble et valorise l'expertise collective des 10 équipes locales d'Atenor afin d'améliorer la performance du portefeuille. Elle sert de puissant vecteur pour partager les meilleures pratiques à la pointe, anticiper les tendances et adopter les dernières innovations technologiques et sociales. Jouant un rôle central dans la sensibilisation et la formation des collaborateurs d'Atenor, l'Archilab Community crée une véritable dynamique d'échange. Pour maximiser la portée d'Archilab et la collaboration interne, les sessions se déclinent en divers formats : sessions de formation ciblées, mini-laboratoires captivants pour tous les collaborateurs, mises à jour ESG adaptées par pays et réunions impactantes avec les Country Directors. En 2023, par exemple, les mini-laboratoires ont abordé des sujets tels que la neutralité carbone, le carbone incorporé et la Taxonomie de l'UE.

Conclusion

En priorisant des pratiques de développement immobilier durables et innovantes, Atenor atténue non seulement les risques commerciaux, mais démontre sa résilience face à l'évolution des réglementations et des demandes du marché (résidents, occupants de bureaux, investisseurs).

Cette approche stratégique et plutôt audacieuse ouvre des portes à des opportunités de financement et positionne l'entreprise pour répondre à la demande croissante de biens immobiliers durables dans un marché en évolution rapide.



Rapport de Durabilité

I.	ESRS 1 – INTRODUCTION	18
II.	ESRS 2 – INFORMATIONS GÉNÉRALES	18
2.1	Gouvernance – GOV	18
2.2	Base d'établissement des déclarations – BP	21
2.3	Stratégie – SBM	22
2.4	Incidences, risques, opportunités – IRO	29
2.5	Métriques et cibles– MT	33
III.	ESRS – SPECIFIQUES	39
3.1	ESRS E1_Changement climatique	39
3.2	ESRS E2_Pollution	51
3.3	ESRS E3_Ressources aquatiques et marines	55
3.4	ESRS E4_Biodiversité et écosystèmes	60
3.5	ESRS E5_Utilisation des ressources et économie circulaire	62
3.6	ESRS S1_Effectifs de l'entreprise	66
3.7	ESRS S2_Travailleurs de la chaîne de valeur	71
3.8	ESRS S3_Communautés touchées	71
3.9	ESRS S4_Consommateurs et utilisateurs finals	75
3.10	ESRS G1_Conduite des affaires	77



I. ESRS 1 – INTRODUCTION

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 précurseur. 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'inspire librement des 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'inspire donc directement de la structure et des procédures détaillées dans les directives

européennes publiées en juillet 2023. 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.

A travers ce rapport, nous espérons d'une part, répondre aux attentes de nos parties prenantes et de l'autre, souligner l'importance de la durabilité pour le succès à long terme de nos activités.

II. ESRS 2 – INFORMATIONS GÉNÉRALES

2.1 GOUVERNANCE – GOV

GOV-1 – LE RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Atenor s'est engagée à intégrer la durabilité dans sa stratégie et ses activités. A cette fin, elle dispose d'organes d'administration, de direction et de surveillance qui évaluent régulièrement les compétences et l'expertise nécessaires afin de gérer les enjeux de durabilité et plus particulièrement les incidences, risques et opportunités liés. Ces organes se basent sur des critères telles que la connaissance des normes environnementales, sociales et de gouvernance, la capacité à identifier les risques et les opportunités liés à la durabilité ou encore la sensibilité aux attentes des parties prenantes. Pour renforcer ces compétences et cette expertise, Atenor organise régulièrement, via son Archilab, des sessions avec des experts externes ; ceux-ci apportent leur éclairage et leurs recommandations sur les sujets de durabilité. Atenor développe également la formation interne de

ses collaborateurs, notamment au travers de sessions en ligne, d'ateliers ou de conférences.

La composition des organes d'administration, de direction et de surveillance, ainsi que leurs responsabilités sont détaillées dans la Charte de durabilité et de gouvernance de l'entreprise, disponible sur le site atenor.eu. Par ailleurs, des précisions sont apportées dans les rubriques « Administration » du présent rapport financier annuel, page 106, « Déclaration de Gouvernance d'Entreprise », et « Conseil d'Administration et ses Comités » (cfr. pages 100 à 101).

Archilab est le laboratoire interne de Recherche et Développement d'Atenor. La mission d'Archilab consiste à définir les meilleures pratiques à mettre en œuvre parmi les projets, ainsi que les objectifs d'Atenor en matière de qualité, de durabilité et de faisabilité. Archilab crée une dynamique au sein de la Société pour laquelle du travail et du temps sont alloués. Archilab est perpétuellement ouvert aux collaborations externes avec des experts reconnus.

Le champ d'action d'Archilab inclut la durabilité, à tous les stades du développement des projets et des orientations d'Atenor.

Par ailleurs, Archilab, en tant que groupe de réflexion ESG d'Atenor, touche le plus haut niveau du processus décisionnel dans la vie quotidienne d'Atenor.

Au niveau opérationnel, Archilab a pour mission d'améliorer les performances environnementales, économiques et sociales du portefeuille de projets. Archilab comprend le groupe de travail ESG chargé de l'élaboration et du suivi de la politique de développement durable. Archilab soutient et initie les décisions et les actions, ainsi que leur mise en œuvre au sein des projets ou d'Atenor. Le responsable Archilab répond directement à l'Administrateur Délégué.

La structure organique et multiforme d'Archilab permet d'intégrer pleinement le développement durable dans l'activité quotidienne d'Atenor à tous les niveaux et localisations d'Atenor.

Archilab joue également le rôle de catalyseur pour renforcer la prise de conscience et les compétences des collaborateurs dans le domaine de la gestion environnementale. Par le biais de programmes de formation réfléchis et complets, Archilab répond à un besoin essentiel afin que les collaborateurs d'Atenor restent informés et qualifiés sur les questions de durabilité et les meilleures pratiques environnementales.

Ces programmes de formation sont conçus pour couvrir un éventail de sujets, notamment :

- Réglementations et conformité environnementales : veiller à ce que les collaborateurs maîtrisent les dernières réglementations et normes de conformité environnementales pertinentes dans le cadre des activités d'Atenor.
- Pratiques de construction durable : fournir des informations sur les pratiques architecturales et de construction durables qui s'alignent sur l'engagement d'Atenor pour un développement respectueux de l'environnement.
- Principes ESG : sensibiliser les collaborateurs aux principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et à leur intégration dans les opérations quotidiennes.
- Innovation dans les technologies environnementales : informer les collaborateurs des technologies et des méthodologies innovantes qui permettent de contribuer à des résultats de projet plus durables.
- Études de cas et bonnes pratiques : partager des études de cas et des bonnes pratiques réelles, tant au sein d'Atenor que dans un secteur plus large afin d'inspirer et guider les collaborateurs dans leurs missions.

Ces initiatives de formation orchestrées par Archilab sont informatives mais aussi interactives, favorisant une culture d'apprentissage continu et de conscience environnementale. En s'appuyant sur l'expertise de l'Archilab, Atenor s'assure que ces programmes soient



adaptés pour répondre aux besoins et aux défis spécifiques rencontrés dans ses projets.

À travers ces programmes de formation, Atenor vise à offrir à ses collaborateurs les connaissances et compétences adéquates afin d’aisément intégrer les considérations environnementales dans leurs fonctions. Cette approche proactive permet donc de sensibiliser, mais également de contribuer à une éthique collective de durabilité, alignant chaque individu au sein d’Atenor à l’engagement global de l’entreprise en matière de gestion environnementale.

GOV-2 – INFORMATIONS TRANSMISES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE DE L'ENTREPRISE ET QUESTIONS DE DURABILITÉ TRAITÉES PAR CES ORGANES

Au niveau des projets développés par Atenor, les informations communiquées au responsable de projet, au responsable ESG, au comité exécutif et

au conseil d’administration sont fournies par des rapports/évaluations indépendants d’un tiers, nommé en fonction de sa capacité, de son expertise et de sa réputation.

De l’acquisition à la livraison, les projets sont gérés et contrôlés pour atteindre les performances environnementales du bâtiment par :

- le Chef de Projet, le Country Director et le Development Director (au quotidien),
- le Comité Exécutif (environ six fois par an),
- le groupe de travail ESG (collecte et contrôle les informations pour le rapport de gestion),
- le Conseil d’Administration (environ cinq fois par an avec toutes les informations dans le rapport de gestion).

Les rôles et responsabilités relatifs aux différents processus liés à l’ESG sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	Archilab et son ESG Task force	Country Directors	Comité Exécutif	Comité d'Audit	Conseil d'Administration
Politique de durabilité	Propose	Gestion quotidienne	Valide	Valide	Approuve (annuel)
Informations non financières	Propose		Valide	Valide	Approuve
Sélection des cadres de reporting ESG	Propose		Valide	Valide	Approuve
Objectifs ESG aux niveaux de l'entreprise et du projet	Propose		Valide	Valide	Approuve
Évaluations des risques et de l'impact ESG	Identifie		Contrôle	Valide	Approuve
Actions d'atténuation sur les risques liés à l'ESG	Signale	Gestion quotidienne	Contrôle	Valide	Approuve

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.

GOV-3 – INTÉGRATION DES RÉSULTATS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LES SYSTÈMES D'INCITATION

La performance environnementale, sociale et de gouvernance est un objectif évalué pour tous les collaborateurs. Un mécanisme d’incitation général est en cours de développement.

GOV-4 – DÉCLARATION SUR LA DILIGENCE RAISONNABLE

Les éléments essentiels de la diligence raisonnable sont les suivants :

- Intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique
- Collaboration avec les parties intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- Identification et évaluation des incidences négatives
- Mesures pour remédier à ces incidences négatives
- Suivre l’efficacité de ces efforts et communiquer

En 2023, Atenor a initié une collaboration avec Sedex en vue du contrôle et de la diligence raisonnable des fournisseurs identifiés sur la chaîne de valeur. Cette procédure s’appuie sur les instruments internationaux suivants : principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’homme et principes directeurs de l’OCDE.

GOV-5 – GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLES INTERNES DE L'INFORMATION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Afin d’assurer un niveau suffisant de cohésion dans l’approche et l’évaluation, différentes fonctions transversales affirment leur autorité dans leurs domaines respectifs au sein des différents pays dans lesquels Atenor est active, le tout, en étroite coopération avec tous les acteurs concernés pour les questions en jeu. Ce faisant, elles favorisent

l’échange d’informations et l’uniformité de l’approche. Leur positionnement transversal permet à Atenor de distiller les meilleures pratiques et une évaluation appropriée des risques au sein du groupe.

Pour chaque thématique environnementale les risques et opportunités sont envisagés dès l’acquisition. Ces risques et opportunités sont pris en compte dans les processus et l’évaluation financière de chaque projet. L’information et les décisions sont intégrées dans la gestion quotidienne des projets.

2.2 BASE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS

BP-1 – BASE GÉNÉRALE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ

1. Format de la Déclaration de Durabilité
La Déclaration de Durabilité a été préparée selon un format consolidé. Celle-ci englobe toutes les filiales et entités du groupe Atenor, assurant une représentation holistique des pratiques de durabilité et de leurs impacts.

2. Approche de la Déclaration Consolidée de Durabilité
Le périmètre de consolidation pour la Déclaration de Durabilité est conforme à celui des états financiers d’Atenor. Cette cohérence garantit une compréhension globale des opérations et de leurs implications en matière de durabilité.

3. Exemptions et Inclusions
Toute filiale incluse dans la consolidation et exemptée d’obligations de rapport de durabilité individuel ou consolidé est identifiée conformément aux stipulations de l’Article 19 bis, paragraphe 9, ou de l’Article 29 bis, paragraphe 8, de la Directive 2013/34/UE.

BP-2 – PUBLICATION D'INFORMATIONS
RELATIVES À DES CIRCONSTANCES
PARTICULIÈRES

Sources d'incertitude associée aux estimations
et aux résultats

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.

2.3 STRATÉGIE – SBM

SBM-1 – STRATÉGIE, MODÈLE ÉCONOMIQUE
ET CHAÎNE DE VALEUR

Atenor développe des projets urbains mixtes à grande échelle, comprenant notamment des bureaux et des logements résidentiels, 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.

Au sein d'Atenor, la durabilité se traduit par un parcours dynamique du projet pour atteindre un équilibre harmonieux entre les ressources de la planète et les divers besoins et activités 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 1.200.000 mètres carrés et destinés à accueillir plusieurs milliers de personnes, Atenor peut faire la différence.

Stratégie d'équilibre d'Atenor

- **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 la qualité de vie et favoriser un sentiment de communauté et 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 prenons en compte l'ensemble du cycle de vie de nos bâtiments, de l'extraction des matières premières à leur transformation ou démantèlement, en visant la plus haute performance environnementale.

– **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. Cette approche, en plus de préserver la biodiversité 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, réduit également la dépendance aux véhicules particuliers, améliorant ainsi la mobilité urbaine et réduisant en même temps les émissions de carbone.

L'entreprise est active dans 10 pays européens, affichant son approche internationale et sa capacité d'adaptation à divers marchés. Atenor opère dans plusieurs villes européennes dont Bruxelles, Paris, Londres, Luxembourg, La Haye, Lisbonne, Düsseldorf, Varsovie, Budapest, Bucarest, Belval, Esch-sur-Alzette, La Hulpe et Mons.

Pour atteindre ses objectifs, Atenor met en œuvre

dans tous ses projets les principes suivants :

- La sélection des sites : Atenor identifie les opportunités foncières dans des zones urbaines, 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.

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 de bureaux répondent au besoin du marché en visant pour le moins les certifications BREEAM Excellent et WELL Gold.
- L'empreinte carbone de la construction des projets est maîtrisée.
- Lorsque cela est 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.

Avec 34 projets en développement, soit plus de 1.200.000 mètres carrés et destinés à accueillir plusieurs milliers de personnes, Atenor peut faire la différence.

Chaîne de valeur

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

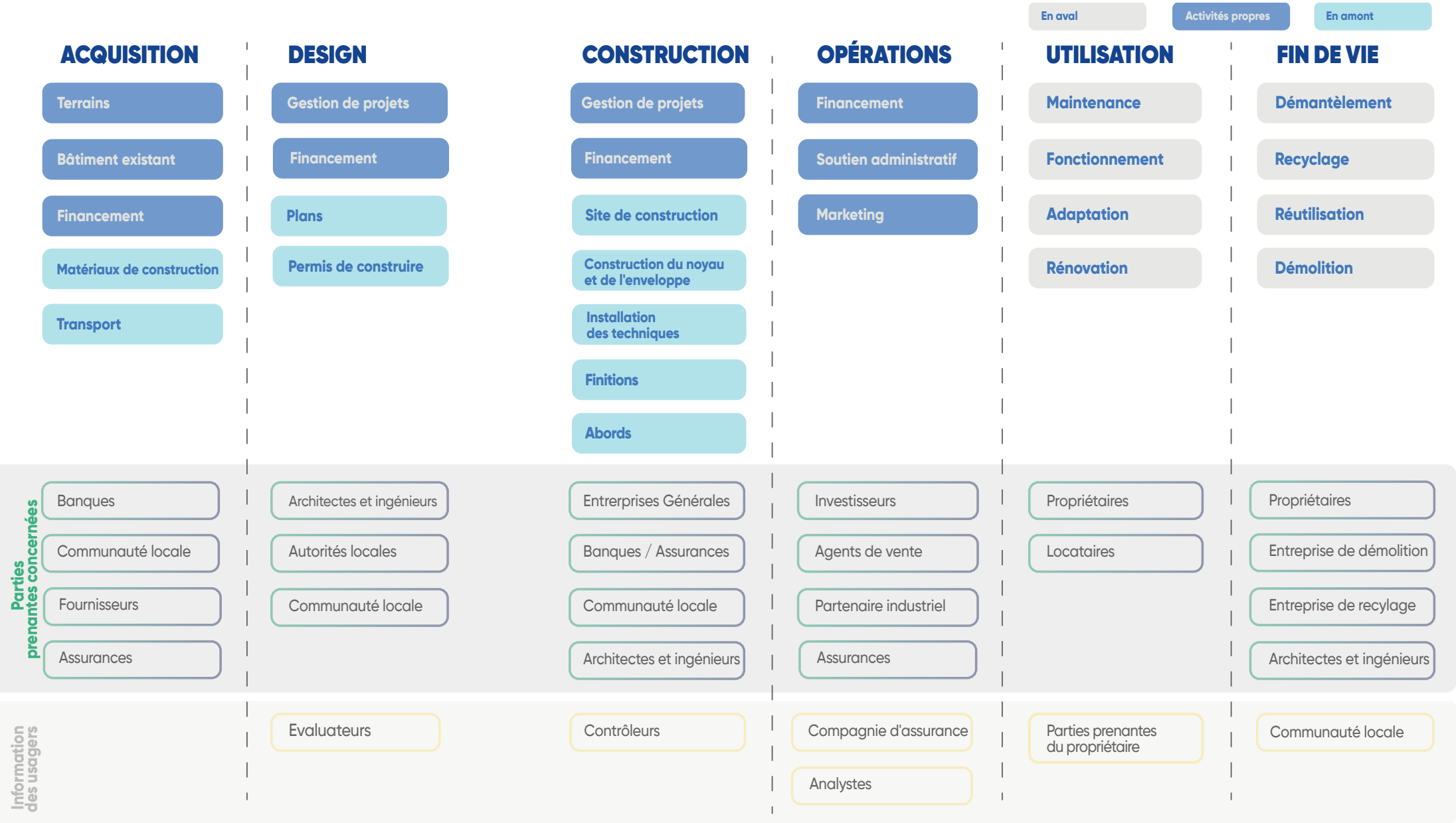
Suite à la sélection, nos équipes multidisciplinaires travaillent de concert pour concevoir des espaces qui répondent aux besoins évolutifs de nos clients tout en intégrant les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique et d'innovation architecturale. Chaque projet est une opportunité de repousser les limites de la créativité et de la fonctionnalité. Pour cette étape, les équipes d'Atenor engagent des architectes ingénieurs, avocats, ainsi qu'un dialogue constant avec les autorités et les communautés locales.

Construction

La phase de construction est gérée avec une attention particulière apportée 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 ou 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 sur les législations de reporting et d'économie d'énergie, en collaboration avec les occupants et propriétaires.

Fin de Vie des Bâtiments

Chez Atenor, la réflexion sur 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 démontage. Cette approche permet non seulement d'adapter les espaces aux évolutions des usages mais aussi de minimiser l'impact environnemental en fin de cycle.

Cette stratégie s'inscrit dans notre engagement pour l'économie circulaire, où la valeur résiduelle des matériaux de construction est évaluée et réintégrée dans de nouveaux cycles de production. Par cette

démarche, Atenor contribue à réduire les déchets de construction et à valoriser les ressources, afin que chaque projet laisse un héritage positif pour les générations futures.

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, il est donc important de les considérer à travers de multiples 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.

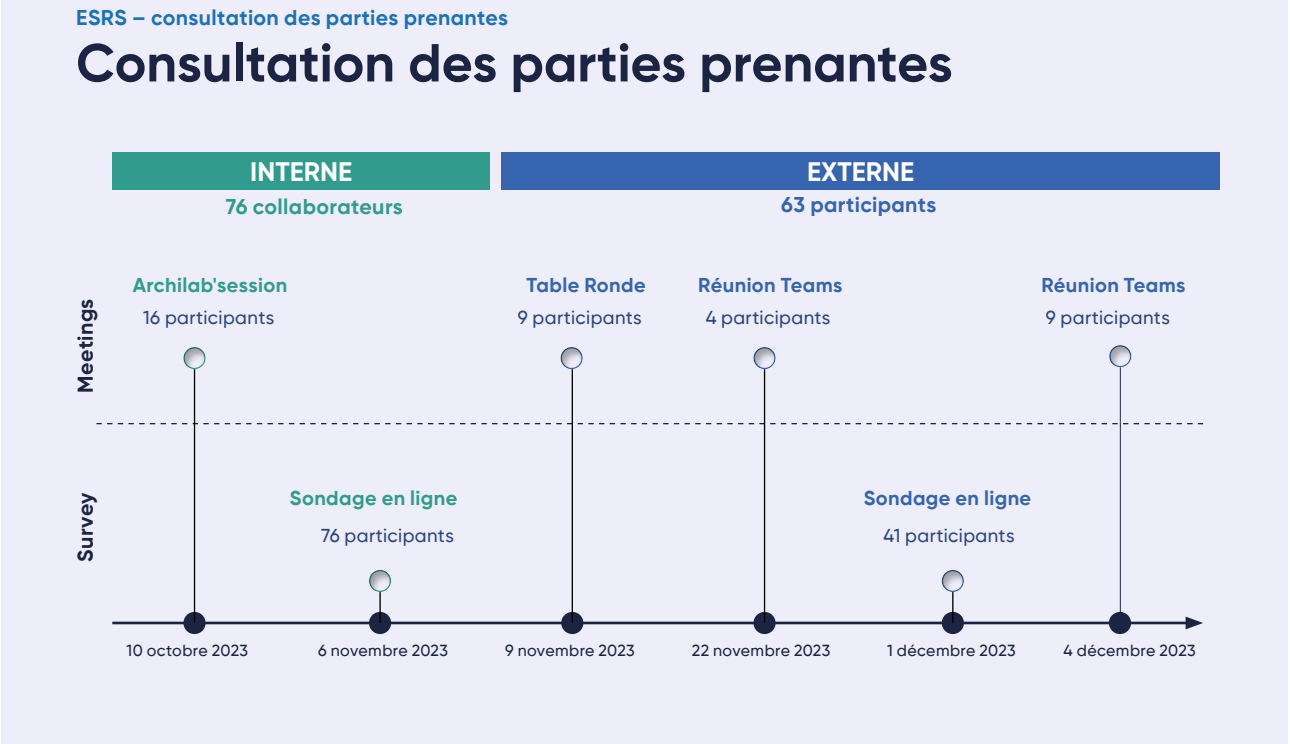
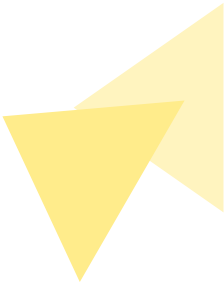
L’intégration des points de vue des parties prenantes est un élément essentiel. Atenor reconnaît la diversité de ses parties prenantes, chacune jouant un rôle dans l’orientation des stratégies, des pratiques et des décisions de l’entreprise.

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.

Pour chaque projet, il s’agit de rechercher, toujours plus en amont, une interaction avec les différentes parties prenantes que ce soient les autorités (urbanisme, mobilité, social, ...), la communauté (citoyens, associations, entreprises, ...) ou les entreprises de construction (démolition, recyclage, réutilisation, construction, ...).

Les principales parties prenantes externes avec lesquelles Atenor collabore activement sont les suivantes :

- Les autorités locales,
- Les banques,
- Les communautés locales,
- Les fournisseurs,
- Les avocats,
- Les architectes et ingénieurs,
- Les entrepreneurs généraux,
- Les investisseurs,
- Les agents de vente,
- Les partenaires industriels,
- Les locataires,
- Les propriétaires,
- Les entreprises de démolition et de recyclage.



Au cours de 2023, Atenor a organisé plusieurs consultations qualitatives et quantitatives visant à intégrer les intérêts et les perspectives de ses parties prenantes dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces échanges qualitatifs ont aidé à affiner la définition des objectifs et impacts essentiels pour l’entreprise.

- Le 10 octobre 2023, lors d’une session Archilab, la chaîne de valeur ainsi que ses impacts, risques et opportunités, a été établie, approuvée et consignée dans le procès-verbal de la session. Ce processus a impliqué le Comité Exécutif, les Development Directors, l’Investor Relation & Corporate Communication Manager, l’International Legal Director, le HR Manager, l’ESG Manager ainsi que l’Archilab Director.
- Une consultation des parties prenantes internes a été menée via un formulaire en ligne, accessible à tous les collaborateurs du 6 novembre au 6 décembre 2023. Elle a permis de recueillir des informations complètes sur nos impacts, risques et opportunités en termes de durabilité. 76 collaborateurs d’Atenor ont participé à cette enquête.

- L’engagement des parties prenantes externes a démarré le 9 novembre 2023 lors d’une table ronde composée de 9 individus clés. Le 22 novembre 2023, une réunion Teams a été organisée pour permettre la participation de 4 parties prenantes belges qui n’avaient pas pu se joindre à cette table ronde. En outre, le 4 décembre 2023, une réunion virtuelle s’est tenue via Teams avec 9 parties prenantes internationales d’Atenor. Des activités ont été organisées lors de ces réunions pour leur permettre de discuter, de questionner et de challenger les impacts, risques et opportunités d’Atenor.

Les premiers résultats des intérêts et points de vue des principales parties prenantes ont été présentés et discutés lors de la session Archilab du 28 novembre 2023. Ce processus a impliqué le Comité Exécutif, les Development Directors, l’Investor Relation & Corporate Communication Manager, l’International Legal Director, le HR Manager, l’ESG Manager ainsi que l’Archilab Director.

- En outre, un formulaire en ligne, accessible à partir du 1^{er} décembre 2023, a permis à un éventail plus large de parties prenantes de partager leurs



opinions concernant les impacts, les risques et les opportunités liés à Atenor. 41 personnes ont répondu à l'enquête.

Les résultats de ces diverses consultations ont permis d'établir une échelle de priorité d'actions, d'impacts, de risques et d'opportunités pour soutenir le plan de transition ainsi que de rassembler les éléments matériels pour le rapport non-financier des activités d'Atenor.

Tenant compte du résultat de ces consultations, la version finale de la chaîne de valeur, des impacts, risques et opportunités a été soumise au Conseil d'Administration du 26 janvier 2024. Ce dernier a validé la proposition de chaîne de valeur, des impacts, risques et opportunités ainsi que les seuils proposés pour l'analyse de la double matérialité.

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

SBM-3 – INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET LEUR LIEN AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Dès 2021, Atenor s'est engagée dans une démarche stratégique visant à aligner tous ses nouveaux développements sur les critères techniques exigeants définis par la Taxonomie européenne pour le secteur immobilier. 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 en 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 substantielle à au moins un des six objectifs identifiés, sans porter un préjudice important aux cinq autres. 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 : de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, à la promotion d'une utilisation durable des ressources aquatiques, en passant par 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 avec la mission d'Atenor pour la neutralité carbone, en écho au Pacte Vert Européen.

Atenor vise à aligner l'intégralité de ses projets en développement en 2024, 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.

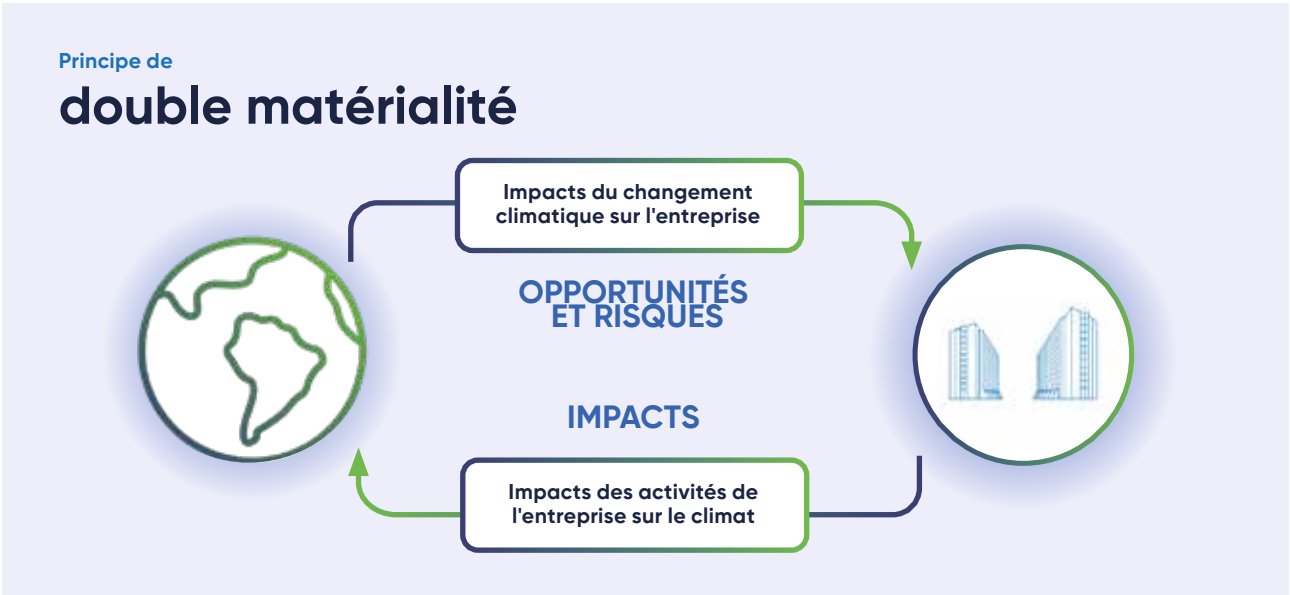
Cette stratégie est particulièrement pertinente dans un marché immobilier en constante évolution, où les risques et opportunités liés aux changements réglementaires et aux attentes croissantes des clients en matière de durabilité sont omniprésents. Les projets immobiliers, par nature pluriannuels, requièrent une anticipation et une adaptation continues aux tendances réglementaires et aux besoins des clients.

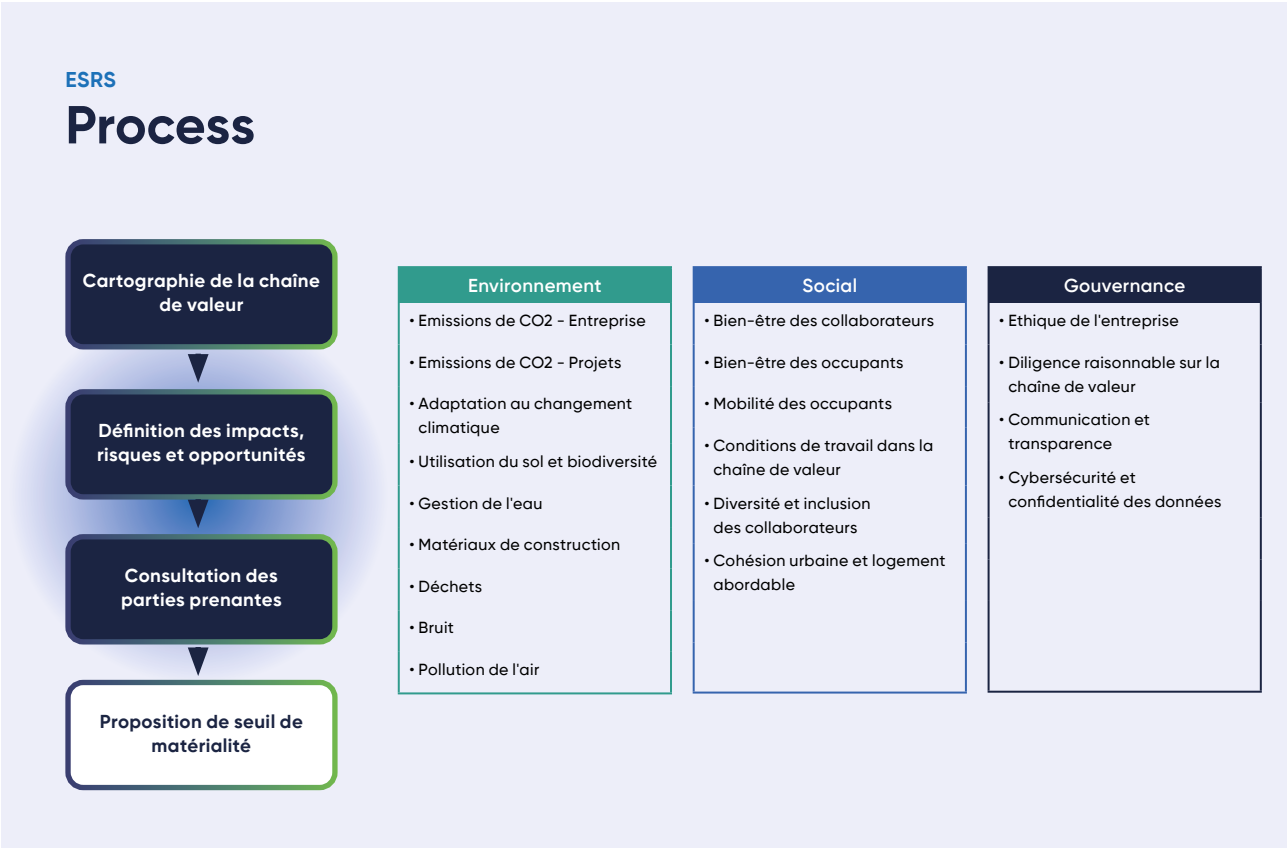
Atenor, en prévoyant ces évolutions et en s'alignant proactivement sur les standards les plus stricts de durabilité, se positionne stratégiquement pour répondre aux défis actuels et futurs du secteur, tout en saisissant les opportunités de marché émergentes. Cette approche manifeste une compréhension 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.

2.4 INCIDENCES, RISQUES, OPPORTUNITÉS

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 l'incidence du changement climatique 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).

L'exercice de double matérialité a été réalisé conformément aux normes européennes « Normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS 1) ». Il s'est également inspiré des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI 2021) et du Sustainable Accounting Standards Board

(SASB). Ces derniers proposent, par secteur, une liste de sujets pertinents quant à l'impact, aux risques et opportunités.

En 2023, l'exercice de double matérialité a couvert la chaîne de valeurs d'Atenor en Belgique et au niveau international. L'équipe d'Archilab ainsi que les parties prenantes internes et externes ont donné leur avis sur l'évaluation de la matérialité.

Ce processus permet à Atenor de déterminer l'approche la plus efficace pour améliorer ses performances afin d'intégrer la durabilité dans sa stratégie et ses activités. L'évaluation des risques et opportunités, détaillés par thèmes spécifiques dans les chapitres suivants, est issu de ces processus de consultation externe et de validation en interne.

Les résultats de cette double évaluation de la matérialité joueront un rôle essentiel dans l'élaboration des objectifs définis dans le plan stratégique de

l'entreprise. Les thèmes importants identifiés grâce à l'évaluation structurent également une feuille de route pour guider l'action et définir le contenu de l'information en matière de durabilité.

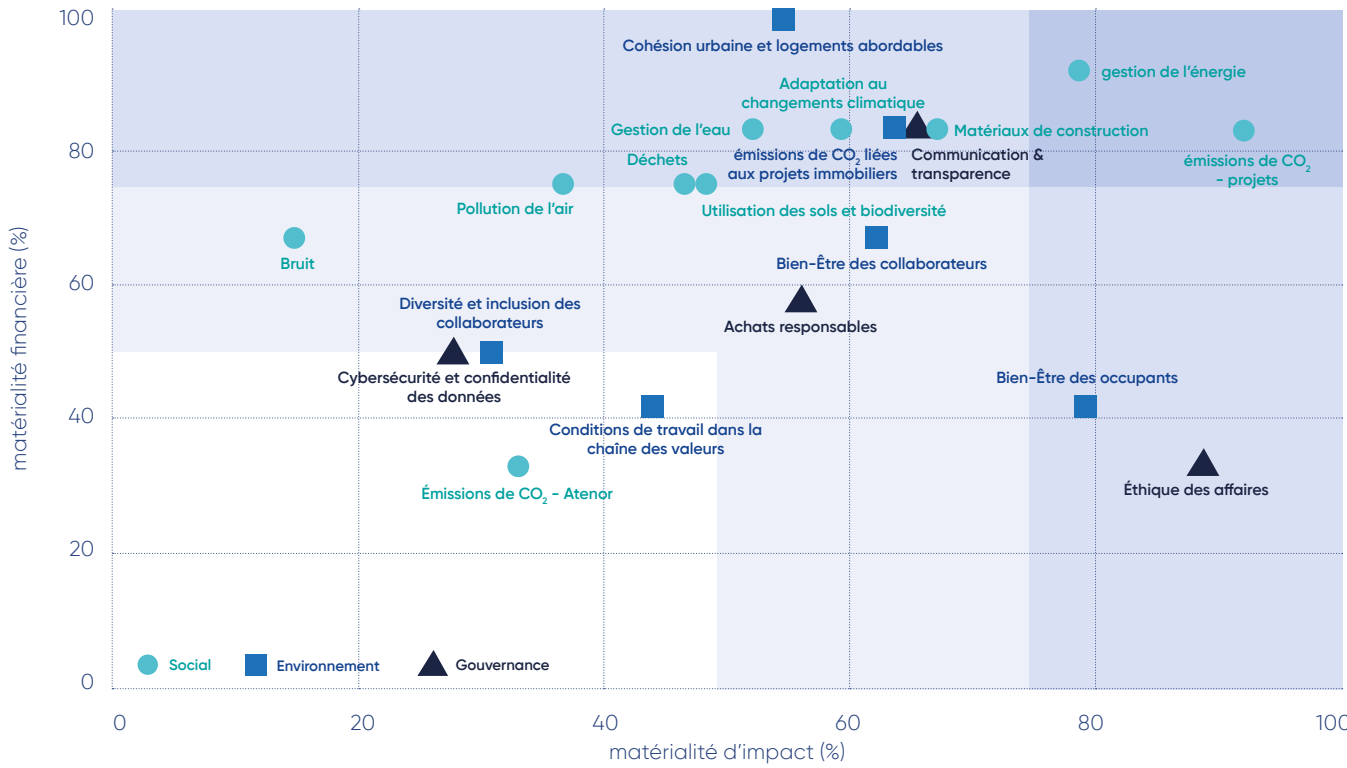
Un détail complet du processus et de ses résultats ainsi qu'un rapport réalisé par un tiers indépendant (Cap Conseil) sont disponibles sur demande.

IRO-2 – EXIGENCES DE PUBLICATION AU TITRE DES ESRS COUVERTES PAR LA DÉCLARATION RELATIVE À LA DURABILITÉ DE L'ENTREPRISE

Une liste des sujets pertinents basée sur l'analyse de Double Matérialité a été présentée au conseil d'administration qui a fixé les seuils suivants :

- Pour le rapport non-financier relatif à l'année 2023, un double seuil de matérialité est établi à 75%. Par conséquent, tous les points dépassant ce seuil pour la matérialité d'impact et la matérialité financière seront considérés comme matériels au sein du processus d'évaluation. Le rapport non-financier relatif à 2023 comprend un rapport complet sur ces thèmes matériels ;
- Pour le rapport non-financier relatif à l'année 2024, le seuil de matérialité est établi à 75%. Pour les points dépassant le seuil de 75% pour la matérialité d'impact ou la matérialité financière, un processus de monitoring et un rapport non-financier sera mis en place pour 2024 ;

Matrice de Double Matérialité



- Pour les rapports suivants, le seuil de matérialité sera établi à 50% pour la matérialité d’impact ou la matérialité financière.

Les points dépassant le seuil de 75% en termes de matérialité financière et de matérialité d’impact sont :

- Emissions de CO₂ liées aux projets d’Atenor
- Gestion de l’énergie des projets d’Atenor

Pour l’année 2023, le présent rapport détaille ces sujets dans le chapitre spécifique « E1_Changement climatique »

Les points dépassant le seuil de 75% en terme de matérialité financière ou d’impact, en complément de ceux mentionnés précédemment, sont :

- Pollution de l’air
- Déchets
- Utilisation des sols et biodiversité
- Gestion de l’eau
- Adaptation au changement climatique
- Matériaux de construction
- Bien-être des occupants
- Mobilité des occupants

- Cohésion urbaine et logements abordables
- Ethique des affaires
- Communication et transparence

Le monitoring ainsi qu’un rapport complet seront mis en place pour couvrir les 13 sujets identifiés pour l’année 2024.

MDR-P – POLITIQUES ADOPTÉES POUR GÉRER LES QUESTIONS DE DURABILITÉ IMPORTANTES

L’ensemble des politiques de durabilité d’Atenor sont reprises dans le « ESG Management System », la feuille de route interne concernant ces sujets. Pour éviter une publication redondante de ces sujets, les politiques spécifiques sont décrites pour chaque sujet abordé dans les chapitres suivants.

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.

Les enjeux de la durabilité sont multiples, il est donc important de les considérer à travers de multiples points de vue.

2.5 MÉTRIQUES ET CIBLES

MDR-M – MÉTRIQUES RELATIVES AUX QUESTIONS DE DURABILITÉ IMPORTANTES

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	% des développements alignés aux critères techniques de la Taxonomie	100%	2024	92%	84%
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%	92%
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments « zéro émission » en utilisation	100%	2030	68%	69%
1.2. Utiliser les énergies renouvelables	% de projets intégrant de la production d'énergie renouvelable	100%	2025	70%	PAC: 840.164 m² (70%) Géothermie : 536.154 m² (45%) Panneaux solaires : 14.888 m² (33%)
1.3. Stimuler la circularité et la rénovation	% de projets optimisant l'analyse de cycle de vie	100%	2024	100%	100%
	% de projets incluant des matériaux réutilisés	100%	2030	62%	75%
	% de projets recyclant ou réutilisant au moins 70% des déchets de construction	100%	2025	34% + 66%	33% + 67%
1.4. Soutenir la mobilité douce	% de projets connectés aux transports en commun	100%	2023	100%	100%
	% de projets incluant des infrastructures pour la mobilité douce et les vélos	100%	2023	73%	80%
	% de projets incluant des bornes de rechargement pour véhicules électriques	100%	2025	67%	74%
1.5. Promouvoir l'innovation	% de projets alignés au critère d'adaptation au changement climatique	100%	2024	100%	100%
2. Impact social					
2.1. Assurer le bien-être des collaborateurs	Maintenir une évaluation constante de la satisfaction des collaborateurs via une évaluation eNPS	100%	annuel	100%	100%
2.2. Promouvoir le bien-être des occupants	Maintenir un niveau minimum Well GOLD pour tous les projets de bureaux	100%	2024	100%	100%
2.3. Améliorer l'environnement urbain	€/m² consacrés au développement en soutien aux associations locales	10 cents/m²	annuel	€ 200.000	€ 250.000
2.4. Soutenir les organisations philanthropiques	€/m² consacrés au développement d'organisations philanthropiques	10 cents/m²	annuel	€ 100.000	€ 22.435
2.5. Maintenir une culture d'entreprise épanouissante	% maximum de rotation de départs volontaires	10%	annuel	8%	9%
3. Gouvernance élargie					
3.1. Assurer une information claire et transparente	Implémenter le Corporate Sustainability Reporting Directive	100%	2026	10%	50%
3.2. Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération	Mettre en place un bonus collectif lié à la performance ESG de l'année	100%	2024	20%	50%
3.3. Organiser un processus décisionnel équilibré	Amélioration continue du dialogue avec les parties prenantes	100%	annuel	100%	
3.4. Veiller à la diversité et à l'égalité des chances entre les collaborateurs	Atteindre et maintenir 1/3 de diversité de genres à chaque niveau	1/3	2025		
	Maintenir la diversité culturelle parmi les collaborateurs		annuel		
3.5. Viser le rayonnement international	Poursuivre l'organisation de concours d'architecture et stimuler la reconnaissance internationale des projets et de l'entreprise	-	annuel	-	-

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 parc immobilier existant est responsable approximativement de 30% des émissions de gaz à effet de serre 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 5.312 m² de bureaux répartis en Europe pour 110 salariés. Elles sont donc négligeables par rapport aux 34 projets développés sur une surface de plus de 1.200.000 m².

En conséquence, les efforts d'Atenor concentrent ses objectifs ambitieux sur ses 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.
- En outre, 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). Parmi les objectifs globaux d'Atenor pour l'ensemble de ses projets, on peut citer :

- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre :**
 - Objectif 2030 : Faire en sorte que 100% des projets soient des bâtiments à «émissions nettes zéro», utilisant exclusivement des énergies renouvelables pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage. Actuellement, 92% des projets répondent à cette norme.
- **Consommation d'énergie :**
 - Objectif 2024 : Réduire la consommation d'énergie d'au moins 10% en dessous du standard zero-energy pour l'ensemble de nos projets. Actuellement, 92% 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 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% d'ici 2024 : Actuellement, 92% 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 environnemen-
taux, 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 les chantiers.

- **Gestion des déchets :** Promotion de la circularité et de la rénovation :
 - À partir de 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).
 - En outre, Atenor vise à recycler ou à réutiliser, d'ici à 2025, 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.

RESILIENCE ECONOMIQUE

Optimiser le cycle de création de valeur

→ Objectif : viser une durée moyenne de 4,5 ans



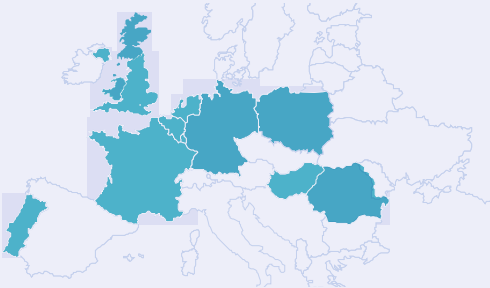
Diversifier le type de projets

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



Diversification

→ Objectif : Assurer la résilience du portefeuille grâce à une diversification géographique et fonctionnelle



Evaluer et gérer les risques

→ Objectif : limiter à 15% le capital engagé dans les constructions spéculatives



Mettre en place un financement durable

→ Objectif : atteindre 100% de financement long-terme reconnu comme durable en 2027.



CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

Alignement à la taxonomie européenne



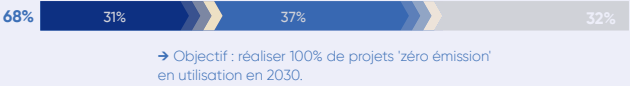
Utiliser les énergies renouvelables

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

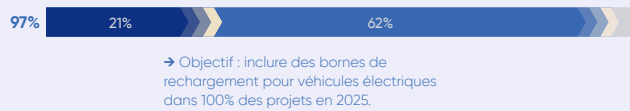
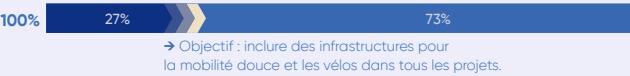
Réduire les émissions



Stimuler la circularité et la rénovation



Promouvoir l'innovation



IMPACT SOCIAL

Assurer le bien-être des collaborateurs

Système d'évaluation collaborateurs de satisfaction des employés est en place
→ Objectif : Maintenir une évaluation constante de la satisfaction des collaborateurs via une évaluation eNPS

Promouvoir le bien-être des occupants

Surface de bureaux certifiés WELL
→ Objectif : Maintenir un niveau GOLD min. sur tous les projets de bureaux

Améliorer l'environnement urbain

200 K € Soutien aux associations locales
→ Objectif : 10 cents per m²

Soutenir les organisations philanthropiques

100 K € Soutien à la recherche et aux ONG
→ Objectif : 10 cents per m²

Maintenir une culture d'entreprise épanouissante

8% Taux de rotation de départs volontaires
→ Objectif : Rester en-dessous de 10%

GOUVERNANCE ÉLARGIE

Assurer une information claire et transparente CSRD

→ Objectif : CSRD

Organiser un processus décisionnel équilibré

Dialogue avec les parties prenantes
→ Objectif : Amélioration continue

Viser le rayonnement international

→ Objectif : Maintenir un score de 5+ au GRESB

Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération

Politique de rémunération
→ Objectif : Bonus Collectif

Veiller la diversité et à l'égalité des chances entre les

Système d'évaluation collaborateurs



III. ESRS – SPECIFIC

3.1 ESRS E1_CHANGEMENT CLIMATIQUE



L'atténuation
du changement
climatique



L'adaptation
au 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.

E1-1 – PLAN DE TRANSITION POUR L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Depuis 2019, Atenor a mis en place un plan de transition pour l'atténuation du changement climatique. En choisissant, en 2019, d'atteindre les niveaux Breeam 'Excellent' et Well 'Gold' pour tous ses développements de bureaux et, dès 2021, d'aligner ses projets en développement à 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 transition du parc immobilier vers un bâti plus performant s'aligne donc avec la limitation du réchauffement à 1.5°C.

Depuis 2019, la stratégie de durabilité d'Atenor s'articule autour de quatre axes principaux, comme indiqué dans les rapports annuels et autres documents de communication :

1. Résilience économique : Atenor vise à renforcer sa résilience économique grâce à sa dimension durable et à un portefeuille international diversifié. Ce choix contribue à l'accélération du cycle de création de valeur de l'entreprise, mais également à l'atténuation du changement climatique via les projets développés.

2. Contribution environnementale : Depuis 2022, l'objectif est d'aligner 100% des projets en développement sur les critères techniques (dont le premier objectif d'atténuation du changement climatique) de la Taxonomie de l'Union Européenne en 2024. De plus, Atenor s'engage à garantir la qualité environnementale de ses développements de bureaux en s'appuyant sur des certifications internationales indépendantes telles que BREEAM (performance des bâtiments) et WELL (sécurité

et bien-être des occupants) ainsi que d'autres certifications locales comme HQE, DGNB, Nabers, etc.

3. Impact social : En tant que développeur immobilier urbain, Atenor a un impact significatif sur le tissu social des communautés. Cela va au-delà du simple développement de bâtiments et englobe des considérations telles que la proposition de logements abordables, la contribution à la création d'emplois, au développement d'activités, l'amélioration de l'attractivité des villes et l'engagement dans des initiatives de responsabilité sociale en partenariat avec des organisations philanthropiques.

4. Gouvernance étendue : En tant qu'entreprise cotée en bourse, Atenor doit appliquer une gouvernance d'entreprise exemplaire. En ce sens, les publications des données quantifiées par rapport à l'objectif d'atténuation de changement climatique sur les projets sont exhaustives. En effet, depuis le rapport annuel de 2022, les performances énergétiques des projets en développement sont publiées et comparées à l'objectif d'obtention d'une amélioration d'au moins 10% par rapport aux standards locaux de Nearly Zero Energy Building.

En plus de ces quatre axes, Atenor a aussi 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 » lancés en 2021 et 2022, comprennent des critères stricts en matière d'émission carbone pour les projets financés. Ces cadres de référence ont été contrôlés et validés par une partie prenante externe qualifiée (ISS-ESG). Depuis le lancement de ces deux « Green Bonds », des rapports ont également été établis. Les documents de référence sont disponibles sur le site internet d'Atenor.

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 résidant 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.

Parmi les activités d'Atenor, il y a lieu de distinguer les émissions liées au fonctionnement de l'entreprise 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.

1. Émissions de 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.
- Les émissions directes des bureaux d'Atenor SA sont relativement faibles comparées aux émissions liées aux projets en développement, en raison de l'échelle et de la nature de ses activités. En effet, la surface totale des bureaux directement occupés par Atenor représente 5.312 m², soit une part infime par rapport à la surface des projets en développement.

2. Émissions des 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 périodede construction et estimées pour une

- durée de vie du bâtiment de 50 ans.
- Ces émissions sont beaucoup plus importantes en raison de l'échelle des projets immobiliers. Les projets d'Atenor couvrent environ 1.200.000 m², ce qui représente une part significative des émissions totales des activités de l'entreprise.
- Le bilan carbone des projets comprend les émissions opérationnelles (liées à l'utilisation future des bâtiments existants, y compris le chauffage, la ventilation, etc.) et les émissions intrinsèques (liées aux travaux de construction et de rénovation).

La distinction entre ces deux catégories d'émissions est cruciale pour comprendre l'impact global d'Atenor sur le changement climatique. Tandis que les émissions de l'entreprise elle-même sont relativement mineures, les projets en développement représentent un impact significatif en termes d'atténuation du changement climatique. Cela souligne l'importance des efforts d'Atenor pour réduire les émissions dans ses projets de développement, notamment par des pratiques de construction durable et des innovations en matière d'efficacité énergétique.



Par ailleurs, l'analyse de double matérialité et la consultation des parties prenantes internes et externes d'Atenor 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.

GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

En 2023, Atenor a mené un processus extensif d'analyse des impacts, risques et opportunités liés à son secteur d'activité. Suite aux consultations des parties prenantes externes, il ressort sans surprise que les impacts majeurs sont :

- Les émissions liées aux projets d'Atenor
- La gestion de l'énergie dans les projets.

Les incidences, risques et opportunités liés à ces points sont détaillés au point E1-9.

E1-2 – POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À L'ADAPTATION À CELUI-CI

Projets



Concernant les projets en développement d'Atenor, la politique menée d'alignement à la Taxonomie européenne implique que chaque projet réponde aux critères techniques concernant «l'atténuation du changement climatique» et «l'adaptation au changement climatique».

- Pour 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 et par là-même ses émissions carbone.

- 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 de la réalisation du bâtiment via une thermographie et un test d'infiltrométrie.



Pour 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 chaque projet. Concernant le confort du bâtiment, l'évaluation est réalisée sur la 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.

Corporate

La politique menée par Atenor concernant ses émissions propres vise à atteindre ses objectifs (voir E1-4) en adaptant ses 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.

La réalisation des projets permet, à terme, une réduction annuelle d'environ **1.953 Tonnes CO₂eq par an** par rapport à des constructions standards

E1-3 – ACTIONS ET RESSOURCES EN RAPPORT AVEC LES POLITIQUES EN MATIÈRE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE

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.

MÉTRIQUES ET CIBLES

E1-4 – CIBLES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À L'ADAPTATION À CELUI-CI

Projets

Carbone opérationnel

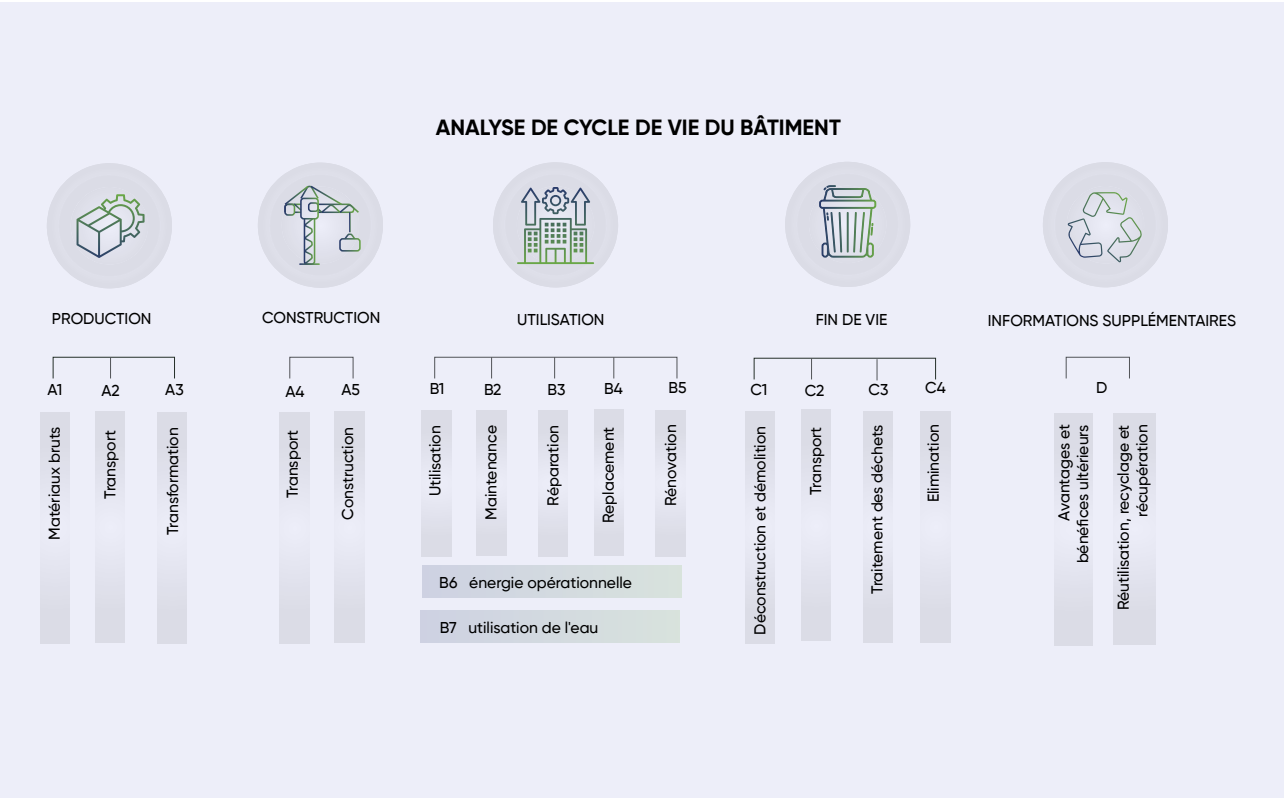
La réalisation des projets permet, à terme, une réduction annuelle d'environ **1.953 Tonnes CO₂eq** par an par rapport à des constructions standards, limitées aux normes en vigueur.

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 Énergétique des Bâtiments au moment de la demande de permis de construire. Les valeurs sont confirmées par l'obtention d'un Certificat de Performance Énergétique (PEB) lors de la livraison du bâtiment. Le facteur de conversion de l'énergie vers l'émission carbone utilisé est un facteur moyen de 0,240 CO₂ équivalent par kWh (source de la base carbone de l'Adème). Les projets étudiés pour atteindre la neutralité carbone via la production d'énergie renouvelable sur site participent pour totalité de leur besoin en énergie.

Projets	Réduction de la demande en énergie par rapport au niveau NZEB
Expo – A Tower (moyenne)	-31%
Expo – B Tower (moyenne)	-29%
10 New Bridge Street	-63%
Au Fil des Grands Prés – Lot ABC	-47%
Au Fil des Grands Prés – Lot FEMI	-47%
Au Fil des Grands Prés – Lot JKL	-49%
Au Fil des Grands Prés – Lot OP	-43%
Bakerstreet I	-20%
Bakerstreet II	-20%
Campo Grande	-36%
City Dox – Lot 5	-31%
City Dox – Lot 6	-31%
City Dox – Lot 7.1	-33%
Cloche d'Or (moyenne)	-19%
Com'Unity	-43%
Lake 11 Home & Park – Lot 2 – 18 (moyenne)	-25%
Lake 11 Home & Park – Lot 3-4-7-8 (moyenne)	-35%
Lakeside	-14%
Les Berges de l'Argentine – Phase 2	-59%
Move'Hub (moyenne)	-27%
NOR.Brussels (moyenne)	-12%
Oriente	-37%
Perspectiv' – Lot 1 (moyenne)	-23%
Perspectiv' – Lot 3	-28%
Perspectiv' – Lot 4	-21%
Pulsar	-30%
Realex – Centre de conférences	-16%
Realex – Bureaux	-16%
RoseVille	-22%
Square 42	-57%
Twist	-45%
UBC II	-75%
Verheeskade I (moyenne)	-17%
Victor Hugo	-55%
WellBe	-51%

Carbone incorporé



Le carbone incorporé (ou «embodied carbon» en anglais) pour les bâtiments fait référence à la quantité de dioxyde de carbone équivalent (CO₂eq) 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.

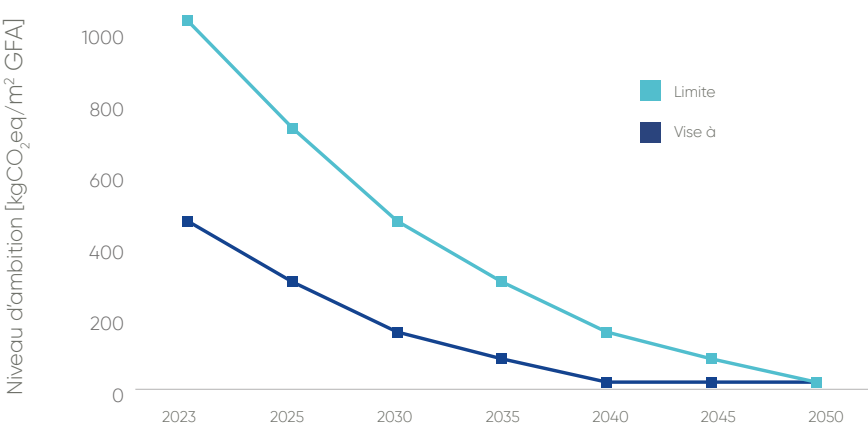
La notion de carbone incorporé est cruciale dans le secteur du bâtiment car elle permet de prendre en compte l'impact environnemental total d'un bâtiment, au-delà des émissions opérationnelles (liées à l'utilisation du bâtiment, comme le chauffage, la climatisation, et l'éclairage). Elle est de plus 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 par diverses stratégies, telles que

le choix de matériaux à faible empreinte carbone, l'utilisation de matériaux recyclés ou recyclables, la conception efficace 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 doit prendre 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.

Atenor s'est engagée à atteindre le niveau d'ambition climatique nécessaire pour atteindre l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris. Ce niveau a été défini sur base des études du Science Based Target Initiative (SBTi) pour le secteur du bâtiment.



La quantité de carbone incorporé maximum pour les projets en développement d'Atenor diminue en fonction de l'année durant laquelle le dossier de demande de permis est déposé :

	Niveau d'ambition [kgCO ₂ eq/m ² GFA]						
	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Limite	1.030	730	470	300	160	85	20
Vise à	470	300	160	85	20	20	20

Cibles liées à la réduction des GES

Projet

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	Atténuation du changement climatique	100%	2024	92%	84%
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%	92%
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments 'zéro émission' en utilisation	100%	2030	68%	69%
1.2 Utiliser les énergies renouvelables	% de projets intégrant de la production d'énergie renouvelable	100%	2025	70%	70%
1.3 Stimuler la circularité et la rénovation	% de projets optimisant l'analyse de cycle de vie	100%	2024	100%	100%
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	67%	74%
1.5 Promouvoir l'innovation	% de projets alignés au critère d'adaptation au changement climatique	100%	2024	100%	100%

Corporate

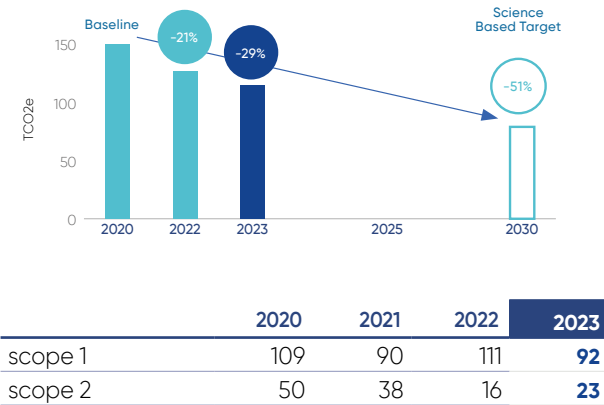
Depuis son premier «Corporate Carbon Footprint», établi en 2020, Atenor a établi un plan de réduction de ses émissions propres visant une réduction de ses émissions de 51% pour 2030 (par rapport au niveau de 2020).

Cette réduction est soutenue par plusieurs actions :

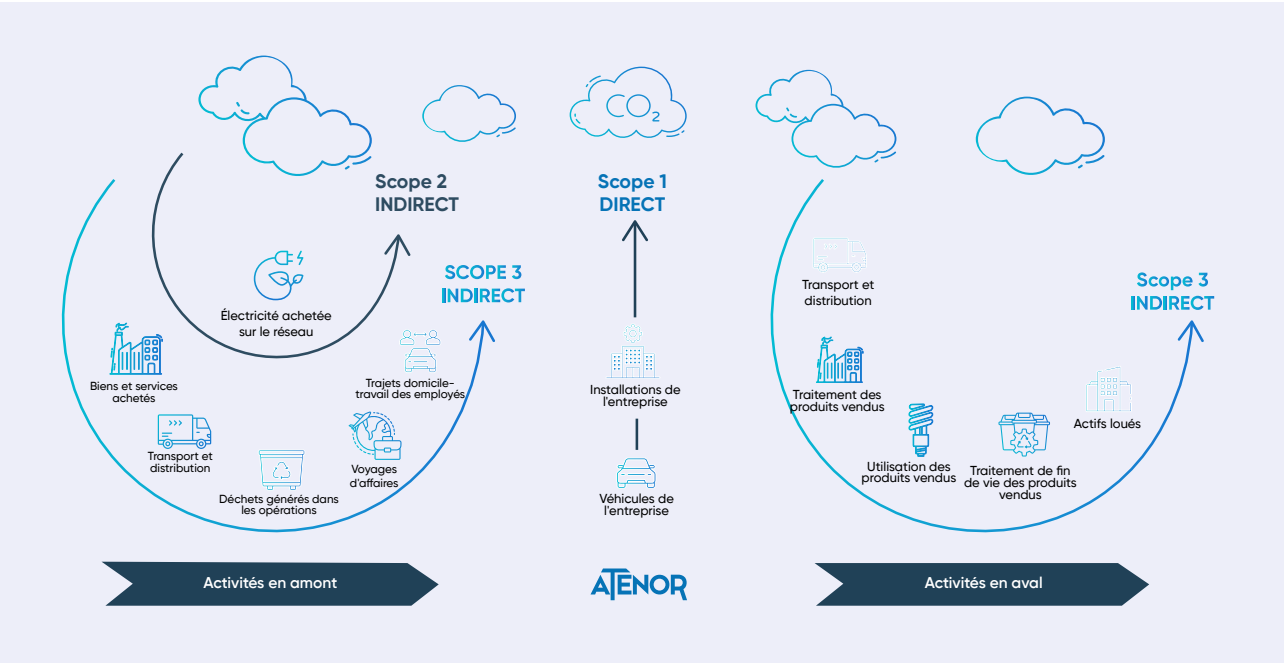
- Passer à 100% d’électricité verte
- Faire évoluer la flotte de véhicule vers l’électrique
- Plusieurs autres mesures annexes.

Cet objectif, validé par le Science Based Target initiative (SBTi), est en ligne avec la limitation du réchauffement climatique à +1,5C. Depuis l’établissement de ce rapport, plusieurs mesures ont

été mises en œuvre, dont l’implantation de bornes de recharge électrique au siège de la société.



E1-6 – ÉMISSIONS BRUTES DE GES DE PÉRIMÈTRES 1, 2, 3 ET ÉMISSIONS TOTALES DE GES



E1-5 – CONSOMMATION D’ÉNERGIE ET MIX ÉNERGÉTIQUE

Corporate

Consommation d’énergie et mix énergétique	Données comparatives	Année N
1. Consommation totale en énergie fossile (en MWh)	399MWh	2023
2. Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	185 MWh	2023
3. Consommation totale d’énergie renouvelable (en MWh)	291 MWh	2023
Consommation totale d’énergie (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 1, 2 et 3)	876 MWh	2023

Il est important de noter que plusieurs données ont changé depuis 2020 :

- le nombre de collaborateurs a augmenté
- le nombre d’implantations locales a augmenté de 7 à 10 pays

	Données rétrospectives				Jalons et années cibles			
	Année de référence	Données comparatives	N (2023)	% 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	91	-17%	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	23		46	42	26	-1,63%
Émissions brutes de GES de périmètre 2 fondées sur la localisation (teqCO ₂)	2020	N/A	33					
Émissions de GES de périmètre 3								
Émissions totales brutes indirectes de GES (périmètre 3) (teqCO ₂)	2022	334	225	-33%				
1. Biens et services achetés	2022	12	11	-8%				
2. Biens d’investissement								
4. Transport et distribution en amont								
5. Déchets produits lors de l’exploitation	2022	230	127	-45%				
6. Déplacements professionnels	2022	92	87	-7%				
7. Déplacements domicile travail des salariés (fondées sur la localisation) (teqCO ₂)	2022	334	225	-33%				
(fondées sur la localisation) (teqCO ₂)	2020/2	493	339	-31%				
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) (teqCO ₂)	2020/2	N/A	349					

E1-7 – PROJETS D'ABSORPTION ET D'ATTÉNUATION DES GES FINANCÉS AU MOYEN DE CRÉDITS CARBONE

Bien qu'Atenor ne participe pas directement à des projets d'absorption et de stockage du carbone pour ses opérations propres, les actions et politiques menées pour ses projets visent une réduction substantielle des émissions de GES. En effet, la réalisation des projets permet, à terme, une réduction annuelle d'environ – 2 953 Tonnes CO₂eq par an par rapport à des constructions standards, limitées aux normes en vigueur.

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. Ce calcul est réalisé en fonction de la législation sur la Performance Énergétique des Bâtiments. Les valeurs sont confirmées par l'obtention d'un Certificat de Performance Énergétique (PEB) lors de la livraison du bâtiment. Le facteur de conversion de l'énergie vers l'émission carbone utilisé est un facteur moyen de 0,244 CO₂ équivalent par kWh (source de la base carbone de l'Adème). Les projets étudiés pour atteindre la neutralité carbone via la production d'énergie renouvelable sur site participent pour totalité de leur besoin en énergie.

Cependant, ces activités ne sont, à ce jour, pas valorisées sur le marché du crédit carbone.

E1-8 – TARIFICATION INTERNE DU CARBONE

La tarification interne du carbone n'est pas d'application pour Atenor.

E1-9 – INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES RISQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION IMPORTANTS ET OPPORTUNITÉS POTENTIELLES LIÉES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.

Dans le cadre de son engagement à intégrer les considérations environnementales au cœur de ses

activités, Atenor a systématiquement pris en compte les incidences financières escomptées liées aux risques physiques et de transition, ainsi qu'aux opportunités potentielles découlant du changement climatique dans l'élaboration des budgets et l'évaluation de la faisabilité économique de ses projets.

Concernant les risques physiques de transition, conformément à la méthodologie européenne et à l'alignement à la Taxonomie de ses développements, chacun des projets développés par Atenor est soumis à une analyse rigoureuse en vue d'évaluer sa vulnérabilité face aux changements climatiques chroniques et aigus. Les aléas pris en considération suivent les indications de l'Appendice A du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 de la commission européenne du 4 juin 2021. Ceux-ci concernent les aléas liés à la température, au vent, à l'eau et aux masses solides. Cette approche est également appliquée lors de l'acquisition de nouveaux terrains ou bâtiments, assurant ainsi une gestion prudente des risques de transition physique liés au changement climatique.

En termes d'opportunités, Atenor estime le rendement des immeubles qu'elle livre en tenant compte de l'avantage compétitif que représente la performance de ses bâtiments. En effet, grâce à leur haute performance énergétique, ces immeubles consommeront théoriquement moins d'énergie, généreront des charges d'exploitation réduites et se distingueront sur le marché par leur rareté. Par ailleurs, les projets en développement sont étudiés pour être résilients suivant les scénarios disponibles de l'évolution climatique en 2030, 2040 et 2050.

En anticipation de l'évolution des législations, Atenor adapte proactivement ses stratégies pour aligner ses opérations avec les futures exigences réglementaires. Cette attitude permet à Atenor de délivrer des bâtiments conformes aux attentes du marché, ce qui représente une opportunité pour la valorisation de ceux-ci. En particulier, cet avantage se marquera lors de l'application des quotas sur les émissions carbone des bâtiments suivant la directive du Système d'Echange de Quotas d'Emission de l'Union européenne de 2023 (SEQUE 2) prévue pour 2027.

Cette démarche proactive renforce la résilience des bâtiments d'Atenor face aux changements climatiques mais contribue également à maximiser la valeur à long terme de ses actifs pour ses investisseurs et parties prenantes.

RISQUES	OPPORTUNITÉS
Émissions de CO₂ liées aux projets immobiliers	
- Quota carbone : en 2023 la directive européenne SEQUE (Système d'Échange de Quotas d'Émission) a intégré les émissions de CO₂ 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 carbone. Les acquéreurs ou locataires ne seraient donc pas affectés. - Crédit carbone : le prix du crédit carbone pourrait augmenter. - Emission des bâtiments : le changement climatique peut entraîner des variations de températures chroniques ou aigues, 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.	- 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 (SEQUE 2) seront limités pour les bâtiments d'Atenor car ils visent des émissions carbone 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. - Consommation d'énergie réduite: Une moindre consommation énergétique diminue l'empreinte carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur. - 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. - 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.
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 bâtiments d'Atenor, l'impact sur le coût opérationnel serait minime. - Nouvelles législations en Performance Énergétique des Bâtiments : Les nouvelles législations liées à la Performance Énergétique des Bâtiments (limitation de l'indexation des loyers, ...) auront un impact sur la valeur des bâtiments. Les exigences pourraient entraîner un coût de construction plus élevé dû à des technologies plus performantes.	- 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. - 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. - 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. - 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. - 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.

RISQUES	OPPORTUNITÉS
Adaptation au changement climatique	
- Pertes financières dues à des événements météorologiques imprévus affectant les terrains acquis ou les travaux/ constructions prévus. Ces risques sont analysés et maîtrisés dans le cadre de l'objectif d'adaptation au changement climatique de la Taxonomie européenne. - 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. - 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.	La conception de bâtiments résilients, optimisés par rapport aux scénarios de changement climatique est un atout lors de la vente ou de la location . - Nouveaux partenariats avec des entreprises technologiques émergentes, notamment concernant le monitoring et le confort des bâtiments d'Atenor. - 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.
Émissions de CO₂ liées au fonctionnement d'Atenor	
- Le prix de l'énergie et le prix du crédit carbone pourraient augmenter. - 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.	- La prise en compte des risques liés au climat pourrait permettre à Atenor de s'adapter avec succès à ces risques, anticipant ainsi des coûts supplémentaires et les atténuant par des mesures spécifiques. - Une image de marque améliorée tout au long de la chaîne de valeur et avec les parties prenantes pourrait attirer de nouveaux clients. - La reconnaissance des produits d'Atenor comme étant « durables », ce qui a un impact sur l'accès aux financements.

3.2 ESRS E2_POLLUTION



Les projets immobiliers d'Atenor visent à prévenir la pollution de l'air, de l'eau et des sols. Ces pratiques incluent l'utilisation de technologies propres pour réduire les émissions dans l'air, l'application des mesures de prévention pour éviter la pollution aquatique, et les mesures pour préserver l'intégrité des sols lors de la construction et de la rénovation.

E2-1 – POLITIQUES EN MATIÈRE DE POLLUTION

Gestion de la Qualité de l'Air et Politique de Lutte contre la Pollution

Chez 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. 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.

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.

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.



City Dox,
Bruxelles, Lot 3

- 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.
- Pol 05 – Réduction de la pollution sonore : Réduire la probabilité que le bruit émanant des installations fixes du nouveau développement affecte les bâtiments voisins sensibles au bruit.

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/m² ou moins) ou une surveillance continue des COV totaux (COV totaux : 500 µg/m² ou moins).

La gestion de la qualité de l’air et la lutte contre la pollution sont des aspects importants de notre stratégie, garantissant ainsi des environnements de vie et de travail sains et respectueux de l’environnement.

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, WELL, ou DGNB. 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 l’alignement 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 normes 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. Sont compris : 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.

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.

MÉTRIQUES ET CIBLES

E2-3 – CIBLES LIÉES À LA POLLUTION

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
1. Contribution environnementale					
1.1 Réduire les émissions	% de projets dont la consommation énergétique est de 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%	92%
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments en utilisation « zéro émission »	100%	2030	68%	69%
2.2 Utiliser les énergies renouvelables	% de projets intégrant de la production d’énergie renouvelable	100%	2025	70%	70%

E2-4 – POLLUTION DE L’AIR, DE L’EAU ET DES SOLS

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

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.

E2-6 – INCIDENCES FINANCIÈRES ESComPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA POLLUTION

En ce qui concerne les activités propres d’Atenor, les incidences financières liées à la pollution sont considérées comme négligeables, voire inexistantes.

Dans le cadre des projets en développement d’Atenor, les incidences financières liées à la pollution

sont étudiées au cas par cas et intégrées dans les analyses de faisabilité économique de chaque projet.

L’incidence principale est liée au risque de dépollution d’un terrain ou d’un bâtiment nouvellement acquis. Celle-ci est évaluée à l’acquisition, durant le processus de Due Diligence.

En outre, la taille des projets développés par Atenor implique qu’une évaluation des incidences sur l’environnement (EIE) soit systématiquement menée pour chacun des projets. Ces études permettent une analyse approfondie des contaminations potentielles et de la pollution pouvant résulter de la mise en œuvre et de l’utilisation des projets. Les processus d’Atenor répondent aux normes actuelles les plus strictes à cet égard. Les projets en développement d’Atenor s’alignent à la Taxonomie européenne, ils répondent également à son objectif de prévention et de contrôle de la pollution. L’impact de ces facteurs sur les coûts de construction est soigneusement évalué et des budgets spécifiques sont alloués à la dépollution lorsque cela est nécessaire.

La consultation des parties prenantes a également révélé que la pollution sonore représente une préoccupation importante dans le cadre de développement immobilier. Pour chaque projet d’Atenor, des études acoustiques sont menées afin de garantir un environnement sonore de qualité, tant à l’intérieur qu’à l’extérieur des bâtiments.

3.3 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.

3-1 – POLITIQUES EN MATIÈRE DE RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Dans le cadre de sa politique environnementale, Atenor accorde une importance particulière à la gestion des ressources aquatiques et marines, en se concentrant sur deux aspects clés :

- **Utilisation de l’Eau sur les Chantiers** : Notre engagement se traduit par une gestion rigoureuse de l’utilisation de l’eau lors des phases de construction. Nous adoptons des pratiques respectueuses de l’environnement pour minimiser notre empreinte hydrique et assurer une utilisation efficiente de cette précieuse ressource.
- **Utilisation de l’Eau Pendant la Vie du Bâtiment** : La durabilité des bâtiments que nous développons est étroitement liée à leur consommation en eau. Nous veillons à ce que chaque projet intègre des solutions innovantes pour réduire la consommation d’eau tout au long de la vie du bâtiment, contribuant ainsi à la préservation des ressources hydriques.

Notre approche est alignée sur les critères techniques de la Taxonomie européenne relatifs à la construction de bâtiments neufs et à la rénovation des bâtiments existants. Cette stratégie est appliquée dès la phase de conception et se poursuit tout au long du processus de construction.

- **Gestion des Risques Liés à la Qualité de l’Eau et au Stress Hydrique** : Nous identifions et traitons activement les risques de dégradation liés à la préservation de la qualité de l’eau et à la prévention du stress hydrique. Un plan de gestion spécifique est élaboré pour chaque projet, visant à maintenir ou améliorer le potentiel écologique des eaux concernées. Ce plan est élaboré en concertation avec les parties prenantes concernées pour assurer une approche collaborative et efficace.
- **Évaluation des Incidences Environnementales** : Dans le cadre des évaluations d’impact environnemental, nous prenons en compte les incidences et les risques liés aux ressources aquatiques. Cette démarche garantit une intégration complète des préoccupations environnementales dans nos projets de développement.
- **Installations Sanitaires Efficaces** : Dans le but de réduire la consommation d’eau sans compromettre le confort, nous équipons nos bâtiments d’installations sanitaires efficaces. Les critères des installations sont établis, pour tous nos développements, en alignement avec ceux de la Taxonomie européenne.

Dans notre engagement continu pour la durabilité, nous avons intégré la prévention de la pollution de l’eau dès la phase de conception de nos projets. Cette année, nous avons renforcé le processus d’acquisition

RISQUES	OPPORTUNITÉS
Bruit - Les plaintes des riverains liées au bruit des chantiers peuvent entraîner des relations tendues. - 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.	- Sur les chantiers, l'utilisation de machines électriques moins bruyantes améliore la perception des riverains et minimise les nuisances sonores. - Une gestion optimale du bruit des installations techniques prévient les plaintes et renforce la satisfaction des occupants. - Déterminante en milieu urbain, la qualité de l'isolation sonore dans les constructions d'Atenor contribue à la valorisation de celles-ci.
Pollution de l'air - Les nouvelles réglementations concernant les substances à risque ou polluantes peuvent demander des études approfondies, entraînant une hausse des coûts de conception. - Les normes plus strictes pour les systèmes de ventilation contrôlée des bâtiments peuvent avoir un impact sur les dimensions et le coût des installations techniques.	- La qualité de l'air intérieur des bâtiments d'Atenor et leur certification peuvent améliorer leur valorisation. - 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.

de terrains, en mettant un accent particulier sur l'analyse de la qualité du sol et l'identification de potentiels polluants. Lorsque cela est viable, nous procédons à la dépollution des sols avant le début de toute construction ou rénovation, affirmant ainsi notre engagement en faveur de pratiques responsables.

Notre politique et approche proactive en matière de gestion des eaux visent spécifiquement à réduire la consommation d'eau dans nos développements immobiliers, tout en prenant en compte les zones à risques hydriques. Nous visons une utilisation efficace de l'eau à travers toute notre chaîne de valeur, en amont comme en aval.

En outre, dans notre démarche de développement de bureaux, nous visons systématiquement l'obtention de la certification BREEAM d'un niveau « Excellent » ou supérieur. Celle-ci intègre les critères suivants :

- Wat 01 : Réduction de la consommation d'eau
- Wat 02 : Suivi et gestion de l'utilisation de l'eau
- Wat 03 : Détection et prévention des fuites d'eau
- Wat 04 : Utilisation d'équipements à efficacité hydrique

Cette politique et son application sont décrites dans « l'Environmental 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

Notre plan de gestion durable de l'eau 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, WELL ou DGNB. Cette approche rigoureuse, mise en œuvre dès la phase de conception, vise à :

- Éviter l'utilisation excessive de ressources aquatiques et marines : Nous veillons à ce que les installations sanitaires dans nos projets soient conçues pour être particulièrement efficaces en termes de consommation d'eau.
- Réduire l'utilisation des ressources aquatiques et marines : Au travers de mesures d'amélioration de l'efficacité, nous réduisons significativement la consommation d'eau dans nos projets.
- Récupérer et réemployer l'eau : Tous nos projets envisagent, dans la mesure du possible, la récupération de l'eau de pluie à l'aide de citernes, favorisant ainsi une utilisation rationnelle et circulaire de cette ressource.
- Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique : Nous visons à protéger et à revitaliser les

écosystèmes aquatiques locaux, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité.

En outre, avant toute acquisition de terrain, une analyse approfondie des risques d'inondation est systématiquement réalisée. Cette démarche préventive assure non seulement la durabilité de nos projets, mais aussi la sécurité et le bien-être de nos futurs occupants.

En résumé, notre stratégie en matière de gestion de l'eau est un pilier important de notre engagement envers le développement durable, alliant responsabilité environnementale et efficacité opérationnelle.

MÉTRIQUES ET CIBLES

E3-3 – CIBLES EN MATIÈRE DE RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines	100%	2024	92%	92%

Objectifs d'Atenor en Matière de Gestion des Ressources Aquatiques et Marines

Atenor s'engage à promouvoir la transparence et la responsabilité environnementale, notamment en matière de gestion des ressources aquatiques et marines. Dans cette optique, nous avons pris l'initiative de publier les objectifs que nous nous sommes fixés dans ce domaine. Cette démarche de publication vise à offrir une compréhension approfondie des cibles adoptées par l'entreprise, reflétant notre engagement envers des politiques responsables et durables liées aux ressources aquatiques et marines. De plus, la publication permet d'aborder les incidences, risques et opportunités significatifs associés à ces ressources, soulignant ainsi notre approche proactive et notre responsabilité envers la préservation de l'environnement.

Ces objectifs consistent en la :

- Réduction de la consommation d'eau :
 - Intégrer des citernes d'eau de pluie ou des zones d'infiltration dans 100% des projets
 - Limiter la consommation d'eau dans nos projets en installant systématiquement des appareils sanitaires efficaces
- Gestion responsable des incidences, risques et opportunités :
 - Dépollution des sols
 - Analyse des risques d'inondation suivant les scénarios climatiques locaux lors de l'acquisition de nouveaux projets

University Business Campus II et Lakeside, Varsovie



E3-4 – CONSOMMATION D’EAU

Analyse de l'Impact d'Atenor sur les Ressources Aquatiques et Marines

L'impact d'Atenor sur les ressources aquatiques et marines doit être considéré en tenant compte de deux aspects distincts : la consommation d'eau pour ses activités propres et la consommation potentielle d'eau dans ses projets en développement.

- **Consommation d’Eau dans les Bureaux d’Atenor :** Avec une surface totale de 5.647m² et une équipe de 110 collaborateurs, l'impact direct de nos bureaux sur les ressources en eau est relativement limité. Cette consommation, bien que gérée de manière responsable et efficace, représente une fraction minime comparée à l'impact potentiel de nos projets en développement.
- **Consommation Potentielle dans les Projets en Développement :** Nos 34 projets actuellement en développement représentent une superficie totale d'environ 1.200.000 m². L'impact sur les ressources aquatiques et marines de ces projets est donc considérablement plus significatif. C'est pourquoi, notre engagement en matière de conception durable et de gestion efficace de l'eau est d'autant plus crucial dans nos développements. En intégrant des technologies et des pratiques économes en eau, nous visons à minimiser cet impact potentiel et à garantir une gestion durable des ressources hydriques.

En conclusion, bien que la consommation directe d'eau dans nos bureaux soit relativement négligeable, nous sommes pleinement conscients que l'impact le plus important réside dans nos projets en développement. Par conséquent, notre engagement envers des pratiques de gestion durable de l'eau est au cœur de notre stratégie de développement immobilier, visant à réduire significativement l'impact environnemental et à favoriser une utilisation responsable des ressources aquatiques et marines.

Indicateurs :

- la consommation d’eau totale des bureaux d’Atenor : 906 m³
- intensité hydrique: la consommation d’eau totale en m³ résultant de ses opérations propres, par million d’euros de chiffre d’affaires

E3-5 – INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

L'économie des ressources en eau potable est devenue une préoccupation majeure dans le contexte actuel de changement climatique et de croissance démographique. La gestion efficace et durable de l'eau est non seulement une nécessité environnementale, mais aussi une opportunité financière pour la valorisation des projets.

Chez Atenor, nous comprenons l'urgence de cette problématique et nous l'intégrons au cœur de notre stratégie de conception de bâtiments. Nos développements immobiliers sont conçus pour être économes en eau, une démarche qui se traduit notamment par l'inclusion quasi systématique de citernes de récupération d'eau de pluie. Cette approche permet non seulement de réduire la dépendance à l'eau potable pour des usages tels que l'arrosage des espaces verts, le nettoyage, ou encore les sanitaires mais aussi d'assurer une plus grande résilience face aux variations climatiques et aux pénuries potentielles.

L'installation de ces systèmes de récupération et d'utilisation d'eau de pluie représente une opportunité financière tangible pour nos clients. En réduisant la consommation d'eau potable, les bâtiments permettent aux occupants de réaliser des économies significatives sur leurs factures d'eau. Cette économie, couplée à une conscience écologique accrue, rend nos projets immobiliers attractifs pour

les futurs acquéreurs et locataires, conscientisant ainsi une valeur ajoutée à la fois environnementale et économique.

Cette démarche représente un exemple de notre engagement envers le développement durable, combinant responsabilité environnementale et avantages financiers pour les futurs occupants.

RISQUES	OPPORTUNITÉS
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.	- 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.
- 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.	- 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.
- 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.	- Réduction de l'impact environnemental : L'optimisation de la consommation d'eau contribue à un moindre impact écologique.
- Installation de purification : Les exigences de traitement de l'eau sur site peuvent accroître les coûts d'installation.	- 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.

3.4 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.

E4-1 – PLAN DE TRANSITION ET PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES DANS LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Les projets d'Atenor sont développés dans des zones urbaines, évitant de fait l'étalement urbain et les zones de forêt ou de culture. Consciente de l'entrée en vigueur progressive de la politique européenne de Zéro Artificialisation nette des Sols, Atenor préconise les acquisitions en milieu urbain et préférentiellement dans le cadre de rénovation.

E4-2 – POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Dans les développements d'Atenor, une étude d'incidences environnementales est menée et comprend notamment les aspects liés à la biodiversité et à la restauration des écosystèmes.

E4-3 – ACTIONS ET RESSOURCES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

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.
- LE03 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.

MÉTRIQUES ET CIBLES

E4-4 – CIBLES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	100%	2024	92%	92%

E4-5 – MÉTRIQUES D'INCIDENCE LIÉES À L'ALTÉRATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES

répondent aux attentes croissantes des investisseurs et des occupants. Cette approche minimise les risques financiers liés aux réglementations environnementales dont la « zéro artificialisation nette des sols » annoncée pour 2050.

E4-6 – INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Atenor capitalise sur des stratégies de gestion des sols et de préservation de la biodiversité pour maintenir la valeur financière ajoutée à ses projets immobiliers. En réhabilitant des terrains abandonnés, l'entreprise ne se contente pas de régénérer la biodiversité, mais ouvre également la voie à des développements qui

De plus, l'optimisation de l'utilisation des sols et l'expertise dans la décontamination se traduisent par une réduction des coûts à long terme et offrent un avantage concurrentiel distinct. Ces initiatives positionnent Atenor comme expert dans le développement de projets immobiliers qui non seulement respectent l'environnement, mais contribuent également à une meilleure productivité.

RISQUES	OPPORTUNITÉS
Utilisation des sols 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. - 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. - Coûts liés aux sites sensibles : Le développement sur des zones écologiquement vulnérables peut engendrer des dépenses supplémentaires.	- 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. - Optimisation de l'espace : Une gestion judicieuse des terrains contribue à créer des environnements urbains de qualité, et prévient l'étalement urbain. - Avantage compétitif : L'expertise d'Atenor dans la rénovation et la décontamination des sols se présente comme un atout majeur sur le marché.

Lake 11 Home&Park, Budapest



3.5 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.

E5-1 – POLITIQUES EN MATIÈRE D'UTILISATION DES RESSOURCES ET D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

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.

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 soient préparés en vue de leur réemploi, recyclage, ou valorisés d'une autre manière matérielle. Cela inclut l'utilisation de déchets pour des opérations de remblayage, en remplacement d'autres matériaux, en adéquation avec le protocole européen sur le traitement des déchets de construction et de démolition.

Atenor s'attache également à limiter la production de déchets dans les processus de construction et de démolition, en adoptant les meilleures techniques disponibles. La démolition sélective est pratiquée pour permettre l'élimination sûre des substances dangereuses

et favoriser le réemploi et le recyclage de haute qualité, grâce au tri sélectif des matériaux et l'utilisation de systèmes de tri adaptés pour les déchets de construction et de démolition.

Enfin, la conception des bâtiments et les techniques de construction adoptées par Atenor privilégient la circularité, en tenant compte du démontage et de l'adaptabilité des bâtiments. Cette démarche vise à faciliter la réutilisation, la flexibilité d'usage, l'adaptation ainsi que le recyclage des matériaux, affirmant l'engagement d'Atenor envers une construction durable et responsable.

E5-2 – ACTIONS ET RESSOURCES RELATIVES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

En plus des diverses formations internes proposées par Archilab au collaborateurs, Atenor s'appuie sur des collaborations externes avec des entreprises spécialisées pour coordonner et optimiser les chantiers en cours.

Dans le cadre du suivi de l'alignement à la Taxonomie européenne de ses projets en développement, les critères techniques inhérents à l'objectif de transition vers une économie circulaire sont contrôlés lors des étapes de conception et de construction du projet.

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 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	Transition vers une économie circulaire	100%	2024	92%	92%
1. Contribution environnementale					
1.3 Stimuler la circularité et la rénovation	% de projets optimisant l'analyse de cycle de vie	100%	2024	92%	100%
	% de projets incluant des matériaux réutilisés	100%	2030	62%	75%
	% de projets recyclant ou réutilisant au moins 70% des déchets de construction	100%	2025	100%	100%



E5-6 – INCIDENCES FINANCIÈRES
ESCOMPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET
OPPORTUNITÉS LIÉS À L'UTILISATION DES
RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

RISQUES	OPPORTUNITÉS
Matériaux de construction - L'utilisation de matériaux inefficaces/de basse qualité peut entraîner des coûts élevés de remplacement si la durée d'utilisation est trop courte. - La rareté de certains matériaux peut augmenter leur prix. - Difficulté d'approvisionnement dans certaines régions.	- Opportunité de se tourner vers des matériaux recyclés, réduisant les émissions carbone. - L'approvisionnement auprès de sources locales réduit les coûts de transport et améliore la traçabilité. - Améliorer le cycle de vie à long terme génère des économies de coûts.
Déchets - La génération de déchets est coûteuse si elle n'est pas gérée correctement. - Augmentation du prix de l'élimination des déchets dangereux par les gouvernements (comme incitation à en réduire l'utilisation). - Éviter la démolition. - Augmentation du coût des déchets de construction. - Augmentation des coûts de démolition et de gestion du site liés aux obligations de tri sur site et hors site.	- La valorisation des déchets peut générer de nouvelles sources de revenus, réduire les émissions de CO₂ 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. - Les processus circulaires améliorent l'image de l'entreprise. - La collaboration avec des communautés locales dans le besoin pour valoriser certains types de déchets. - Augmentation de l'intérêt des futurs occupants pour des bâtiments équipés d'une infrastructure optimale de gestion des déchets.



3.6 ESRs S1_EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE

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 employés, 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, nous avons une politique de recrutement solide qui 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 leur genre, religion, origine raciale et ethnique, sexe, orientation sexuelle, âge, et d’autres caractéristiques protégées par la réglementation de l’Union européenne et le droit national.

Dans ce cadre, nous avons pris l’engagement de promouvoir une représentation équilibrée des femmes à tous les niveaux hiérarchiques de notre organisation. Notre objectif est d’assurer qu’il y ait au moins 33% de femmes à chaque niveau, du bas de l’échelle au sommet de la direction. Nous croyons fermement que cette parité de genre favorisera une diversité culturelle et une variété de perspectives, enrichissant ainsi nos échanges et nos décisions.

S1-2 – PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES AVEC LES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE ET LEURS REPRÉSENTANTS

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la société Atenor n’a pas désigné de représentant du personnel, car elle ne répond pas aux critères requis pour la mise en place d’un organe de représentation du personnel.

Cependant, la société maintient un dialogue constant avec ses collaborateurs concernant les incidences actuelles et potentielles sur ses effectifs. 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 de la société 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 la société.

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

Dans le cadre de notre engagement continu envers le bien-être et la satisfaction de nos collaborateurs, Atenor a instauré deux canaux permettant à nos équipes de faire part de leurs préoccupations de manière transparente.

1. Conseiller en Prévention

Nous avons mis en place un Conseiller en Prévention, une personne dédiée à la gestion des préoccupations des collaborateurs en matière de santé, sécurité, et bien-être au travail. Ce canal assure un soutien direct et confidentiel pour traiter toute question ou préoccupation soulevée par les employés.

2. Manager des Ressources Humaines

Le Manager des Ressources Humaines est également un interlocuteur clé pour nos collaborateurs. Sa mission est d’assurer une communication ouverte et de traiter les questions liées aux ressources humaines, créant ainsi un environnement propice à la résolution proactive des problèmes.

De plus, chaque année, nous menons une enquête de satisfaction entièrement anonyme, permettant à nos collaborateurs de partager leurs opinions de manière ouverte et honnête. Le Manager des Ressources Humaines collecte ces données et les présente au Comité Exécutif de l’entreprise.

Le Comité Exécutif examine attentivement les résultats de l’enquête, identifiant les tendances et

les préoccupations émergentes. Ces informations guident l’élaboration d’un plan d’action visant à adresser de manière proactive les points soulevés par nos collaborateurs. Cette démarche témoigne de notre engagement à maintenir un environnement de travail équilibré et propice à la croissance et à l’épanouissement professionnel.

S1-4 – ACTIONS CONCERNANT LES INCIDENCES IMPORTANTES, APPROCHES VISANT À ATTÉNUER LES RISQUES IMPORTANTS ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS IMPORTANTES CONCERNANT LES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE, ET EFFICACITÉ DE CES ACTIONS ET APPROCHES

MÉTRIQUES ET CIBLES

S1-5 – CIBLES LIÉES À LA GESTION DES INCIDENCES NÉGATIVES IMPORTANTES, À LA PROMOTION DES INCIDENCES POSITIVES ET À LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTES

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
2. Impact social					
2.5 Maintenir une culture d'entreprise épanouissante	% de rotation maximum de départs volontaires	< 10%	annuel	8%	9%

Le taux de rotation des employés en 2023 s’établit à 9%.

S1-6 – CARACTÉRISTIQUES DES SALARIÉS DE L'ENTREPRISE

Le groupe Atenor

Genre Pays	Employées (F) en effectifs, au 31.12.2023			Employés (M) en effectifs, au 31.12.2023		
	CDI	CDD	Heures non garanties	CDI	CDD	Heures non garanties
Belgique	13			7	1	
Luxembourg	4			3		
Royaume-Uni	1			1		
Pologne	3					
Hongrie	10			2		
Roumanie	3			1		
France	2			2		
Portugal	1			3		
Allemagne				4		
	37	0	0	23	1	0

S1-7 – CARACTÉRISTIQUES DES TRAVAILLEURS NON SALARIÉS FAISANT PARTIE DES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE

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 prestataires de services 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.

Le nombre de prestataires de services opérant pour le groupe Atenor, exprimé en effectifs, s'élève à 50 au 31 décembre 2023.

S1-8 – COUVERTURE DES NÉGOCIATIONS COLLECTIVES ET DIALOGUE SOCIAL

Cette section n'est pas d'application.

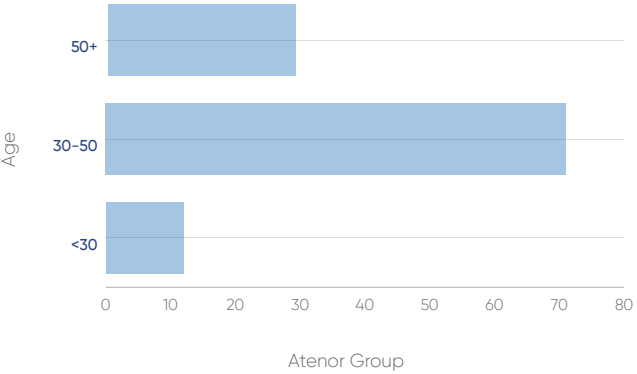
S1-9 – MÉTRIQUES DE DIVERSITÉ

Le groupe Atenor

Genre Niveau		Femme	Homme	Total
Conseil d'Administration	#	4	5	9
	%	44%	56%	

Le groupe Atenor

Genre Niveau		en effectifs au 31.12.2023		Total
		Femme	Homme	
Opérationnel	#	28	13	41
	%	68%	32%	
Management	#	13	29	42
	%	31%	69%	
Senior Management	#	3	26	29
	%	10%	90%	
Total	#	44	68	112
	%	39%	61%	



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.

S1-10 – SALAIRES DÉCENTS

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

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,
- Accident du travail et invalidité,
- Congé parental, et
- Retraite.

S1-12 – 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.

S1-13 – MÉTRIQUES DE LA FORMATION ET DU DÉVELOPPEMENT 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.

En 2023, nous avons consacré un total de 2.933 heures à la formation de nos équipes. Cette initiative a été soutenue par un investissement financier significatif, avec un budget total de 260.734€ alloué à des programmes de développement professionnel.

Groupe Atenor	
Heures de formation en 2023	Budget formations en 2023
2.933 heures	€ 260.734,37

S1-14 – MÉTRIQUES DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

- Nombre de décès dus à des accidents du travail et à des problèmes de santé liés au travail parmi les salariés et les non-salariés : 0
- Nombre d'accidents du travail parmi les salariés et les non-salariés : 0
- Nombre de jours perdus en raison d'accidents du travail et de décès dus à des accidents du travail, à des problèmes de santé liés au travail et à des décès dus à des problèmes de santé parmi les salariés : 0

S1-15 – MÉTRIQUES D'ÉQUILIBRE ENTRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE PRIVÉE

Employés ayant droit à un congé pour raison familiale	Femme	Homme	Total
	#	4	1
	%	80%	20%
Employés ayant effectivement utilisé leur droit à congé pour raison familiale	Femme	Homme	Total
	#	4	0
	%	100%	0%

S1-16 – MÉTRIQUES DE RÉMUNÉRATION
(ÉCART DE RÉMUNÉRATION ET RÉMUNÉRATION TOTALE)

Le Gender Pay Gap, défini comme la différence des niveaux de rémunération moyenne entre les employées et les employés, est exprimé en pourcentage du niveau de rémunération moyen des employés masculins.

A l’issue d’une évaluation approfondie de nos données salariales, nous constatons que le Gender Pay Gap au sein d’Atenor s’élève actuellement à 27%. Ce pourcentage représente la différence moyenne entre les salaires des employées féminines et des employés masculins, exprimée en pourcentage du salaire moyen des employés masculins.

Cette disparité est principalement attribuable à la sous-représentation des femmes aux niveaux du Management (31% de femmes) et du Senior Management (10% de femmes), tel que mentionné dans la rubrique S1-9.

Bien que nous ayons déjà entrepris des actions pour réduire cette disparité salariale, nous reconnaissons que des efforts supplémentaires sont nécessaires. Atenor s’engage à mettre en place des mesures concrètes pour réduire ce pourcentage et à atteindre une équité salariale significative. Nous mettrons également en œuvre des initiatives visant à accroître la représentation des femmes aux niveaux du Management et du Senior Management.

Afin de réduire le Gender Pay Gap, nous avons mis en œuvre une série d’initiatives, dont certaines sont déjà en cours, et d’autres déjà planifiées pour les prochains exercices. 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.

Nous sommes conscients que la réduction du Gender Pay Gap nécessite un engagement à long terme et des actions soutenues. C’est pourquoi nous continuerons à surveiller de près ces données salariales, à évaluer

régulièrement l’efficacité de nos initiatives et à ajuster nos stratégies en conséquence.

Atenor réaffirme son engagement ferme envers l’équité salariale, la diversité et l’inclusion. Nous croyons en un environnement de travail où chacun est reconnu et rémunéré équitablement, indépendamment de son genre. Ce rapport annuel témoigne de notre volonté de transparence et de notre détermination à créer un milieu professionnel équitable et inclusif pour tous nos collaborateurs.

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 la Ratio de Rémunération Annuelle Totale chez Atenor est actuellement de 185%.

S1-17 – CAS, PLAINTES ET INCIDENCES GRAVES EN MATIÈRE DE DROITS DE L’HOMME

Atenor n’a enregistré aucun incident à déclarer en termes de discrimination et 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. Notre entreprise 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.

Atenor n’a fait l’objet d’aucune amende, pénalité ou compensation pour dommages en raison des problèmes et incidents décrits précédemment. Cette 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.

3.7 ESRS S2_TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

S2-1 – POLITIQUES RELATIVES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Dans le cadre de sa politique sociale, Atenor a mis en place un Code de Conduite des Fournisseurs pour s’assurer des conditions de travail au sein de sa chaîne de valeur. Celle-ci dépasse ses activités propres, c’est pourquoi Atenor a fait également 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 réglementations

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
Alignement à la Taxonomie européenne	Minimum Social Safeguards – Code de conduite des fournisseurs	100%	2024	92%	84%

3.8 ESRS S3_COMMUNAUTÉS TOUCHÉES

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

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.

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

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.

S3-1 – POLITIQUES RELATIVES AUX COMMUNAUTÉS TOUCHÉES

Le rôle d'un développeur immobilier vis-à-vis des communautés locales revêt une importance cruciale dans la création et la transformation des espaces urbains. Afin de favoriser des relations positives avec les communautés où elle développe ses projets, Atenor met en place différentes politiques. Tout d'abord, Atenor mène une politique de dialogue constant avec les autorités et les parties prenantes locales, y compris les résidents, les entreprises locales et le tissu associatif. Ce dialogue permet de recueillir les commentaires et les préoccupations afin de les intégrer au mieux dans le processus de planification.

Au-delà de cette politique de dialogue, Atenor a inséré un axe 'impact social' dans sa stratégie de durabilité.

Cet axe guide le développement des projets depuis leur conception, de manière à assurer qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu social et culturel du quartier ou de la ville où ils sont ou seront développés, qu'ils contribuent au bien-être des occupants mais aussi de la communauté et par conséquent, à la durabilité sociale.

Par ailleurs, Atenor met en place des politiques d'engagement social en établissant des partenariats avec les organisations philanthropiques actives dans la vie des quartiers et des communautés. En répondant

aux besoins concrets des résidents, dynamisant les quartiers et offrant des services essentiels aux publics défavorisés, le milieu associatif apaise les quartiers, aide à la réinsertion sociale des personnes sans-abri, et renforce les liens communautaires.

Atenor soutient également des initiatives sociales, culturelles, sportives locales qui contribuent à dynamiser les quartiers mais qui sont aussi vecteurs d'inclusion.

Les collaborateurs d'Atenor sont convaincus que l'engagement communautaire peut avoir un impact positif à long terme sur la valeur des projets immobiliers. Les quartiers prospères et inclusifs sont généralement plus attrayants pour les résidents, les investisseurs et les entreprises, ce qui peut se traduire par une valeur accrue et une valorisation des biens immobiliers. C'est aussi toute la communauté urbaine qui profitera de cette valeur ajoutée.

Enfin, un budget de € 10 cent/m² par projet en développement qui est dédié aux actions touchant directement les communautés locales.

S3-2 – PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES 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.

Plus précisément, lors du dépôt d'une demande de permis d'urbanisme, les réglementations 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.

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. 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 fixée. 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 sur les projets, l'autorité locale décide ou non de les suivre. L'autorité se penche ensuite sur le dossier de permis d'urbanisme et sur les réclamations et/ou observations introduites et les réponses formulées par Atenor. Ensuite, un avis consultatif (soit favorable, soit favorable sous conditions, soit défavorable) signale 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, et cela afin de favoriser en toute transparence le développement des projets.



S3-3 – PROCÉDURES VISANT À REMÉDIER AUX INCIDENCES NÉGATIVES ET CANAUX PERMETTANT AUX COMMUNAUTÉS TOUCHÉES DE FAIRE PART DE LEURS PRÉOCCUPATIONS

Par suite 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

Pour gérer les incidences importantes sur les communautés touchées et maximiser les opportunités tout en en minimisant les risques, Atenor met en place les approches suivantes :

- Consultation communautaire : voir S 3-2 ci-dessus
- Inclusion de logements abordables : de plus en plus, Atenor intègre des logements abordables dans ses projets pour répondre aux besoins de divers segments de la population locale. Citons à cet égard le projet City Dox à Bruxelles où Atenor propose 99 appartements conventionnés en partenariat avec CityDev et, à la suite de la vente en bloc du Lot 5 à la Société de Logements de la Région Bruxelloise, ce sont 171 appartements sociaux qui seront proposés à des familles disposant de revenus modestes. C’est donc presque un tiers de logements abordables sur l’ensemble des appartements du quartier City Dox.

- Investissement dans des infrastructures sociales : Dans chacun de ses projets, Atenor veille, dès la phase de conception à inclure dans des infrastructures accessibles au public : espaces verts, rez-de-chaussée animés, installations de loisirs, et ce pour renforcer le tissu social des communautés
- Partenariats avec des organisations philanthropiques pour contribuer à créer des communautés plus inclusives et résilientes et soutenir des initiatives sociales bénéfiques à l’ensemble de la communauté. Ainsi, Atenor soutient des organisations luttant contre le sans-abrisme, la pauvreté, ou contribuant à l’animation des quartiers à travers le Street Art ou d’autres événements éphémères.

Au niveau de l’entreprise, un budget de € 10 cent/m² par projet est dédié aux initiatives ayant un impact social. A titre d’exemple concret, à Bruxelles, Atenor a apporté son soutien à une quarantaine de réfugiés demandeurs d’asile installés dans un de ses immeubles rue de la Loi. Atenor a pris à sa charge les frais de relogement pour une durée de quatre mois, en attendant qu’une solution soit trouvée par les autorités compétentes. Le budget total consacré à cette action s’élève à € 250.000.

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 IMPORTANTES

3.9 ESRS S4_CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINALS

S4-1 – POLITIQUES RELATIVES AUX CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

Atenor accorde une importance capitale au bien-être des occupants de ses bâtiments, en plaçant leur satisfaction et leur confort au centre de ses préoccupations. Entémoigne l’effort d’Atenor pour pré-certifier ses bâtiments de bureaux selon le standard WELL, une démarche qui souligne son engagement à offrir des espaces qui non seulement favorisent la santé et le bien-être des utilisateurs mais répondent

également aux exigences environnementales et sociales les plus élevées.

Le bien-être des occupants est une priorité qui, au-delà de représenter un engagement éthique, se traduit par des avantages tangibles tant pour les utilisateurs que pour Atenor. En effet, en offrant des espaces de travail qui maximisent le confort et la qualité de vie, Atenor minimise les risques de réputation et les difficultés marketing, transformant la satisfaction des occupants en un avantage concurrentiel significatif. Des occupants satisfaits sont synonymes d’une plus grande fidélisation et peuvent influencer positivement la perception d’Atenor.



En matière de mobilité des occupants, Atenor reconnaît l'importance d'une localisation stratégique des bâtiments. Nous nous efforçons d'identifier des emplacements qui facilitent l'accès et la mobilité, anticipant ainsi les besoins et préférences des utilisateurs. Cette approche, loin d'être uniquement réactive, permet à Atenor de développer une expertise précieuse dans le choix de ses projets, offrant ainsi un avantage concurrentiel durable. En prenant en compte la mobilité dès l'acquisition des terrains, Atenor vise non seulement à augmenter l'attractivité de ses projets mais aussi à en maximiser la valeur résiduelle, réduisant ainsi le risque de diminution de cette dernière due à un manque d'intérêt ou à des difficultés marketing.

Ainsi, en mettant l'accent sur le bien-être et la mobilité de ses occupants, Atenor démontre une approche holistique qui intègre les principes ESG au cœur de sa stratégie, transformant les défis en opportunités pour se distinguer sur le marché immobilier.

WELL Standard



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

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.

3.10 ESRS G1_CONDUITE DES AFFAIRES

G1-1 – CULTURE D'ENTREPRISE ET POLITIQUES EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES

Les questions de gouvernance sont rigoureusement traitées notamment dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité d'Atenor, ainsi que dans le Code de Conduite des fournisseurs. Ces

documents, disponible sur notre site internet, illustrent l'engagement ferme d'Atenor à maintenir des standards élevés en matière d'éthique des affaires, d'achats responsables, de communication et de transparence. En s'appuyant sur ces cadres, Atenor s'assure de la mise en œuvre de pratiques éthiques et responsables à travers toute son organisation et sa chaîne de valeur, soulignant son engagement envers une gouvernance d'entreprise exemplaire.

MÉTRIQUES ET CIBLES

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
4. Gouvernance élargie					
4.1 Assurer une information claire et transparente	Implémenter le Corporate Sustainability Reporting Directive	100%	2026	10%	En 50%
4.2 Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération	Mettre en place un bonus collectif lié à la performance ESG de l'année	100%	2024	20%	50%
4.3 Organiser un processus décisionnel équilibré	Amélioration continue du dialogue avec les parties prenantes	100%	annuel	100%	100%
4.5 Viser le rayonnement international	Poursuivre l'organisation de concours d'architecture et stimuler la reconnaissance internationale des projets et de l'entreprise	-	annuel	-	-

Indicateurs clés de performance sur la Taxonomie européenne

I.	INTRODUCTION	80
II.	APPLICATION AUX ACTIVITÉS D'ATENOR	81
III.	PART DES ACTIVITES ELIGIBLES D'ATENOR	82
III.1.	Calcul de l'éligibilité	82
III.1.1.	Chiffre d'affaires éligible	82
III.1.2.	CapEx éligibles	82
III.1.3.	OpEx éligibles	83
IV.	PART DES ACTIVITÉS ALIGNÉES D'ATENOR	84
IV.1.	Processus de contrôle de l'alignement	84
IV.1.1.	Critères d'examen technique	85
IV.1.2.	Garanties Sociales Minimales	87
IV.2.	Part du chiffre d'affaires aligné	89
IV.2.1.	Méthode comptable	89
IV.2.2.	Information contextuelle	90
IV.2.3.	Définition du numérateur et du dénominateur	90
IV.2.4.	Information complémentaire	90
IV.3.	PART DU CAPEX ALIGNÉ	91
IV.3.1.	Méthode comptable	91
IV.3.2.	Information contextuelle	91
IV.3.3.	Définition du numérateur et du dénominateur	92
IV.4.	PART DE L'OPEX ALIGNÉ	92
IV.4.1.	Méthode comptable	92
IV.4.2.	Information contextuelle	92
IV.4.3.	Définitions du numérateur et du dénominateur	93
V.	CONCLUSION	93



I. 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 scientifiques 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 1^{er} 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'Union européenne. De plus, l'« Acte Délégué sur l'Environnement » publié le 21 novembre 2023 est applicable depuis le 1^{er} 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'Union européenne 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 suivants : 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'Union européenne (Règlement (UE) 2020/852).

Ce rapport annuel décrit l'éligibilité d'Atenor à la Taxonomie, son alignement 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 ». L'entreprise a également volontairement soumis sa méthodologie et ses

hypothèses d'analyse 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.

II. APPLICATION AUX ACTIVITÉS D'ATENOR

En tant que développeur 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 résidentielle », (Nacebel 41102).

A côté de ces 2 catégories principales, une autre activité accessoire d'Atenor, exceptionnelle pour l'entreprise relève également de la classification de la Taxonomie en ce qui concerne les dépenses :

- **7.4 « Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments) »** : Atenor a acquis, en 2023, des équipements et services liés aux activités visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

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.

Depuis 2021,
Atenor s'est engagée
à appliquer les critères
spécifiques de la Ta
xonomie dans tous ses
projets de développement.

III. 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»).

En 2022, Atenor a communiqué le pourcentage de Chiffre d'Affaires, de CapEx et d'OpEx qui étaient éligibles et alignés sur la Taxonomie selon le Règlement et les textes disponibles. Cependant, depuis, l'Union européenne a publié une série de clarifications sous forme de FAQ, qui ont apporté quelques changements à sa méthodologie. Les principales différences d'interprétation d'Atenor sont d'une part, l'exclusion de toutes les transactions comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (partenariats) et d'autre part, les transactions réalisées par cession d'actions. En ce qui concerne les CapEx et les OpEx, la part d'éligibilité est limitée aux définitions de la Taxonomie et aux précisions des FAQ publiées en 2023. Ces changements nous ont amenés à réduire le pourcentage d'éligibilité publiés en 2022.

III.1. 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).

III.1.1. 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.

Lors de la publication du rapport annuel 2022, les revenus des projets en partenariat ont été inclus dans le calcul afin de mieux refléter les activités d'Atenor. Cependant, le chiffre d'affaires des projets en partenariat (mis en équivalence) ne doit pas être repris dans le présent rapport conformément aux directives des Actes délégués. Afin de maintenir la cohérence avec le précédent rapport, Atenor propose donc également des informations complémentaires pour le calcul relatif au chiffre d'affaires 2023, incluant les revenus issus de partenariats.

III.1.2. CAPEX ÉLIGIBLES

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.

En 2022, une vision plus large incluait les dépenses du développement durable des projets. Au vu des précisions susmentionnées et des publications de FAQ sur la Taxonomie, ces dépenses ne sont plus prises en compte dans le calcul pour 2023.

III.1.3. 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 alignées à la Taxonomie pour les contrats de location à court terme (IFRS 16) ainsi que les dépenses de formation et de recherche et développement.

En 2022, une vision plus large incluait les dépenses de développement de projet. Au vu des précisions susmentionnées et des publications de FAQ sur la Taxonomie, ces dépenses ne sont plus considérées dans le calcul pour 2023.

IV. PART DES ACTIVITÉS ALIGNÉES D'ATENOR

La deuxième phase de l'application de la Taxonomie implique l'examen et la publication du pourcentage d'activités durables ou « alignées ». 3 indicateurs clés de performance (ICP) doivent être publiés à cette fin: le pourcentage d'activités alignées 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 d'alignement.

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 d'alignement sur 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 de déterminer 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.

IV.1. PROCESSUS DE CONTRÔLE DE L'ALIGNEMENT

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
- le Comité Exécutif (réunions environ six fois par an)
- 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 «Alignés» 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 l'alignement 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, reflété 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 ce qui concerne l'activité 7.4 l'installation, la maintenance et la réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments), le processus est plus rapide. Cette activité est exceptionnelle pour l'année 2023, elle ne ressort pas des activités principales d'Atenor. En outre, les données pertinentes et les mises à jour relatives à l'avancement sont directement communiquées au Comité Exécutif.

IV.1.1. 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, telles que :

- 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.
- 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 proportionnée, et validées par un Certificat de Performance Énergétique à la phase de Livraison.
- 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).

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.

Pour l'activité 7.4, qui couvre l'installation, la maintenance et la réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments), le processus de contrôle est adapté pour souligner une contribution significative à l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique. En effet, l'installation soutient directement la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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 « aligné » uniquement si toutes les preuves ont été fournies pour chacune des phases finalisées.

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. 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 ».

Concernant l'activité spécifique « 7.4 Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments) », l'objectif d'Adaptation au Changement Climatique est également pertinent sous le principe de « Ne Pas Causer de Préjudice Important ».

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.

IV.1.2. 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.

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 s'avère 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 procédure de conformité fiscale d'Atenor 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 de la conformité à la concurrence équitable d'Atenor comprend des directives pour les employés sur des lignes directrices claires concernant les pratiques commerciales équitables et une surveillance continue pour prévenir le comportement anti-concurrentiel. 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.

IV.2. PART DU CHIFFRE D'AFFAIRES ALIGNÉ



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 ». La partie des revenus d'exploitation est dérivée des revenus générés à partir de projets catégorisés comme « Alignés », 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.

IV.2.1. 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.

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 développeur 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).

IV.2.2. INFORMATION CONTEXTUELLE

Alors que le Règlement de l'Union européenne sur les revenus alignés sur 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.

IV.2.3. DÉFINITION DU NUMÉRATEUR ET DU DÉNOMINATEUR

Le numérateur inclut les revenus des activités de développement et les revenus locatifs alignés sur la Taxonomie.

Le dénominateur est le total consolidé des revenus d'exploitation du Groupe, y compris les revenus de développement et les revenus locatifs, 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.

IV.2.4. 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 KPI 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, les revenus locatifs et les revenus des entités contrôlées conjointement reconnus via la méthode de mise en équivalence qui sont alignés sur 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, la cession d'actions ou les revenus locatifs.
- 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.

IV.3. PART DU CAPEX ALIGNÉ



L'ICP des dépenses en capital (CapEx) est défini comme la part des dépenses en capital alignées sur 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 de CapEx sont les suivantes :

- **Type A** : lié à des actifs ou des processus associés à des activités économiques alignées sur la Taxonomie (où le chiffre d'affaires est aligné) ;
- **Type B** : faisant partie d'un plan d'expansion des activités économiques alignées sur la Taxonomie ou permettant à des activités économiques éligibles à la Taxonomie de devenir alignées sur 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 alignées sur 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 2023, Atenor a principalement identifié la part des CapEx alignées sur la Taxonomie dans la catégorie B. Les CapEx considérées concernent l'activité 7.4 Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (et les places de parking attenantes aux bâtiments).

IV.3.1. 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 (-)».

IV.3.2. INFORMATION CONTEXTUELLE

En 2023, Atenor a acheté des équipements et des services liés à «7.4 Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments et les places de parking attenantes aux bâtiments», permettant à ses activités une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

IV.3.3. DÉFINITION DU NUMÉRATEUR ET DU DÉNOMINATEUR

Ces dépenses en capital alignées sur la Taxonomie ont été incluses dans le numérateur. Toutes les dépenses en capital d’Atenor ont été prises en compte pour le dénominateur.

IV.4. PART DE L'OPEX ALIGNÉ



L’ICP relatif à l’OpEx est défini comme la part des dépenses d’exploitation alignées sur 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 alignées sur la Taxonomie (où le chiffre d’affaires est aligné) ;
- **Type B** : faisant partie d’un plan d’investissement pour étendre les activités économiques alignées sur la Taxonomie ou pour permettre à des activités économiques éligibles à la Taxonomie de devenir alignées sur 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 alignées sur la Taxonomie et à des mesures individuelles permettant aux activités ciblées de devenir à faible émission de carbone ou de contribuer à des réductions d’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 alignées sur la Taxonomie dans les catégories A et 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’Union européenne en matière de pratiques de construction durables et contribuant de manière substantielle à l’objectif d’Atténuation du Changement Climatique.

IV.4.1. 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.

IV.4.2. 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 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 alignées sur 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 l’alignement sur les 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 son alignement avec les objectifs plus larges de la Taxonomie.

IV.4.3. DÉFINITIONS DU NUMÉRATEUR ET DU DÉNOMINATEUR

La réglementation de l’Union européenne exige de ne rapporter que les dépenses d’exploitation (OpEx) liées à la rénovation de ses propres bâtiments (non capitalisées), à l’entretien et à la réparation, à la location à court terme et à la recherche et développement.



V. 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 des 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

Selon le Règlement délégué, les OpEx rapportées dans le dénominateur doivent être limitées aux coûts liés à la rénovation des bâtiments, à l’entretien et à la réparation, à la location à court terme et à la recherche et développement. Cependant, les OpEx consolidées d’Atenor sont beaucoup plus larges que cette portée limitée. Pour cette raison, le calcul des OpEx totales a nécessité une approche qui ne pouvait pas être basée uniquement sur les états financiers consolidés.

Le dénominateur inclut tous les coûts associés à la rénovation des bâtiments, à l’entretien et à la réparation, à la location à court terme et à la recherche et développement. Le numérateur inclut la location à court terme et la recherche et développement car elles étaient liées à la portée de la Taxonomie.

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.

[illegible][illegible]

CapEx

Part des dépenses CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie

Informations pour l'année N

[illegible]

OpEx

Modèle: Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie

Informations pour l'année N

Exerc. N				Année				Critères de contribution substantielle				Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité		Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Garanties minimales	Part des OpEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la taxonomie, année N-1	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	
	Code	OpEx	Part des OpEx, année N																		
A.	ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
A.1.	Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																				
Activité 1	CCM 7.1 Construction de bâtiments neufs (OpEx A)	1 092 466,80	11%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI				
Activité 2	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants (OpEx A)	121 385,20	1%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			T	
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		1 213 852,00	12%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI				
Dont habitantes																					
Dont transitoires		121 385,20	1%	100%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			T	
A.2.	Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Activité 1	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants (OpEx A)	658 233,00	7%	100%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		658 233,00	7%	100%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
A.	OpEx des activités éligibles à la Taxonomie (A.1 + A.2)	1 872 085,00	20%	100%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
B.	ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie		7 342 131,00	80%																		
TOTAL		9 214 216,00	100 %																		

Administration



Le Management

De gauche à droite

Laurent Collier
pour Strat-UP SRL*

Stéphanie Geeraerts
pour Thibrox BV

Julie Willem
pour Make it Real! SRL

Jonathan Loos
pour New Turns SRL

William Lerinckx
pour Lerinvestimmo CommV*

Stéphan Sonnevill pour Stéphan Sonnevill SA
(CEO et Président de l'Executive Committee)

Caroline Vanderstraeten**
pour Twigami SRL*

Hans Vandendael
pour Real Serendipity CommV

* Membres de l'Executive Committee

** A partir du 2 avril 2024

ADMINISTRATION

COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE

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

Laurent Collier
pour Strat UP SRL
Executive Officer

William Lerinckx
pour Lerinvestimmo Scomm
Executive Officer

Caroline Vanderstraeten*
pour Twigami SRL
Chief Financial Officer

COMPOSITION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 AVRIL 2024

Monsieur Frank Donck
Président ⁽²⁾
Échéance du mandat : 2027

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

Monsieur Christian Delaire
Administrateur ⁽³⁾
Échéance du mandat : 2027

Investea SRL
Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Emmanuèle Attout
Échéance du mandat : 2027

Maroxco BVBA
Administrateur ⁽³⁾
représentée par Monsieur Cédric Van Quickenborne
Échéance du mandat : 2027

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

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

Madame Bernadette de Bethune
Administrateur ⁽³⁾
Echéance du mandat : 2027

Realize BV
Administrateur ⁽³⁾
représentée par Monsieur Olivier Lambrecht
Échéance du mandat : 2027

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 Schröder SA
Administrateur non exécutif de Eurocommercial
Properties NV

Madame Bernadette de Bethune
Administrateur de Vandewiele Group
Administrateur de DPG Media Group
Administrateur de Berlinske

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

Monsieur Frank Donck
CEO de 3d_investors NV

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

Monsieur Olivier Lambrecht
CEO de Matexi SA (Jusqu'à janvier 2024)

Monsieur John Penning
Administrateur délégué de Luxempart SA

Monsieur Cédric Van Quickenborne
Membre du Comité de Direction et d'Investissement
de Vlerick Group

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT*

Investea SRL
représentée par Madame Emmanuèle Attout,
Présidente

Maroxco BVBA
représentée par Monsieur Cédric Van Quickenborne,
Membre

Monsieur John Penning
Membre

Trionna SRL
représentée par Madame Laure Hardÿ de Beaulieu,
Membre

COMPOSITION DU COMITÉ DE
NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION*

Monsieur Christian Delaire
Président

Monsieur John Penning
Membre

Realize BV
représentée par Monsieur Olivier Lambrecht,
Membre

Trionna SRL
représentée par Madame Laure Hardÿ de Beaulieu,
Membre

* Le Président du Conseil d'Administration et l'Administrateur délégué
sont des invités permanents

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

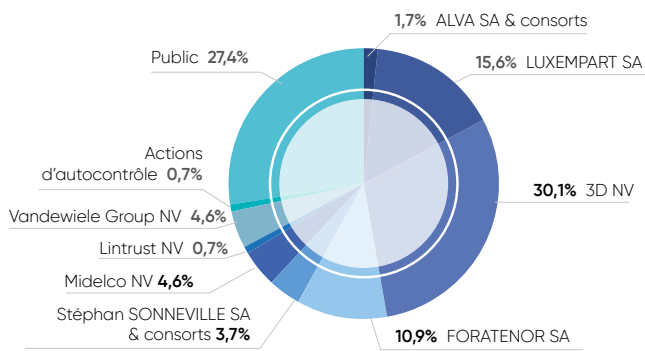
*A partir du 2 avril 2024

€ 325,42 millions
capitalisation boursière au
31.12.2023

**Information aux
actionnaires et
investisseurs**



Actionnariat au 31.01.2024



Actionnariat de référence

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

- 3D NV
- Alva SA
- ForAtenoR SA
- Luxempart SA
- Stéphan Sonnevile 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 d’une convention d’actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Cette convention a été revue en novembre 2023 afin d’appliquer la convention d’actionnaires à toutes les actions Atenor détenues par 3D, Luxempart, Stéphan Sonnevile SA et/ou ForAtenoR. Toutes les actions Atenor présentes et futures détenues par les sociétés précitées tombent dès lors dans le champ de la convention d’actionnaires.

Seules 521.437 actions Atenor détenues par Alva SA font partie de la convention d’actionnaires, les autres actions détenues par Alva SA restent libres.

A fin janvier 2024, ForAtenoR est détenue à hauteur de 59,50% par 3D NV et 33% par Stéphan Sonnevile SA, le solde étant détenu par le Management. Cette société est signataire de la convention d’actionnaires.

La convention d'actionnaires rassemble 60,3% du capital d’Atenor portant le flottant à 39,7%*.

Le nouveau dénominateur d’Atenor s’élève à 43.739.703 suite au dividende optionnel lié à l'exercice 2022 et à l'augmentation de capital d’Atenor actée le 30 novembre 2023.

Structure de l'actionnariat au 31.01.2024

La structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	Participation %*
Alva SA ⁽¹⁾ & consorts	764 611	1,7	521 437	1,19
Luxempart SA ⁽¹⁾	6 819 439	15,6	6 819 439	15,59
3D NV ⁽¹⁾	13 157 350	30,1	13 157 350	30,08
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	4 767 744	10,9	4 767 744	10,90
Stéphan Sonnevile SA ⁽¹⁾⁽²⁾ & consorts	1 621 624	3,7	1 109 624	2,54
Midelco NV	2 000 000	4,6	-	-
Lintrust NV	300 000	0,7	-	-
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,6	-	-
Sous-total	31 430 768	71,9	26 375 594	60,30
Actions propres	7	-		
Actions d’autocontrôle	313 427	0,7		
Public	11 995 501	27,4		
Total	43 739 703	100,0		

⁽¹⁾ Signataires de la Convention d’Actionnaires

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

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 29 décembre 2023	€ 7,44

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 2019 à 2023*

Nombre de titres au 29 décembre 2023: 43.739.703

	2019	2020	2021	2022	2023
Cours maximum (€)	77,80	72,31	62,80	61,00	29,54
Cours minimum (€)	51,80	51,40	53,00	41,00	5,16
Cours au 31 décembre (€)	72,20	57,00	56,80	48,40	7,44
Volumes journaliers moyens	2.759	3.460	2.745	1.679	18.936
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	406,56	401,21	399,81	340,68	325,42

* Pour 2023 : cours de bourse adapté avec un coefficient d'ajustement suite aux augmentations de capital.

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

Atenor a proposé, en 2023, un dividende optionnel au titre de l'exercice 2022.

En 2024, Atenor prévoit de ne pas verser de dividende au titre de l'exercice 2023. 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 pour l'exercice 2022).

Agenda de l'actionnaire

26 avril 2024	Assemblée Générale 2023
23 mai 2024	Déclaration intermédiaire premier trimestre 2024
5 septembre 2024	Résultats semestriels 2024
13 novembre 2024	Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2024

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.

CODE DE RÉFÉRENCE ET CHARTRE 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, 1° du Code des sociétés et des associations (« CSA »). Le Code 2020 est disponible sur le site web : www.corporategovernancecommittee.be.

Le Conseil d'Administration déclare qu'à sa connaissance la Société a respecté toutes les dispositions du Code 2020 lors de l'année 2023, 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 7.12 du Code 2020 : Le principe 7.12 préconise que les contrats avec les Managers Exécutifs incluent une clause permettant à l'entreprise de recouvrer la rémunération variable octroyée. Chez Atenor, les contrats de prestations de services conclus avec le management ne contiennent pas une telle clause. Si les circonstances le justifient, le droit commun s'applique pour recouvrer la rémunération variable octroyée.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité, 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.

ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

En ce qui concerne la structure de l'actionnariat, référence est faite à la page 104 du présent rapport annuel.

Conformément à l'article 14, alinéa 4, de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, la structure de l'actionnariat est également reprise à l'annexe des comptes annuels relative à l'état du capital.

RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

Une convention d'actionnaires lie de longue date les Actionnaires de référence, plus précisément 3D SA, Luxempart SA, Stéphane Sonnevile SA, Alva 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. Cette convention met également en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions.

Suite à la signature d'un avenant le 6 novembre 2023, elle rassemble 60,30 % des droits de vote d'Atenor.

Conformément à l'article 74, §7, de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces Actionnaires ont communiqué à Atenor, la détention, de concert entre eux, de plus de 30 % de titres avec droit de vote d'Atenor.

A fin janvier 2024, ForAtenoR est détenue à hauteur de 59,50 % par 3D SA et 33 % par Stéphane Sonnevile SA, le solde étant détenu par le Management. Depuis le 9 novembre 2023, une convention d'actionnaires entre 3D NV et Stéphane Sonnevile SA organise le contrôle conjoint de ForAtenoR SA. Cette convention expire le 11 avril 2025.

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

POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

L'Assemblée Générale du 28 avril 2023, sur la base de la proposition du Conseil d'Administration, a décidé, au titre de l'exercice 2022, d'un dividende brut de € 2,67 par action, soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,87 par action, sous forme de dividende optionnel.

En 2024, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2023. A l'avenir, Atenor entend adopter une politique de dividende basée sur un taux de distribution d'au moins 50 % du résultat de l'année. La Société n'exclut pas d'offrir à ses Actionnaires la possibilité d'opter pour un dividende optionnel au titre des dividendes futurs (comme cela a été le cas pour l'exercice 2022).

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS SPÉCIALISÉS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 100 du présent rapport annuel.

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration comprenait quatre Administrateurs indépendants : Monsieur Christian Delaire, Investea SRL représentée par Madame Emmanuèle Attout, MG Praxis SRL représentée par Madame Michèle Grégoire et Trionna SRL représentée par Madame Laure le Hardy de Beaulieu.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Conseil d'Administration s'est réuni 25 fois en 2023 (y inclus les différents Conseils d'Administration dans le cadre des augmentations de capital) et a pris des décisions par écrit 3 fois par consentement unanime. La présence individuelle des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence
Frank Donck (Président)	21/25
Stéphane Sonnevile SA, représentée par Stéphane Sonnevile	25/25
Christian Delaire	20/25
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout	21/25
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning (jusqu'au 28 avril 2023)	2/2
John Penning (depuis le 28 avril 2023)	19/23
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire	20/25
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre	19/25
Philippe Vastapane	16/25
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardy de Beaulieu (depuis le 28 avril 2023)	18/23

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.

Lors de ces réunions, outre les sujets obligatoires ou légaux, le Conseil d'Administration a, entre autres, traité les sujets suivants : les résultats semestriels et annuels consolidés, les règles d'évaluation, les prévisions d'Atenor et de ses filiales, le suivi des

principaux projets, la stratégie d’Atenor ainsi que l’analyse et les décisions en matière d’investissements, de désinvestissements, de financements et des opérations bilantaires.

La fonction de Secrétaire a été assumée par Real Serendipity CommV, représentée par Monsieur Hans Vandendael (à l’exception des réunions du 27 octobre 2023 et du 30 octobre 2023).

Davantage d’informations sur le rôle et les responsabilités du Conseil d’Administration ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité disponible sur le site internet d’Atenor www.atenor.eu.

DIVERSITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

COMITÉ D'AUDIT

En ce qui concerne la composition du Comité d’Audit, référence est faite à la page 101 du présent rapport annuel.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Comité d’Audit s’est réuni 6 fois en 2023. La présence individuelle des membres se résume comme suit :

Nom	Présence
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (Présidente)	6/6
Frank Donck (Membre)	6/6
Philippe Vastapane (Membre)	5/6
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning (Membre) (jusqu'au 28 avril 2023)	1/1
John Penning (Membre) (depuis le 28 avril 2023)	3/5
Trionna SRL, représentée par Laure le Hardy de Beaulieu (Membre) (depuis le 31 mai 2023)	2/4

Davantage d’informations sur le rôle et les responsabilités du Comité d’Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de

Durabilité disponible sur le site internet d’Atenor www.atenor.eu.

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

En ce qui concerne la composition du Comité de Nomination et de Rémunération, référence est faite à la page 101 du présent rapport annuel.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Comité de Nomination et de Rémunération s’est réuni 2 fois en 2023. La présence individuelle des membres se résume comme suit :

Nom	
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaître (Présidente)	2/2
Christian Delaire (Membre)	2/2
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire (Membre)	2/2

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

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

Sous la direction de son Président et du Président du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d’Administration examine et évalue régulièrement, et au moins 1 fois tous les 3 ans, sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses Comités spécialisés ainsi que son interaction avec le Comité Exécutif et apporte les ajustements qu’il estime nécessaires et adéquats.

Cette évaluation est réalisée soit au moyen d’un questionnaire (à compléter par chaque Administrateur), soit par interviews qui traitent des thèmes suivants : la composition et le fonctionnement du Conseil d’Administration, l’information fournie au Conseil d’Administration, la culture et la coopération au sein du Conseil d’Administration, les tâches et les compétences, l’indépendance des Administrateurs indépendants, le degré d’implication du Conseil d’Administration dans les différents domaines d’activités d’Atenor, la rémunération, la relation avec les membres du Comité Exécutif, la relation

avec ses Comités spécialisés et les Actionnaires. Les réponses sont traitées et présentées dans une note de synthèse qui fait l’objet d’une discussion lors d’un Conseil d’Administration.

La dernière évaluation du Conseil d’Administration a été réalisée en 2023.

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

La performance individuelle des Administrateurs ne fait généralement pas l’objet d’évaluation si ce n’est dans le cadre de la procédure de réélection ou, le cas échéant, au terme du mandat.

La performance de l’Administrateur Délégué, également appelé CEO, est quant à elle évaluée de manière spécifique. Chaque année, le Conseil d’Administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, arrête les objectifs du CEO pour l’exercice à venir, et examine et évalue sa performance pour les 12 mois écoulés.

Le Comité de Nomination et de Rémunération et le Comité d’Audit examinent et évaluent régulièrement leur règlement d’ordre intérieur, leur fonctionnement et recommandent au Conseil d’Administration les ajustements nécessaires et adéquats.

Cette évaluation suit une méthodologie équivalente à celle reprise ci-dessus pour le Conseil d’Administration.

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

COMITE EXECUTIF

En ce qui concerne la composition du Comité Exécutif, référence est faite à la page 100 du présent rapport annuel.

Le Comité Exécutif examine au minimum tous les mois les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des projets et d’Atenor et recommande au Conseil d’Administration les ajustements stratégiques nécessaires et adéquats.

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

CONFLITS D'INTERETS - APPLICATION DE L'ARTICLE 7:96 CSA

En 2023, la procédure de gestion des conflits d’intérêts, au sens de l’article 7:96 du CSA, a donné lieu à s’appliquer dans les cas repris ci-dessous (les sections y afférentes des procès-verbaux du Conseil d’Administration étant reprises dans leur intégralité) :

Réunion du Conseil d'Administration du 27 juin 2023
« Vente du projet DE MOLENS à 3D REAL ESTATE
La Société et Atenor Group Participations SA, une filiale de la Société (« AGP »), envisagent la vente de 50 % des actions de la société Markizaat NV ainsi que 50 % des actions de la société De Molens NV à 3D Real Estate NV.

Pour rappel, Markizaat et De Molens détiennent ensemble la pleine propriété d'un terrain situé à 9800 Deinze, Tolpoortstraat 40, sur lequel De Molens, en sa qualité de superficière, développe actuellement un projet mixte dénommé « Liv De Molens » (résidentiel, commerces et équipements) pour une superficie d'environ 35.000 m² (le « Site »). Le tréfonds appartient à Markizaat.

Dans le cadre de cette cession d'actions, 3D Real Estate NV reprendra la dette de la Société envers Markizaat NV et acquerra la créance de la Société envers De Molens NV. En outre, la Société, 3D Real

Estate NV et De Molens NV signeront un second avenant à la convention de « project management » du 16 novembre 2020 et conviendront que la Société continuera à fournir des services de « corporate housekeeping » et de comptabilité jusqu'au 31 août 2023 à Markizaat NV et De Molens NV.

3D Real Estate NV s'engagera également à faire de son mieux afin d'obtenir la désolidarisation de la Société et AGP des obligations et responsabilités de la Société, AGP et 3D Real Estate NV en relation avec la convention de prêt conclue entre KBC Bank NV/SA et Markizaat NV et De Molens NV (« l'Opération »).

Conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, le Président du Conseil d'Administration [Frank DONCK] informe le Conseil d'Administration du fait qu'il a un intérêt indirect de nature patrimoniale opposé à celui de la Société, étant donné qu'il est actionnaire indirect de 3D Real Estate NV. Conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, le Président du Conseil d'Administration ne participe pas aux délibérations et/ou au vote sur ces questions et quitte la réunion.

En contrepartie de la cession de la totalité de ses actions, ainsi que de sa dette envers Markizaat NV et de sa créance envers De Molens NV, 3D Real Estate NV paiera à la Société un montant de 9.069.123,09 EUR (8.559.929,97 EUR pour la cession des actions dans Markizaat et de 509.193,12 EUR pour la cession des actions dans De Molens), moins la valeur nominale de la dette (5.629.225,65 EUR) plus la valeur nominale de la créance (2.055.784,38 EUR), soit au total 5.495.681,82 EUR. Sous le second avenant à la convention de « project management », la Société recevra une redevance mensuelle fixe de 12.000 EUR (HTVA) jusqu'au 31 mars 2024. Pour ses services de « corporate housekeeping » et de comptabilité, la Société recevra une redevance mensuelle de 1.000 EUR (HTVA) de De Molens NV respectivement Markizaat NV jusqu'au 31 août 2023.

Par ailleurs, AGP percevra le prix proportionnel à sa participation de 10 %, soit 2.267.281 EUR en sa totalité (2.139.982 EUR pour la cession des actions dans Markizaat et 127.298 EUR pour la cession des actions dans De Molens).

Dans le cadre de l'Opération, le Conseil d'Administration de la Société a demandé à un comité composé des quatre administrateurs indépendants de la Société d'émettre un avis écrit circonstancié et motivé en vertu de l'article 7:97, §1 du Code des sociétés et des associations (« l'Avis »). Cet Avis, signé et daté du 26 juin 2023, traite essentiellement les éléments suivants :

- Une description de la nature de la décision ou de l'opération,
- Une description et une estimation des conséquences patrimoniales,
- Une description des éventuelles autres conséquences,
- Une évaluation des avantages et inconvénients qui en découlent pour la société, le cas échéant, à terme.

La conclusion telle que reprise dans l'Avis par rapport à l'opération envisagé est la suivante :

« Sur la base des considérations mentionnées ci-dessus et après avoir examiné les conditions financières, juridiques et fiscales de l'Opération, le Comité est d'avis unanime que l'Opération est dans le meilleur intérêt de la Société et ses actionnaires, compte tenu des enjeux actuels de la Société, de la raison d'être de l'Opération et des avantages possibles qui peuvent en découler. Le Comité estime également qu'il est peu probable que l'Opération entraîne des conséquences négatives qui ne seraient pas compensées par des avantages pour la Société. »

Dans le projet de son rapport (le « Rapport »), le commissaire a évalué si les données financières et comptables de l'Avis ne contiennent pas d'incohérences significatives par rapport à l'information dont il dispose dans le cadre de sa mission. Les conclusions du commissaire tel que reprises dans le projet de Rapport sont les suivantes :

« Sur la base de notre examen limité, effectué en conformité avec la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » et les normes applicables de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, nous n'avons pas relevé de faits qui

nous laissent à penser que les données financières et comptables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration du 27 juin 2023 et dans le rapport du comité des administrateurs indépendants conformément à l'article 7:97 du Code des Sociétés et associations contiendraient des incohérences significatives par rapport à l'information dont nous disposons dans le cadre de notre mission. Nous ne nous exprimons cependant ni sur la valeur de la transaction, ni sur l'opportunité de la décision du conseil d'administration. »

L'Avis ainsi que le Rapport final resteront annexés au présent procès-verbal du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est d'avis que l'Opération contribuera à diminuer l'endettement consolidé net du groupe à très brève échéance par un apport de liquidités et une sortie de l'endettement bancaire logé dans Markizaat NV et De Molens NV. Les modalités financières de la cession du Site sont moins optimistes que celles envisagées lors de l'acquisition du terrain, mais paraissent être selon le Conseil d'Administration en ligne avec la situation de marché actuelle et les aléas techniques et commerciaux résiduels du projet.

Après délibération et après avoir pris connaissance de l'Avis, le Conseil d'Administration (à l'unanimité des membres présents et représenté) :

- confirme le bon suivi de la procédure prévue à l'article 7:97 du Code des sociétés et associations ; et
- ne voit pas de raison de déroger aux conclusions de l'Avis ; et
- décide d'approuver l'Opération (y compris le projet de convention de cession et ses annexes) ; et
- décide de mandater Stéphan Sonnevile, Laurent Jacquemart, William Lerinckx, Hans Vandendael, Domino De Groodt, Pierre-Antoine Gernay et Didier François (agissant individuellement avec pouvoir de subdélégation et de substitution) à procéder à la signature de tout document afférent à l'Opération (en ce compris le registre d'actionnaires). »

Réunion du Conseil d'Administration du 8 novembre 2023

« Délibérations et décisions »

Frank DONCK déclare qu'en détenant une participation indirecte dans 3D NV/SA, il peut être considéré avoir un intérêt indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos du deuxième point à l'ordre du jour, sur lequel la procédure de conflits d'intérêts établie par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations sera respectée pour autant que cela soit nécessaire et applicable.

John PENNING déclare qu'en détenant une participation indirecte dans Luxempart S.A., il peut être considéré avoir un intérêt indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos du deuxième point à l'ordre du jour, sur lequel la procédure de conflits d'intérêts établie par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations sera respectée pour autant que cela soit nécessaire et applicable.

Les autres Membres déclarent, chacun individuellement, ne pas avoir un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos des décisions à prendre.

A l'exception de la décision concernant le deuxième point à l'ordre du jour, le Conseil d'Administration confirme que les décisions à prendre ne concernent pas une décision ou une opération relative à une partie liée telle que définie par les normes comptables internationales adoptées conformément au Règlement (CE) n° 1606/2002 de la Société.

Frank DONCK et John PENNING quittent la réunion ; les autres membres du Conseil d'Administration poursuivent seuls la délibération.

[...]

Confirmation de l'octroi d'un droit de priorité à 3D NV/SA et à Luxempart S.A. dans le cadre du Projet Armilla et approbation d'un remboursement (intégral ou partiel) (anticipé) éventuel du prêt octroyé par 3D NV/SA à BDS Une Fois S.A.S. dans le cadre du projet Com'Unity - Nature de la décision, conséquences patrimoniales et justification

La Société envisage de procéder à une augmentation de capital par apport en numéraire avec droit de

préférence légal pour les actionnaires existants à concurrence d'un montant maximal de 160.875.220,00 euros par la création de nouvelles actions sans désignation de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes (soit c. 10,2344 euros) à un prix d'émission de 5,00 euros par action (l'« Offre avec Droits »). L'Offre avec Droits comprends une offre au public en Belgique de souscrire aux nouvelles actions (l'« Offre Publique »), potentiellement suivie d'un placement privé auprès de certains investisseurs afin de souscrire aux nouvelles actions restantes pour lesquelles aucun droit de préférence légal n'a été exercé pendant la période de souscription publique (le « Placement Privé »).

L'assemblée générale extraordinaire du 6 novembre 2023 (l'« AGE ») a approuvé l'Offre avec Droits, en ce compris le fait que les droits de préférence légaux qui ne sont pas exercés pendant la période de souscription publique ne seront pas convertis en « scrips », ne seront ni vendus ni placés et deviendront nuls et non avenue et n'auront donc plus aucune valeur. L'AGE a également approuvé que les actionnaires ayant signé un engagement de souscription (et/ou des personnes liées à une ou plusieurs d'entre eux), parmi lesquels 3D NV/SA et de Luxempart S.A., auraient une priorité, pour souscrire aux actions restantes dans le cadre du Placement Privé. Enfin, l'AGE a marqué son accord exprès sur le fait que, dans ce cadre, 3D NV/SA (et/ou des personnes liées à elle) aurait la priorité sur les autres actionnaires et investisseurs. Par conséquent, dans le cadre du Placement Privé, 3D NV/SA aura une priorité, après quoi Luxempart S.A. aura une priorité, avant les autres investisseurs qui se sont engagés au préalable, pour souscrire aux actions restantes pour lesquelles aucun droit de préférence légal n'a été exercé pendant la période de souscription publique (le « Droit de Priorité »).

Le Conseil d'Administration envisage de confirmer le Droit de Priorité.

L'octroi du Droit de Priorité n'emporte pas de conséquence patrimoniale pour la Société elle-même.

Afin de pouvoir honorer les engagements des Actionnaires de Références et des Nouveaux Investisseurs (telles que définies dans le rapport du

Conseil d'Administration rédigé conformément à l'article 7:179 du CSA), les droits de préférence légaux non exercés pendant la période de souscription publique ne seront pas convertis en « scrips », ni vendus ni placés et deviendront nuls et non avenue. Cela se justifie par le fait que ces engagements garantissent dans une large mesure le succès de l'Offre avec Droits. L'entrée des Nouveaux Investisseurs est également bénéfique pour la Société (par exemple, dans le contexte d'éventuels futurs placements privés de la Société) et pour ses actionnaires existants.

Le Droit de Priorité reflète l'intérêt de la Société pour l'engagement de souscription de 3D NV/SA (et de sa filiale ForAtenoR SA/NV) pour le montant le plus élevé (80 millions euros) et puis l'engagement de souscription de Luxempart S.A. pour le deuxième montant le plus élevé (30 millions euros).

De plus, le 3 mai 2023, un accord de facilité de crédit a été conclu entre BDS Une Fois S.A.S. (filiale à 99 % de la Société) en tant qu'emprunteur et 3D NV/SA en tant que prêteur. En vertu de cet accord, 3D NV/SA a mis à la disposition de BDS Une Fois S.A.S. une facilité de crédit d'un montant total de 35 millions d'euros, pour le refinancement des dettes de BDS Une Fois S.A.S. vis-à-vis de la Société.

Le Conseil d'Administration envisage d'éventuellement utiliser le produit de l'Offre avec Droits notamment pour permettre le remboursement (intégral ou partiel), par BDS Une Fois S.A.S., du financement octroyé par 3D NV/SA (le « Remboursement »). L'exécution d'un Remboursement intégral au 31 décembre 2023 suppose un paiement de BDS Une Fois S.A.S. à 3D NV/SA qui s'élève à 35 millions euros en principal et à environ 1.335.000 euros en intérêts. Le Conseil d'Administration propose d'éventuellement permettre un Remboursement anticipatif, à la date du (ou dans la foulée du) 'closing' de l'Offre avec Droits. Dans l'éventualité où il est effectivement décidé de procéder à un Remboursement (intégral ou partiel) à la date du (ou dans la foulée du) 'closing' de l'Offre avec Droits, le paiement d'un intérêt de 6 % pour la période jusqu'au 31 décembre 2023 sur le montant remboursé peut être évité. Aucune pénalité ou autre frais de remboursement anticipé ne doit être payé suite à un Remboursement (intégral ou partiel) anticipé.

Les administrateurs, présents ou représentés, déclarent avoir reçu copie de l'Avis du Comité préalablement à cette réunion et en avoir pris connaissance. Le Conseil d'Administration prend note de l'Avis (annexe). La conclusion de l'Avis tel qu'émise par le Comité se lit littéralement comme suit :

« Sur la base des considérations mentionnées ci-dessus, le Comité est d'avis unanime que l'Offre avec Droits (en ce compris en particulier le droit de priorité octroyés à 3D NV/SA et Luxempart S.A. pour souscrire aux nouvelles actions restantes pour lesquelles aucun droit de préférence légal n'a été exercé pendant la période de souscription publique) ainsi que l'utilisation éventuelle d'une partie du produit de l'Offre avec Droits pour le remboursement intégrale ou partiel et, le cas échéant, anticipatif, du financement du projet Com'Unity octroyé par 3D NV/SA à hauteur de 35 millions euros en principal, est dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires, compte tenu de la stratégie de la Société, des raisons de l'Offre avec Droits et des avantages qui peuvent en être tirés. »

Le Conseil d'Administration prend acte de l'Avis, ne formule aucun commentaire à ce sujet, et déclare ne pas s'en écarter.

Le Conseil d'Administration décide de confirmer, pour autant que de besoin, l'octroi du Droit de Priorité à 3D NV/SA et à Luxempart S.A.

Le Conseil d'Administration décide d'approuver le Remboursement (intégral ou partiel) (anticipé) éventuel et décide de donner procuration à chaque administrateur (autre que Frank DONCK), à chacun d'eux individuellement avec pouvoir de subdélégation et de substitution, aux fins de poser tous les actes qui pourraient être nécessaires ou utiles à la réalisation de cette décision (notamment la décision d'effectivement procéder à un (ou plusieurs) Remboursement (intégral ou partiel(s)) anticipé(s) ainsi que le(s) montant(s) et la (les) date(s) de Remboursement). Le Conseil d'Administration décide que les mandataires (ainsi que les subdélégués et les substitués) peuvent se porter contrepartie de la Société et intervenir en cas de conflit d'intérêts (actuel ou futur).

Le Conseil d'Administration confirme que la procédure en application de l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations a été respectée, pour autant que cela soit nécessaire et applicable.

Le Conseil d'Administration charge le commissaire de la Société à évaluer si les données financières et comptables figurant dans le présent procès-verbal et dans l'Avis du Comité ne contiennent pas d'incohérences significatives par rapport à l'information dont il dispose dans le cadre de sa mission. Cette évaluation sera jointe au présent procès-verbal. Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité. »

Réunion du Conseil d'Administration du 28 novembre 2023

« Monsieur Stéphane SONNEVILLE déclare que Stéphane Sonnevile SA, dont il est le représentant permanent, a un intérêt direct et qu'il a personnellement un intérêt indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos du troisième point à l'ordre du jour, sur lequel la procédure de conflits d'intérêts établie par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations sera respectée.

Les autres Membres déclarent, chacun individuellement, ne pas avoir un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos des décisions à prendre.

Le Conseil d'Administration confirme que les décisions à prendre ne concernent pas une décision ou une opération relative à une partie liée telle que définie par les normes comptables internationales adoptées conformément au Règlement (CE) n° 1606/2002 de la Société par rapport à laquelle la procédure de l'article 7:97 du Code des sociétés et associations doit être appliquée.

[...]

Ratification de décisions prises par le Conseil d'Administration les 4 mars 2021 et 8 mars 2022 ayant donné lieu à un conflit d'intérêts

Monsieur Stéphane SONNEVILLE déclare que Stéphane Sonnevile SA, dont il est le représentant permanent, a un intérêt direct et, dès lors qu'il est l'actionnaire majoritaire de Stéphane Sonnevile SA, qu'il a

personnellement un intérêt indirect qui est opposé à l'intérêt de la Société à propos de cette résolution dès lors qu'il concerne la rémunération de Stéphan Sonnevile SA en sa qualité d'Administrateur Délégué. Monsieur Stéphan SONNEVILLE ne prend pas part au processus de décision relatif à cette décision.

Il est apparu que la procédure de conflits d'intérêts établie par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations n'a pas été respectée dans son entièreté concernant certaines décisions prises par le Conseil d'Administration.

Le 4 mars 2021 et le 8 mars 2022, le Conseil d'Administration a, sur avis du comité de rémunération, approuvé, de façon unanime, la politique de rémunération et le rapport de rémunération dont le plan de motivation ATENOR GROUP PARTICIPATIONS (AGP) 2021 – 2026 et l'émission d'un plan d'options portant sur les actions ALTG, qui concerne notamment la rémunération totale de Stéphan Sonnevile SA en sa qualité d'Administrateur Délégué. Conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, lors de ces deux réunions, Monsieur Stéphan SONNEVILLE a exposé qu'il avait « un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la Société par rapport à toute décision concernant sa rémunération totale » et a quitté la réunion lors de la délibération et du vote à ce sujet. Cependant, le Conseil d'Administration n'a pas décrit, dans les procès-verbaux des réunions susmentionnées, la nature de la décision, ses conséquences patrimoniales pour la Société et n'a pas justifié de manière formelle la décision qui a été prise.

Par conséquent, conformément à l'article 7:96, §1^{er}, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations, la nature de la décision, les conséquences patrimoniales pour la Société et la justification de la décision sont décrites dans ces décisions écrites.

En ce qui concerne les conséquences patrimoniales de la décision, il est fait référence au montant de la rémunération totale de Stéphan Sonnevile SA, qui s'élevait (i) en 2021 à EUR 1.003.929 (dont une rémunération fixe de EUR 669,138 et une rémunération variable de EUR 334,791) (hors TVA) et (ii) en 2022 à EUR 737.564 (uniquement rémunération fixe) (hors TVA) et

d'un octroi de 550 options sur des actions ALTG (d'une valeur sous-jacente de EUR 56.62 par action) (prix d'exercice : € 12,18).

La décision est justifiée compte tenu de la performance de, et des résultats obtenus par, Stéphan Sonnevile SA ainsi que, en ce qui concerne l'octroi d'options en particulier, par le fait que le Conseil d'Administration considère, depuis plusieurs années déjà, que l'intéressement des membres du Comité Exécutif (y inclus de Stéphan Sonnevile SA) dans les projets immobiliers est un élément essentiel de motivation. Cette politique vise à impliquer davantage les membres du Comité Exécutif, non seulement dans la croissance de l'ensemble du groupe Atenor, mais aussi dans la sélection, la gestion et la valorisation de chacun des projets immobiliers. Cette politique contribue en outre, à aligner les intérêts des membres du Comité Exécutif sur ceux d'Atenor en 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.

Les Membres décident, en tant que de besoin, de ratifier à l'unanimité ces décisions prises le 4 mars 2021 et le 8 mars 2022. Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité. »

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 2023, la procédure de transactions avec des parties liées, au sens de l'article 7:97 du CSA, a donné lieu à s'appliquer à deux reprises, telles que reflétées dans les annonces publiques suivantes :

- Communiqué de presse du 27 juin 2023 par rapport à la vente du projet De Molens à 3D NV (<https://www.atenor.eu/fr/atenor-a-conclu-un->

[partenariat-pour-son-projet-square-42-au-luxembourg-et-a-cede-sa-participation-dans-le-projet-liv-de-molens-en-belgique/](https://www.atenor.eu/fr/atenor-a-conclu-un-partenariat-pour-son-projet-square-42-au-luxembourg-et-a-cede-sa-participation-dans-le-projet-liv-de-molens-en-belgique/))

- Communiqué de presse du 9 novembre 2023 par rapport à l'octroi d'un droit de priorité à 3D NV et Luxempart SA ainsi que le remboursement anticipatif d'un financement octroyé par 3D NV (<https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/11/2023.11.09-Annonce-publique-art.-7.97-du-CSA-FR.pdf>)

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

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

Structure du capital

Le montant du capital d'Atenor est de € 257.563.853,72, représentée par 43.739.703 actions sans désignation de valeur nominale.

Restriction 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.

Changement de contrôle – Accords entre Actionnaires

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'achat, 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. Tous les accords de crédit de la Société contiennent une telle clause de changement de contrôle. 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.

Nomination des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés

Le processus de nomination et de remplacement des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés est décrit dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité.

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 lesquels il est pris part au vote. En revanche, d'autres modifications des statuts requièrent une majorité plus stricte (tel 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 11 septembre 2023, 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 € 75.990.388,72. Le Conseil d'Administration peut exercer ce pouvoir pendant une période 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.

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 disponibles 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 3 août 2023.

SYSTÈMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Atenor a mis en œuvre les dispositions légales et les recommandations du Code 2020 en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce contexte, Atenor a adopté 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 Governance.

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

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 mises à jour.

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

Pour ces principaux risques identifiés, 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 le CFO ainsi que par l'Audit Interne.

ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

La comptabilisation journalière, les mises en paiement mensuelles, les clôtures et reportings trimestriels, semestriels et annuels au niveau du groupe sont autant de procédures qui permettent de s'assurer que 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.

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

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

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

INFORMATION ET COMMUNICATION

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

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

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

Les systèmes d'information relatifs à l'information financière et comptable font l'objet d'adaptations pour évoluer avec les besoins 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 le CFO travaillant en collaboration, son examen par le Comité d'Audit (en présence du commissaire) avant présentation et discussion en Conseil d'Administration constituent la pierre angulaire du dispositif de pilotage du système de contrôle de l'information financière.

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

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

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

AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe d'Atenor SA a été effectué par le commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à € 59.762.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à € 241.011.

Les honoraires pour les missions complémentaires (missions légales et services non-audit) confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2023 à € 299.115. Concernant les services non-audit uniquement (€ 235.695 pour

les entités belges – cumul sur 3 ans de mandat), le Comité constate que le total de ces honoraires – principalement en raison de travaux importants dans le cadre de l’augmentation de capital réalisée en 2023 – est resté en-dessous du cap de 70 % (en application de l’article 3:64/2 du CSA) sur l’ensemble de la période de mandat de 3 ans du commissaire (2021-2023). A titre préventif, une dérogation de la part du Collège de Supervision des réviseurs d’entreprises datée du 18 août 2023 avait été obtenue et transmise au Comité.

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

La politique de rémunération d’Atenor (la Politique de Rémunération) a été approuvée au cours de l’Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2022 conformément à l’article 7:89/1 du CSA et 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.

PROCEDURE ET ROLE DU COMITE DE NOMINATION ET DE REMUNERATION

Tel que repris dans la Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité 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 ; et
- 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 d’Administration, 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 2023

En 2021, l’Assemblée Générale a, à nouveau, approuvé pour une période de 5 ans, le niveau de la rémunération annuelle des Administrateurs non-

exécutifs sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération de la manière suivante :

- 80.000 euros pour le Président du Conseil d’Administration, dont 15.000 euros sont payés sous forme d’actions Atenor,
- 50.000 euros pour chacun des autres Administra-

- teurs 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.

Sur une base individuelle, la rémunération totale 2023 des 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 d'Administration)	€ 80.000	€ 15.000	349
Christian Delaire (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000	349
Investea SRL, représentée par Emmanuèle Attout (Administrateur et Présidente du Comité d'Audit)	€ 65.000	€ 15.000	349
Luxempart Management SARL, représentée par John Penning (Administrateur) (jusqu'au 28 avril 2023)	€ 50.000	€ 15.000	349
MG Praxis SRL, représentée par Michèle Grégoire (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000	349
Sogestra SRL, représentée par Nadine Lemaitre (Administrateur et Présidente du Comité de Nomination et de Rémunération)	€ 65.000	€ 15.000	349
Philippe Vastapane (Administrateur)	€ 50.000	€ 15.000	349
TOTAL	€ 410.000	€ 105.000	2.443

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

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 (fixe) totale 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, telle que détaillée dans ladite Politique de Rémunération.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (Y INCLUS LE CEO) EU ÉGARD AUX PERFORMANCES A 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.

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 totale 2023 du CEO hors TVA et hors options sur actions est reprise dans le tableau suivant :

REMUNERATION TOTALE										
Nom et position	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extra-ordinaires	4. Coûts Pensions	5. Total	% rém. fixe / rém. variable	
	Rémunération de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels ¹	A court terme	A long terme				Fixe	Variable
Stéphan Sonnevile SA, représentée par Stéphan Sonnevile (CEO et Président du Comité Exécutif)	€ 740.616	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 740.616	100 %	N/A

¹ Les avantages additionnels consistent en : un téléphone et ordinateur portables, une voiture de fonction, un abonnement auprès d'un opérateur téléphonique, une carte essence et une assurance hospitalisation.

En ce qui concerne la rémunération sous forme d'options sur actions, Stéphan Sonnevile SA (i) a exercé 900 options Atenor Group Investments accordées et acceptées en 2018, le bénéfice dû à Stéphan Sonnevile SA relatif à l'exercice de ces 900 options s'élève à € 8.082,00, (ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Group Participations et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.

En mars 2024, Stéphan Sonnevile SA a exercé 26 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû à Stéphan Sonnevile SA relatif à l'exercice de ces 26 options s'élève à € 183.924.

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 2023

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 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 2023 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, telle que détaillée dans ladite Politique de Rémunération.

Davantage de 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 2023

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

Sur une base globale, la rémunération totale 2023 des membres du Comité Exécutif hors TVA et hors options sur actions (autres que le CEO) est reprise dans le tableau suivant :

REMUNERATION TOTALE										
Comité Exécutif	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extra-ordinaires	4. Coûts Pensions	5. Total	% rém. fixe / rém. variable	
	Rémunération de base	Frais et jetons de présence	Avantages additionnels ²	A court terme	A long terme				Fixe	Variable
Sur base globale	€ 1.441.167	N/A	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.441.167	100 %	N/A

² Les avantages additionnels consistent en : un téléphone et ordinateur portables, une voiture de fonction, un abonnement auprès d'un opérateur téléphonique, une carte essence et une assurance hospitalisation.

En ce qui concerne la rémunération sous forme d'options sur actions, les membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) (i) ont exercé globalement 900 options Atenor Group Investments accordées et acceptées en 2018, le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 900 options s'élève à € 8.082,00, (ii) n'ont pas exercé d'options sur actions Atenor Group Participations et (iii) n'ont pas acquis d'options sur actions.

En mars 2024, les membres du Comité Exécutif (autres que le CEO) ont exercé 15 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû relatif à l'exercice de ces 15 options s'élève à € 106.110.

d'évaluation 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.

S'ajoutant aux contacts informels quotidiens, cette évaluation est conçue comme un moment d'échange qui permet de guider la collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif. Pour les membres du Comité Exécutif, cette évaluation se tient en premier lieu avec le CEO, qui en fait rapport au Comité de Nomination et de Rémunération.

La rémunération 2023 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, telle que détaillée dans ladite Politique de Rémunération.

Davantage de 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.

RÉMUNÉRATION SOUS FORME D'OPTIONS SUR ACTIONS

Principales dispositions du plan d'options sur actions							Exercice 2023					
							Bilan d'ouverture		Courant de l'année	Bilan de clôture		
Nom, Position	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	Options proposées et valeur sous-jacente lors de la proposition	Options acquises (« vested ») et valeur sous-jacente des actions lors de l'acquisition (« vesting »)	Options proposées mais non encore acquises (« vested »)	Nombre d'options exercées	Nombre d'options venues à échéance
Stéphan Sonnevile SA, représentée par Stéphan Sonnevile (CEO)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	19-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	06-05-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	04-04-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	17-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Strat-UP SRL, représentée par Laurent Collier (Executive Officer)	SOP 2018 (AGI)	12-03-2018	20-03-2018	N/A	08-03-2021 31-03-2023	€ 31,34	0	0	0	0	900	0
	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	18-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	31-03-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	15-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Probatimmo BV, représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	20-03-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	22-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
Lerinvestimmo CommV, représentée par William Lerinckx (Executive Officer)	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	16-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0
Weatherlight SRL, représentée par Sven Lemmes (Executive Officer)	SOP 2019 (ALTG)	08-03-2019	24-04-2019	N/A	08-03-2022 29-03-2024	€ 13	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (ALTG)	26-03-2021	17-05-2021	N/A	08-03-2024 31-03-2026	€ 10,98	0	0	0	0	0	0
	SOP 2022 (ALTG)	21-03-2022	09-05-2022	N/A	10-03-2025 31-03-2027	€ 12,18	0	0	0	0	0	0
	SOP 2021 (AGP)	18-03-2021	18-03-2021	N/A	08-03-2022 15-03-2027	€ 1.130,59	0	0	0	0	0	0

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Fin 2013, Atenor a substitué au plan d'options sur actions Atenor un plan d'options sur actions Atenor Group Investments (ou « AGI »), filiale constituée en 2013 et détenue à 100 % par Atenor. AGI détient un portefeuille de 163.427 actions Atenor dont 150.000 ont été acquises auprès d'Atenor (actions propres) au prix de € 31,90 et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015. Ces options ont été attribuées aux membres du personnel et à certains prestataires de services indépendants sur base de cinq niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration a souhaité par ce plan intéresser l'entière des collaborateurs d'Atenor et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

En ce qui concerne lesdites options, les modalités du dernier plan actif en 2023 se résumaient comme suit :

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

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Début 2019, Atenor a substitué au plan d'options sur actions Atenor Group Investments un plan d'options sur actions Atenor Long Term Growth (ou « ALTG »),

filiale constituée en octobre 2018 et détenue à 100 % par Atenor. ALTG détient un portefeuille de 150.000 actions Atenor acquises au prix moyen de € 56,62. 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'entière 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.

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, aucune attribution d'options sur actions ALTG n'a été offerte.

En ce qui concerne lesdites options, les modalités des 3 plans actifs à ce jour 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. Ces options étaient exerçables en mars 2022, mars 2023 ou 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. Ces options seront exerçables en mars 2024, mars 2025 ou 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. Ces options seront exerçables en mars 2025, mars 2026 ou 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 actif à ce jour se résument comme suit :

- **Options accordées en 2021 :** Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Participations, à € 1.130,59 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 2023, aucune attribution d'options sur actions AGP n'a été offerte.

INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART

En 2023, il n'y a pas eu de départ d'Administrateur ou de membres du Comité Exécutif ayant donné lieu à une indemnité.

UTILISATION DE DROIT DE RESTITUTION DE REMUNERATION VARIABLE

Aucun droit spécifique de restitution de rémunération variable relative à l'exercice 2023 et aux exercices précédents n'a été mis en place au bénéfice d'Atenor.

AUCUN ÉCART PAR RAPPORT À LA POLITIQUE DE REMUNERATION

En 2023, aucun écart n'a été fait par rapport à (la procédure de mise en œuvre de) la Politique de Rémunération.

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

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

	FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Administrateurs et membres du Comité Exécutif	+855.861	+40,37%	-265.712	-8,93%	-61.780	-2,28%	+876.422	+33,09%	-211.269	-5,99%	-671.970	-20,28%

Tableau 2 : Evolution des performances d’Atenor (sur une base consolidée) :

	FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Résultat net	+12.997.248	+58,60%	+2.600.207	+7,39%	-13.647.975	-36,13%	+13.940.182	+57,77%	-38.911.986	-102,21%	-106.286.199	-12.610,43%
Fonds propres	+20.658.157	+13,81%	+16.749.644	+9,84%	+74.164.747	+39,65%	+39.830.438	+15,25%	-27.424.464	-9,11%	70.689.301	+25,84%
Capitalisation boursière ⁽ⁱ⁾	+22.524.304	+8,51%	+119.378.811	+41,57%	-5.349.522	-1,32%	-1.407.769	-0,35%	-59.126.298	-14,79%	-15.256.708	-4,48%

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

Tableau 3 : Evolution du coût moyen sur une base équivalent à temps-plein des collaborateurs autres que les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif (y compris le CEO) :

	FY2018 vs. FY2017		FY2019 vs. FY2018		FY2020 vs. FY2019		FY2021 vs. FY2020		FY2022 vs. FY2021		FY2023 vs. FY2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Coût entreprise	+24.504	+21,70%	-11.663	-8,49%	-3.790	-3,01%	+8.145	+6,68%	-20.193	-15,52%	+17.717	+16,12%

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

Pour 2023, 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 : 12,64 (Hongrie), 11,11 (Belgique), 7,12 (Royaume-Uni), 4,98 (Luxembourg), 4,93 (Roumanie), 4,48 (Pologne), 4,20 (Portugal), 2,64 (Allemagne), 2,42 (Pays-Bas), et 2,29 (France).

VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le rapport de rémunération pour l'exercice 2022 a été présenté à l'Assemblée Générale du 28 avril 2023, qui s'est prononcée favorablement à ce sujet.

La politique de ressources humaines

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



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

- 01



LA FORMATION
- 02



LA RECONNAISSANCE ET LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
- 03



LES PERSPECTIVES
- 04



UNE CULTURE D’ENTREPRISE FORTE

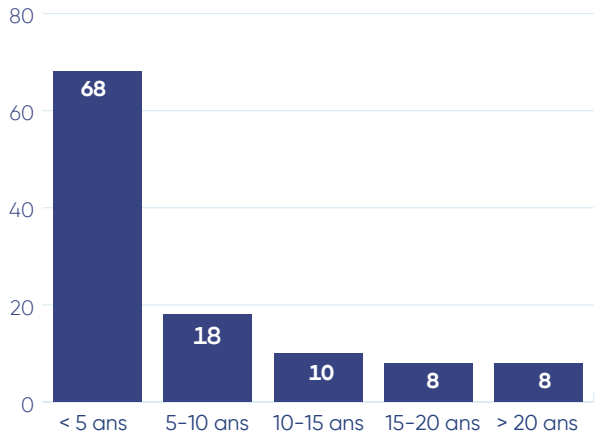
Collaborateurs

	Groupe	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Luxem- bourg	Portugal	Hongrie	Pologne	Roumanie	Grande- Bretagne
Total	112	51	5	3	4	13	5	13	7	9	2

Nouveaux collaborateurs



Ancienneté Groupe



Départs en 2023





1. LA FORMATION



Le développement des talents est l’un des piliers de la gestion des ressources humaines. Notre capital humain est notre plus grande richesse et est à la source de nos avantages compétitifs. Atenor accorde dès lors une grande importance à la formation continue de ses collaborateurs.

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

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

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

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

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

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



2. LA RECONNAISSANCE ET LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Toute reconnaissance commence par une explication claire de ce que l'entreprise attend de son collaborateur.

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

En milieu ainsi qu'en fin d'année, tous les collaborateurs bénéficient d'une évaluation, appelée respectivement "Mid-Year conversation" et "Year-end evaluation", un moment d'écoute et de dialogue. Par souci de transparence et d'objectivité, l'entretien est préparé et soutenu par une grille d'évaluation et des échanges avec d'autres collaborateurs qui auraient été en interaction avec la personne évaluée.

Le moment de l'évaluation est donc un moment privilégié au cours duquel un collaborateur peut

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

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

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

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



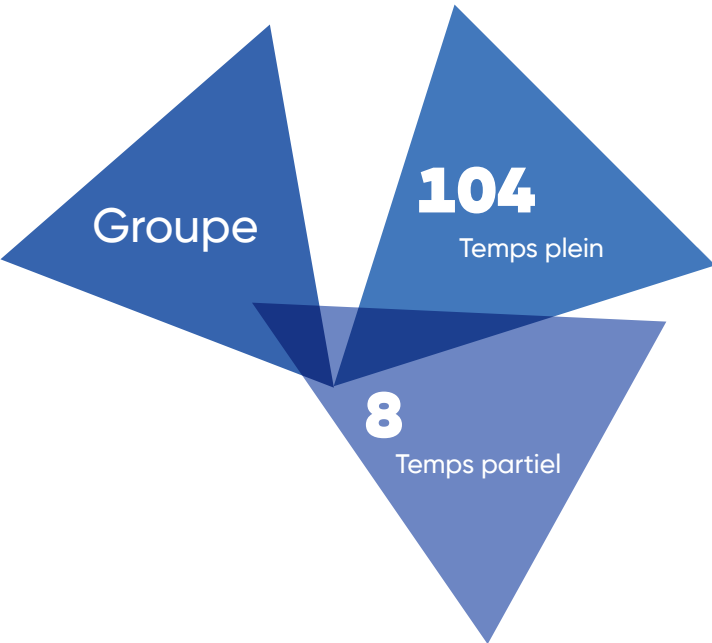
3. LES PERSPECTIVES

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

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

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

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



4. UNE CULTURE D'ENTREPRISE FORTE

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

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

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

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

Le bien-être au travail :

Il s'agit là d'une partie fondamentale de la culture de l'entreprise. La sécurité et la santé des collaborateurs sont des priorités.

L'entreprise met à disposition les moyens et outils de travail les plus adéquats (nouveau système de communication plus performant, nouveaux logiciels tels que Teams et Zoom) et assure des conditions de travail confortables (espaces clairs, aérés, favorisant un mix entre bureaux individuels et espaces partagés en toute sécurité, perforage des vitrages pour réduire l'émission des ondes, espace cuisine ultra-équipé et convivial permettant aux collaborateurs de partager leurs déjeuners dans un cadre agréable favorisant la déconnexion et les échanges, ...).

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

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

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

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

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

Atenor a également mis en place une politique de télétravail claire, permettant une plus grande flexibilité aux collaborateurs.

La mixité et la diversité

Atenor est résolument engagée envers la diversité et en fait une source de richesse et d'innovation. Peu importe le genre, l'orientation sexuelle, l'origine, la religion, l'âge ou le handicap, Atenor choisit ses

collaborateurs et collaboratrices pour leurs qualités et leurs talents. Atenor veille aussi à ce que chacun(e) puisse développer ses compétences et s'épanouir au mieux au sein de l'entreprise.

SANTÉ & BIEN-ÊTRE



2

Responsables Incendie



5

Responsables Premier secours



2

Responsables Bien-être

0

Accidents de travail

0

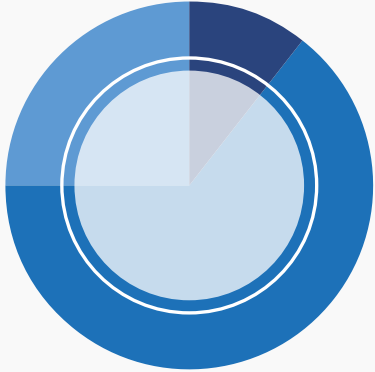
Plaintes en matière d'emploi

0

Employés ayant des besoins spécifiques

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

MIXITE ET DIVERSITÉ



<30 ans

30-50 ans

>50 ans

Moyenne d'âge Groupe:

43,1

Senior Management



10% Femmes



90% Hommes

Management



31% Femmes



76% Hommes

Opérationnel



68% Femmes



32% Hommes



39% Femmes



61% Hommes

1.200.000 m²

34 PROJETS*

L'évolution
du portefeuille
au fil des jours



1
TRIMESTRE

JANVIER

Lancement de la construction du projet WellBe (Lisbonne)

WellBe propose 28.625 m² de bureaux et 1.240 m² d'espaces commerciaux, agrémentés de vastes parcs et jardins publics. WellBe sera le premier immeuble de bureaux à Lisbonne à obtenir la certification Maison Passive et WELL Platinum.



MARS

Pré-commercialisation du projet Victor Hugo 186 (Paris)

Atenor annonce la signature d'un accord de location avec le Boutique Hôtel d'entreprise by InSitu. L'accord porte sur la totalité de l'immeuble, soit plus de 5.000 m² pour une durée de 11 ans ferme.

City Dox (Bruxelles) - Lot 5 : signature avec la SLRB de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de 171 appartements

Le lot 5 propose 171 appartements neufs, 2.700 m² d'activités productives et 132 emplacements de parking, répartis sur 3 bâtiments interconnectés d'une surface locative d'environ 18.500 m².

FÉVRIER

Obtention du permis d'urbanisme pour 10 New Bridge Street (Londres)

Atenor obtient le permis d'urbanisme pour la rénovation durable d'un projet de bureaux et espaces commerciaux de 7.200 m², situé près de Blackfriars Station.



Résultats du concours d'architecture pour le projet Astro 23 (Bruxelles)

Les bureaux d'architecture SMAK Architects et Bureau Bouw-techniek sélectionnés à l'issue du concours d'architecture pour le développement et rénovation du projet Astro 23.



AVRIL

Obtention du permis de bâtir pour Square 42 (Belval)

Ce permis porte sur la construction de 20.400 m² de bureaux répartis sur 7 étages et 840 m² de surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Square 42 est idéalement situé au cœur de Belval, au pied de nombreux arrêts de bus et à 5 minutes de la gare.



MAI

City Dox (Bruxelles) - Lot 3 : vente à Lastlink de 2.700 m² d'unités dédiées aux activités productives

Lastlink proposera la location des unités à des fabricants et artisans qui profiteront d'une localisation au sein d'un quartier bruxellois dynamique et en pleine croissance.



2
TRIMESTRE

JUIN

Square 42 (Belval) : conclusion d'un partenariat avec Cores Development SA

Suite à l'obtention, le 24 mai 2023, du permis de construire, Atenor a conclu un partenariat avec Cores Development et leur partenaire financier, pour le projet Square 42 à Belval. Square 42 est l'un des 5 projets développés par Atenor au Luxembourg et proposera 20.400 m² de surfaces de bureaux et 840 m² de commerces.

Liv De Molens (Deinze) : Atenor cède ses actions à 3D Real Estate.

3D Real Estate devient le propriétaire du projet Liv De Molens, un ensemble mixte de 38.000 m² (247 unités résidentielles, commerces et équipements), le long de la Lys au centre de Deinze.



JUIN

WellBe (Lisbonne) : Conclusion d'un partenariat avec BESIX RED.

Atenor et BESIX RED développeront conjointement WellBe, un ensemble mixte proposant 28.625 m² de bureaux et 1.240 m² d'espaces commerciaux, situé dans le quartier Parc des Nations à Lisbonne.



AOÛT

@Expo (Bucarest) : Finalisation de la construction et réception – signature d’un nouveau contrat de location avec Securitas

La finalisation de la procédure de réception marque la fin du développement de ce centre d'affaires de 49.000 m². Avec la signature du contrat de location avec Securitas, la première phase du projet est louée à 60%.



SEPTEMBRE

Vente de l'immeuble de bureaux RoseVille (Budapest)

RoseVille, situé au nord de Buda, affiche une surface locative brute de 15.500 m² ; le bâtiment a été livré à l'été 2023. Des sociétés d'envergure internationale telles que Veeva Systems, L'Oréal et Red Bull font partie des locataires. RoseVille affiche un taux de location de 60%.



NOVEMBRE

Nouveaux locataires à Lakeside, (Varsovie)

Polenergia Fotowoltaika, Polenergia Sprzedaż et Polenergia eMobility rejoignent le groupe de locataires de Lakeside. Ces entreprises, appartenant au plus grand groupe énergétique privé de Pologne, loueront au total environ 3.500 m². Bonduelle Polska, un leader de l'industrie de produits végétaux, a également annoncé le transfert de son siège social à Lakeside au deuxième trimestre 2024. Avec ces nouveaux contrats, Lakeside est loué à 85,72%.



OCTOBRE

Etape majeure pour City Dox (Bruxelles) – Lot 6 : dernier permis accordé

Ce dernier lot de 15.000 m² comprend 122 appartements de qualité, ainsi que 2.300 m² d'espaces de travail et de commerces.

LUX MED devient le principal locataire de Lakeside (Varsovie)

Le groupe LUX MED, leader sur le marché des soins de santé privés en Pologne a signé un contrat pour la location de 13.000 m² dans l'immeuble Lakeside et devient ainsi le locataire principal. Situé dans le quartier de Mokotow, Lakeside offre 23.885 m² d'espaces de bureaux certifiés BREEAM Outstanding et WELL Gold. Lakeside est désormais loué à 80%.

Bakerstreet (Budapest), récompensé et nommé 'Future Project of the Year' par Europa Property.

L'ensemble des bureaux sont loués à E.ON Hungaria.



DECEMBRE

Résultats du concours d'architecture pour le projet Kyklos (Belval)

Atenor, Arns Group et Agora désignent les bureaux d'architecture HYP et UNStudio comme lauréats pour le développement du projet Kyklos, un projet mixte de bureaux et commerces, sur le lot 48 de Central Square à Belval.

Victor Hugo 186 (Paris) – Obtention du permis de construire

En transformant un immeuble résidentiel en bureaux tout en préservant son héritage historique, le projet Victor Hugo 186 incarne l'excellence en matière de réhabilitation.

Beaulieu (Bruxelles) – Lancement d'un concours d'architecture, en collaboration avec AG Real Estate et le BMA.

Le concours vise la transformation des bâtiments existants en un projet mixte, majoritairement résidentiel.

Realex (Bruxelles) – Obtention du permis d'urbanisme

Realex abritera le futur Centre de conférences de la Commission Européenne, des espaces de bureaux, des commerces et équipements urbains. Le permis d'environnement a été obtenu le 31 janvier 2024.

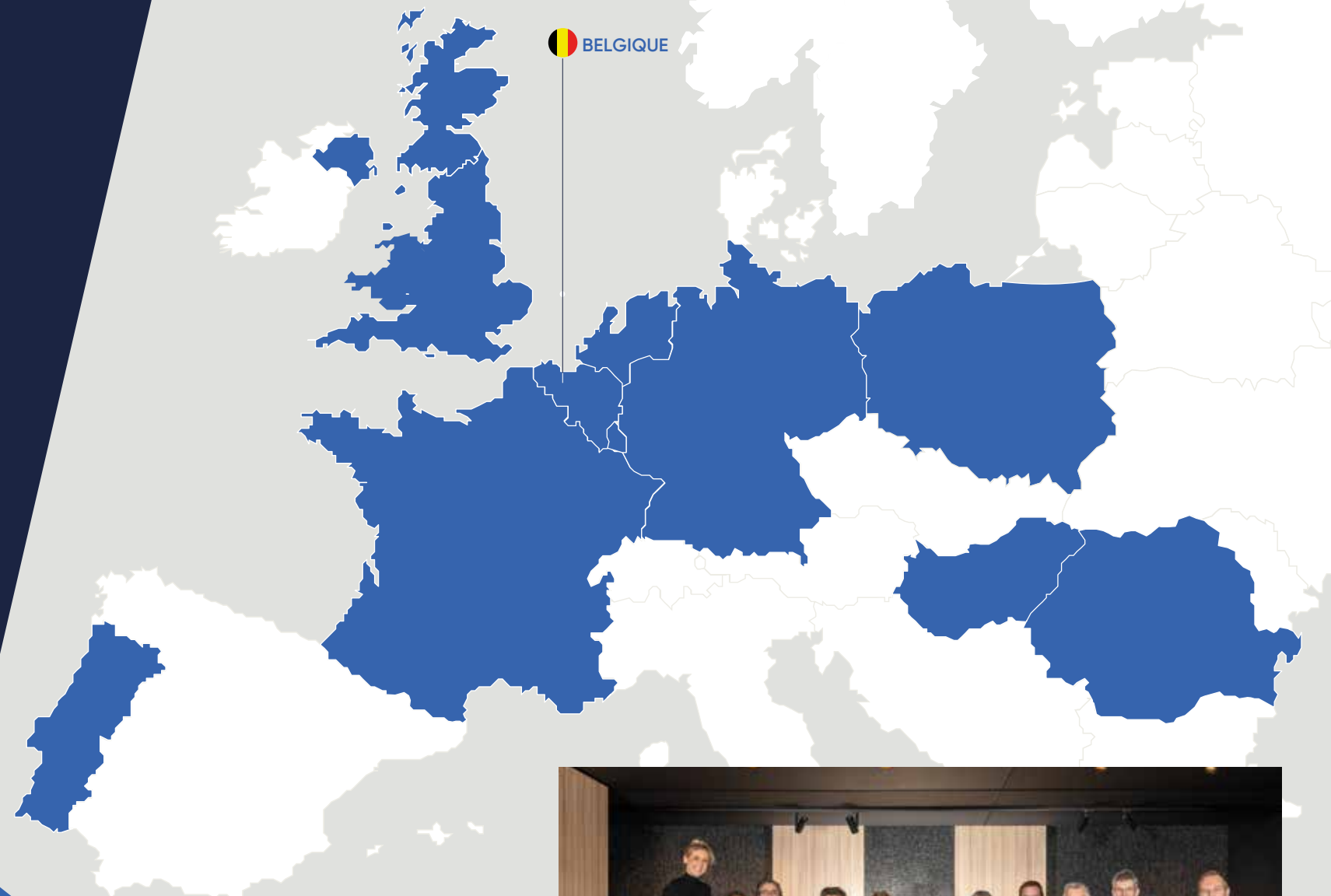
Au Fil des Grands Prés (Mons) – Permis obtenu pour les bâtiments A, B, C et D. Les 4 bâtiments proposeront 122 unités résidentielles.

34 PROJETS

16 VILLES

Rapport d'activités et de projets

Notre ancrage en Belgique



REALEX

Au cœur du Quartier Européen, rue de la Loi, le projet Realex proposera un ensemble mixte, comprenant entre autres le futur Centre de conférences de la Commission Européenne, couvrant environ 26.000 m². Ce développement intégrera également 18.000 m² d'espaces de bureaux et 1.500 m² dédiés aux commerces et aux équipements.

Un espace public végétalisé et arboré (Pocket Park) assure la liaison piétonne entre les rues de la Loi et Jacques de Lalaing, permettant aussi d'absorber la déclivité (±6 m) entre les deux rues.

Prenant en considération les remarques émises dans l'avis minoritaire de la Direction régionale de l'Urbanisme et de la Direction régionale des Monuments et des Sites, le projet a été modifié en application de l'article 177/1 du COBAT avec, notamment comme conséquence, une réduction des surfaces de l'immeuble de bureaux de l'ordre de 800 m² et la suppression de 4 places de parking. Le Permis d'urbanisme (notamment pour les 18.000 m² de

bureaux) a été délivré le 22 décembre 2023. Le Permis d'environnement a été obtenu le 31 janvier 2024.

Realex offre une localisation exceptionnelle juste au pied de la gare Schuman et à proximité immédiate de la station de métro Maelbeek. Plébiscitant la mobilité douce, le site propose des pistes cyclables sécurisées. En embrassant une vision éco-responsable, Realex mise sur l'énergie générée par une vaste étendue de panneaux solaires et privilégiera la réutilisation judicieuse des matériaux, réduisant ainsi les déchets et atténuant l'empreinte environnementale du projet.



CONSTRUCTION

Rue de la Loi 91-105, Bruxelles, Belgique

Projet

- > Ensemble mixte (± 45.400 m²) : centre de conférences, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif, parking
- > 3.400 m² de pocket park et espaces verdurisés
- > 220 emplacements de parking couverts
- > 286 emplacements pour vélos, 68 bornes de recharge pour véhicules électriques.

Propriétaires

Freelex SRL et Leaselex SRL (90% Atenor et 10% Kingslex SàRL)

Architecte

Assar Architects

Début / Fin des travaux

2024 / 2027

MOVE'HUB

Juste en face de la Gare du Midi, Move'Hub propose un ensemble mixte résolument urbain, durable et connecté. 81 logements (dont 64 réservés pour Citydev), plus de 1.500 m² d'équipements publics, des bureaux, des commerces, ainsi que des espaces de vie et de services, autour d'un jardin commun de plus de 2.500 m².

Fruit d'un dialogue continu avec toutes les parties prenantes, Move'Hub propose des logements abordables de qualité et crée un environnement de travail stimulant, le tout au sein d'un ensemble architectural harmonieux.

Le processus d'obtention du permis est en cours. Nous anticipons son obtention au deuxième trimestre 2024.

Move'Hub incarne le futur du travail et de la vie urbaine en intégrant la mobilité verte, des espaces extérieurs à chaque étage et une approche axée sur la biodiversité.

Situé près du hub de mobilité le plus dense de Belgique et à proximité des principales liaisons Eurostar et Thalys, Move'Hub devient un point de rencontre incontournable dans la capitale. En tant que lieu de travail hybride à haute valeur environnementale, il s'intègre harmonieusement à l'environnement urbain, offrant des services variés tels qu'un restaurant, un café, des bureaux, des logements abordables, et bien plus encore.



CONSTRUCTION

Rue Blérot, Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique

Projet

- > Ensemble mixte : 38.134 m² de bureaux et 81 unités résidentielles (dont 64 logements conventionnés)
- > 1.500 m² d'équipements publics
- > 1.000 m² de commerces
- > 2.600 m² de jardin commun
- > 397 emplacements pour vélos

Propriétaires

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

Architecte

B-Architecten et Jaspers-Eyers

Début / Fin des travaux

Fin 2024 / Fin 2027

HIGHLIGHTS - Centre de Conférences

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 159 kWh/m².an (plus de 10% sous le niveau NZEB)

Stimuler la circularité

- > Récupération de matériaux de réemploi dans la conception en concertation avec l'OIB

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (225kWc installé soit une production électrique estimée à 131 MWh/an)

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Création d'un espace public vert à côté du bâtiment

Certifications visées

EU > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM > BREEAM EXCELLENT

HIGHLIGHTS - Bureaux

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 87,6 kWh/m².an (plus de 10% sous le niveau NZEB)

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (233kWc installé soit une production électrique estimée à 119 MWh/an)
- > Panneaux solaires (990 m²)

Stimuler la circularité

- > Récupération de matériaux de réemploi dans la conception

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

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

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Création d'un espace public vert à côté du bâtiment

Certifications visées

EU > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM > BREEAM EXCELLENT

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Bureaux : 65 kWh/m².an, soit 11% en dessous des exigences NZEB
- > Logements : moyenne 26 kWh/m².an, soit 42% en dessous des exigences NZEB

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires : 610m² pour les logements et 507 m² pour les bureaux

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Concept de lieu de travail novateur et dynamique

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM > BREEAM OUTSTANDING

WELL > WELL GOLD

CITY DOX

City Dox, le renouveau d'un quartier à Anderlecht, le long du Canal Bruxelles-Charleroi. À terme, près de 150.000 m² de nouveaux bâtiments, comprenant 900 logements, bureaux, services, activités productives et des commerces, mais aussi des jardins et un vaste parc feront revivre ce lieu.

City Dox se développe en plusieurs phases. Sont aujourd'hui en cours de construction, les lots 5 et 7.1.

Le lot 5 propose 171 appartements neufs, 2.700 m² d'activités productives et 132 parkings intérieurs répartis sur 3 immeubles interconnectés. Ce lot a été vendu en état futur d'achèvement à la SLRB en mars 2023.

Le lot 7.1 est un lot plus intime avec ses 74 logements, orientés vers le parc. Les travaux s'achevant, les réceptions provisoires se dérouleront de janvier à février 2024. 77% des unités sont vendues.

Le lot 6 propose 122 appartements et 2.300 m² d'activités productives et de commerce de gros. Les permis sont obtenus depuis septembre 2023. La commercialisation en bloc est en cours.

Dans le cadre de la commercialisation de l'immeuble de bureaux "White Angle" du lot 3 déjà construit, Atenor a conclu

3 nouveaux baux, avec pour point d'orgue un prestigieux contrat de location de 9 ans avec Reckitt Benckiser. La commercialisation demeure soutenue. L'immeuble reste aujourd'hui dans le portefeuille et est loué à 44%.

Idéalement situé en entrée de ville, à 5 minutes de la Gare du Midi, au pied des transports en commun et desservi par de larges pistes cyclables, City Dox s'affiche comme un quartier résolument accessible. City Dox privilégie la réduction de l'empreinte carbone grâce à des solutions énergétiques innovantes telles que des panneaux solaires en façade, une initiative rarement vue dans le domaine des bâtiments résidentiels. L'agencement équilibré de logements, bureaux, services, commerces et espaces de loisirs confère à City Dox une diversité fonctionnelle remarquable, suscitant ainsi une réelle dynamique sociale et économique.



CONSTRUCTION

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

Lot 5

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

Propriétaire
SLRB

Architectes
XDGA

Début / Fin des travaux
T2 2022 / T4 2024



Lot 7.1

- > 74 appartements
- > 430 m² de surfaces commerciales

Propriétaire
Immobilière de la Petite Île SA (100% Atenor)

Architectes
B-architecten / VELD

Début / Fin des travaux
T2 2022 / T4 2023

HIGHLIGHTS - LOT 7.1

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 33 kWh/m².an (soit 33% de moins que le niveau NZEB)
- > EPC level A pour la majorité des unités (4 studios B+)
- > Placement d'une cogénération

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires : 259 m²

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Tous les appartements bénéficient d'une grande terrasse face au parc

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Réhabilitation d'un ancien site industriel
- > Diversité sociale
- > Création d'un parc public géré par les autorités locales

Certifications visées

- > Alignement à la Taxonomie européenne



Lot 6

- > 122 appartements, 2.300 m² d'activités productives
- > 258 emplacements vélos

Propriétaire
Immobilière de la Petite Île SA (100% Atenor)

Architectes
B-architecten / VELD

Début / Fin des travaux
A confirmer

HIGHLIGHTS - LOT 6

Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile en utilisation (boilers thermodynamiques individuels ou géothermie)
- > EPC level A pour toutes les unités

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

Stimuler la circularité

- > Réutilisation de l'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- > Proximité des transports publics
- > Emplacements pour vélos et vélos cargo
- > Possibilité de bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- > Géothermie à l'étude

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Jardins suspendus orientés canal

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Réhabilitation d'un ancien site industriel
- > Diversité sociale

Viser le rayonnement international

- > Concours international d'architecture

Certifications visées

- > Alignement à la Taxonomie européenne

HIGHLIGHTS - LOT 5

Optimiser le cycle de création de valeur

- > Vente en l'état futur d'achèvement de la totalité des logements

Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile en utilisation (boilers thermodynamiques individuels)
- > Performance énergétique attendue : 34 kWh/m².an (soit 31 % de moins que le niveau NZEB)
- > EPC level A pour toutes les unités

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (1.165 m²)

Stimuler la circularité

- > Réutilisation de l'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

- > Proximité des transports publics
- > Emplacements pour vélos et vélos cargo
- > Possibilité de bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- > Panneaux solaires en façade (peu habituel pour les bâtiments résidentiels)

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Jardins suspendus orientés canal

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Réhabilitation d'un ancien site industriel
- > Diversité sociale
- > Création d'un parc public géré par les autorités locales

Certifications visées

- > Alignement à la Taxonomie européenne

NOR.BRUXSELS

Atenor et AG Real Estate développent un ensemble mixte sur le site du CCN (Centre de Communication Nord) et redynamiser ainsi le quartier de la gare du Nord à Bruxelles.

Les bâtiments existants sont en cours de déconstruction. Dès obtention du permis, Atenor et son partenaire lanceront la construction de NOR.Bruxsels, NOR étant l'acronyme de 'Networked Offices and Residential'. Ce nom illustre parfaitement le dynamisme et l'innovation incarnés dans ce projet mixte réunissant des bureaux, des logements, des commerces et des espaces publics de qualité ainsi que le hub de mobilité jouxtant la gare. En terme d'urbanité, NOR.Bruxsels représente la pierre angulaire du renouveau de l'espace Nord et affiche l'ambition d'en faire un lieu de passage fluide offrant d'agréables espaces de vie et de travail. La demande de permis d'urbanisme a été introduite en mai 2022, le permis est attendu pour fin 2024.

NOR.Bruxsels se veut exemplaire en termes de redéveloppement urbain, relevant avec détermination le défi de devenir le hub par excellence en matière de mobilité et de mixité fonctionnelle et sociale au cœur de la capitale. De par sa localisation, le site bénéficie d'une connexion inédite au réseau de transports en commun avec une gare de bus intégrée et un accès direct à la gare du Nord et au pré-métro (futur métro 3). L'engagement envers des choix environnementaux est affirmé, avec une politique axée sur le zéro énergie fossile. De plus, le projet favorise activement la circularité en procédant au recyclage de la structure existante et en établissant un inventaire des matériaux existants, en vue de leur réutilisation judicieuse sur d'autres sites.



CONSTRUCTION

Centre de Communication Nord (CCN),
Bruxelles, Belgique

Projet

- > Ensemble mixte de ± 157.500 m² comprenant des bureaux (± 92.500 m²), logements (± 48.000 m²), commerces (± 8.000m²), équipements et hub de mobilité (± 8.500 m²)
- > 1.419 emplacements pour vélos sur l'ensemble du site

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

Architectes
Architectes Assoc+

Début / Fin des travaux
2024-2025 / Est. 2028

HIGHLIGHTS - Bureaux

E

Réduire les émissions

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

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

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

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU

- > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

- > BREEAM OUTSTANDING

WELL

- > WELL GOLD

HIGHLIGHTS - Tour mixte et résidentiel

E

Réduire les émissions

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

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

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

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU

- > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

- > BREEAM OUTSTANDING

WELL

- > WELL GOLD

BEAULIEU

Suite au retrait de l'OIB, un concours d'architecture a été lancé en décembre 2023, en collaboration avec le BMA, visant la transformation des bâtiments existants en un projet mixte, majoritairement résidentiel. L'attente est portée sur la densification dans le respect du PAD en proposant des logements de typologies variées et une valorisation des espaces en sous-sol. Une réflexion doit être menée sur le maintien ou non d'une partie des bâtiments existants ainsi que sur un développement en phases du projet, permettant la construction/ rénovation des trois immeubles indépendamment les uns des autres.

Une réflexion menée sur la durabilité, la circularité, la matérialité, l'économie du projet et sur les bâtiments existants est un élément essentiel dans la réflexion urbanistique et architecturale des candidats. Le lauréat du concours sera désigné le 17 avril 2024.

En parallèle, des pistes pour des occupations temporaires des lieux sont en cours d'étude afin de réduire le portage fiscal des bâtiments.



RENOVATION

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

Projet

> 30.000 m² majoritairement résidentiel

Propriétaire

Atenor

Architectes

A confirmer

Début / Fin des travaux

A confirmer

HIGHLIGHTS

E

Programme du concours

> Densification dans le respect du PAD, entre 15-20% de surface brute hors-sol

> Un maximum de surfaces de logements avec des typologies variées

> Si intégration de bureaux, maximum 8.000 m². Les bureaux doivent pouvoir être aisément scindés d'une copropriété pour pouvoir fonctionner et être commercialisés en un élément distinct

> Une réflexion argumentée sur le maintien ou pas d'une partie (de la structure) des bâtiments existants (la majorité des sous-sols étant, à priori, conservée).

> La conception prévoira un développement en phases, permettant la construction/rénovation des blocs indépendamment les uns des autres. Une vision d'ensemble doit assurer la cohérence entre les projets mais chaque projet/parcelle doit pouvoir se réaliser indépendamment des autres pour permettre un phasage du développement.

> Une réflexion et valorisation des parkings et des espaces en sous-sol (en commun pour les 3 immeubles).

> La création de liens entre les bâtiments et le futur aménagement du Viaduc développé dans le PAD, ainsi qu'une réflexion sur la viabilité et valorisation des surfaces situées en contre-bas du talus existant côté viaduc.

> Le respect des règles urbanistiques en vigueur (PAD Hermann-Debroux)

> Une première réflexion sur l'accessibilité pompiers

S

Phases concours

> Dépôt des candidatures le 22 décembre 2023

> Soumission d'une note de vision le 13 février 2024

> Présentation des offres par les candidats retenus sur base de leur note de vision le 03 avril 2024

> Désignation du lauréat le 17 avril 2024

EU

Certifications visées

> Alignement à la Taxonomie européenne

ASTRO 23

Idéalement situé sur la petite ceinture de Bruxelles, face au parc Henri Frick, le projet propose une fusion inédite de la rénovation et de l'innovation. La rénovation de la partie bureau offrira 7.622 m² d'espaces de travail, et la construction portera sur 20 unités résidentielles contemporaines.

Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites le 26 mai 2023.

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

construction d'un ensemble résidentiel qualitatif, entouré de verdure.

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



RENOVATION / CONSTRUCTION

Bureaux :

Rue de l'Astronomie, 23

Résidentiel :

Rue Potagère, 15-29

1210 Bruxelles, Belgique

Projet

> 7.622 m² de bureaux, 20 unités résidentielles

> 1.500 m² d'espaces verts

> Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaires

Highline SA et Soap House SA

(100% Atenor)

Architectes

Association des bureaux d'architecture SMAK Architects et Bureau Bouwtechniek

Début / Fin des travaux

T1 2025 / T1 2027

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

> Zéro énergie fossile en utilisation

> Isolation depuis l'intérieur du bâtiment

> Rénovation lourde des bâtiments existants

> Maintien de la façade avant et de la structure existante

Utiliser les énergies renouvelables

> 335 m² de panneaux solaires

Stimuler la circularité

> Collecte d'eau de pluie

> Inventaire avant démolition et réemploi de matériaux

Soutenir la mobilité douce

> Emplacements pour vélos

Viser le rayonnement international

> Concours international d'architecture

Certifications visées

EU

> Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

> BREEAM EXCELLENT

WELL

> WELL GOLD

LIV DE MOLENS

Situé en plein centre de Deinze, le projet Liv De Molens fait revivre l'ancien site industriel des moulins « Dossche » et contribue à redynamiser le centre ville. Les futurs occupants se réjouiront de la quiétude du bord de la Lys, de la proximité de la gare et de la rue commerçante Tolpoortstraat.

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

Inspirée de l'architecture scandinave, la construction de la première phase se finalise et prévoit 3 nouveaux immeubles (106 appartements ainsi que des parkings souterrains).

Le permis d'urbanisme pour le développement de la deuxième phase (141 appartements) a été obtenu fin 2022. La construction démarrera mi-2024.

Le 27 juin 2023, Atenor annonçait la cession de sa participation dans le projet Liv De Molens à 3D Real Estate SA.

Liv de Molens se distingue en matière de durabilité à bien des égards. Tout d'abord, il s'agit de la reconversion d'un ancien site industriel situé au centre d'une ville de taille moyenne. La décision de réaffecter cet espace en un projet

résidentiel revitalise non seulement l'ensemble du centre-ville, mais introduit également une nouvelle zone verte. Grâce à un effort collaboratif avec la ville, le site sera entouré d'un grand parc public au cœur du projet, la circulation en vélo ou à pied sera privilégiée. D'autres caractéristiques durables comprennent un espace de stockage sécurisé pour les vélos, des dispositions pour le covoiturage, des stations de recharge pour véhicules électriques, des installations de chauffage centralisé dans chaque bâtiment et une superficie substantielle de panneaux photovoltaïques installés sur divers toits. La phase II du projet a été développée exactement 1 an après la phase I. Cette nouvelle phase est entièrement dépourvue de combustibles fossiles, avec la géothermie, des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques, assurant ainsi que la génération d'énergie s'aligne parfaitement sur les pratiques durables.



RENOVATION / CONSTRUCTION

Tolpoortstraat 40, Deinze, Belgique

Projet

- > Projet mixte : 247 logements – 1.350 m² de commerces et fonctions complémentaires
- > Les immeubles sont entourés de verdure
- > Aménagement de sentiers le long de la Lys pour balades pédestres et à vélo
- > Véhicules bannis du site, parkings souterrains positionnés à l'entrée du site
- > 808 emplacements pour vélos, 223 bornes de recharge, 5 véhicules partagés

Phase 1

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

Propriétaire

Markizaat SA (100% 3D Real Estate)

Architectes

Reiulf Ramstad Architects, B2AI et URA

Début / Fin des travaux

Novembre 2021 / Avril 2024



Phase 2

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

Propriétaire

Markizaat SA (100% 3D Real Estate)

Architectes

Reiulf Ramstad Architects, B2AI et URA

Début/Fin des travaux

Janvier 2023 / Fin 2026

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

- > Très haut niveau de performance énergétique (26 kWh/m².an)

Utiliser les énergies renouvelables

- > 289 m² de panneaux photovoltaïques

Stimuler la circularité

- > Réutilisation de matériaux récupérés dans les anciens bâtiments du site

Soutenir la mobilité douce

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

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

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

Utiliser les énergies renouvelables

- > 232 m² de panneaux photovoltaïques

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

EU

Certifications visées

- > Alignement à la Taxonomie européenne

AU FIL DES GRANDS PRES

A 900 m du centre historique de Mons et à côté du centre commercial 'Les Grands Prés', Au Fil des Grands Prés est un nouvel éco-quartier composé de logements et de bureaux sur 7,2 hectares dont plus de 2 sont réservés à la création d'un parc résidentiel paysager.

Une première phase de 8 immeubles résidentiels (256 logements) est terminée et a été totalement vendue. La deuxième phase de 4,7 hectares a commencé par la construction de 3 immeubles de bureaux immédiatement cédés en état futur d'achèvement à des institutions de renom (l'ONEM, la Fédération Wallonie Bruxelles, et la société de transports en commun (TEC) de la région wallonne). La livraison de ces immeubles est prévue au premier semestre 2024. Cette seconde phase se poursuivra par la construction d'un nouveau programme (JKL) de 119 logements dont le permis a été attribué en décembre 2021. Un permis a été obtenu le 22 décembre 2023 pour les immeubles résidentiels ABCD

(122 logements) et une autre demande a été déposée pour un nouvel ensemble (FEMI) de 117 logements – ce dernier permis a été obtenu en février 2024. Ce futur quartier durable favorise la mobilité douce en aménageant des voies piétonnes et des pistes cyclables à travers le site, tout en prévoyant des emplacements sécurisés pour les vélos. Il promeut l'émergence d'un quartier intégré axé sur le bien-être, offrant aux résidents une gamme d'équipements tels que des plans d'eau, des vergers, des aires de jeux et un parc paysager. Les logements passifs en chauffage afficheront une utilisation « zéro carbone » en évitant le recours à l'énergie fossile et visent tous à obtenir un PEB très performant.



Lot ABCD (122 logements)
Architecte
Syntaxe
Début / Fin des travaux
T2 2028 / T2 2031

Lot FEMI (117 logements)
Architecte
Urban Platform
Début / Fin des travaux
2024 / 2027

CONSTRUCTION
Avenue Abel Dubois, avenue Patrice Lumumba et rue de la Sucrerie
Mons, Belgique
Projet
> Projet mixte : logements (614 unités au total, Phase I + Phase II) et bureaux (14.600 m²)
> 20.000 m² d'espaces verts avec biodiversité : Plantation de haies, d'arbres fruitiers et plan d'eau ; plantations sur les terrains en attente de développement destinées aux futures phases
> + de 600 emplacements pour vélos
> + de 200 bornes de recharge électrique
Propriétaire
Mons Properties SA (100 % Atenor)
Urbanistes
JNC International, Laurent Miers (paysagistes)

HIGHLIGHTS - LOT ABCD & LOT FEMI

E

Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile en utilisation
- > Eau chaude sanitaire par pompes à chaleur
- > Performance attendue de 45 kWh/m².an (soit 47% sous le niveau NZEB)

S

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

S

Stimuler la circularité

- > Collecte d'eau de pluie et réutilisation

E

Soutenir la mobilité douce

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

S

Promouvoir l'innovation

- > Approche « low-tech » pour l'HVAC

S

Améliorer le cadre de vie urbain

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

EU

Certifications visées

- > Alignement à la Taxonomie européenne
- > Quartier durable, PEB très performant



Lot JKL (119 logements)
Architecte
A2M
Début / Fin des travaux
A confirmer

HIGHLIGHTS - LOT JKL

E

Réduire les émissions

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

S

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

S

Stimuler la circularité

- > Collecte d'eau de pluie et réutilisation

E

Soutenir la mobilité douce

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

S

Promouvoir l'innovation

- > Approche « low-tech » pour l'HVAC

S

Améliorer le cadre de vie urbain

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

EU

Certifications visées

- > Quartier durable, PEB A+
- > Alignement à la Taxonomie européenne



Lot OP (14.600 m² de bureaux)
Architecte
DDS+
Début / Fin des travaux
T1 2021 / T2 2024

HIGHLIGHTS - LOT OP

E

Réduire les émissions

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

S

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (1.086 m²)

S

Stimuler la circularité

- > Collecte d'eau de pluie

E

Soutenir la mobilité douce

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

S

Promouvoir l'innovation

- > Approche « low-tech » pour l'HVAC

S

Améliorer le cadre de vie urbain

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

EU

Certifications visées

- > Quartier durable, NZEB -20%
- > Alignement à la Taxonomie européenne

LES BERGES DE L'ARGENTINE

A 5 minutes de la Gare de La Hulpe, Les Berges de l'Argentine proposent un ensemble mixte de bureaux, logements, équipements et commerces/professions libérales qui s'intègre parfaitement dans le caractère villageois de la commune.

La première phase du projet, finalisée, a consisté à réhabiliter le bâtiment historique à front de rue pour y installer des bureaux, 4 logements et un parking souterrain. Les bureaux sont aujourd'hui occupés à 72%. Un espace de 300 m² de co-working AT WORK verra le jour en 2024 et est proposé à la location. AT WORK comprend des bureaux individuels, des espaces ouverts, ainsi que des salles de réunion, tous équipés des services nécessaires à un environnement de travail performant.

Suite au partenariat conclu avec l'Immobilière du Cerf, propriétaire du terrain voisin (6 ha), la seconde phase a entre-temps été élargie. Elle devrait reconvertir intégralement

le solde de la riche industrielle et du terrain adjacent en y développant des unités résidentielles neuves, des espaces pour commerces ou professions libérales et des parkings souterrains, le tout au cœur d'un parc reverdurisé. Un permis révisé a été introduit en mars 2023.

Atenor s'est donné comme mission de revitaliser des quartiers délaissés. Notre défi ? Transformer le site industriel autrefois occupé par les Papeteries de La Hulpe, en lisière d'une zone Natura 2000, en un quartier vibrant, durable, éco-responsable et multi-fonctionnel. Les sentiers dédiés aux piétons et aux cyclistes, qui s'étendront à travers tout le site, viendront encourager une mobilité douce.



CONSTRUCTION

Rue François Dubois 2, La Hulpe, Belgique

Projet

- > **Projet mixte**
 - Phase 1 : bureaux (4.250 m²) et résidentiel (500 m²)
 - Phase 2 : 207 logements et 540 m² de commerces et professions libérales
- > 11.293 m² d'espaces verts accessibles au public + 54.364 m² de réserve naturelle Natura 2000 + 21.436 m² de parc privé destinés aux occupants + 3.906 m² de jardins et terrasses privés
- > Emplacements pour vélos : 122 places ext. couvertes + 320 places dans les bâtiments
- > 4 bornes de recharge pour véhicules électriques et attentes pour futurs équipements.

Début / Fin des travaux

Phase 1: 2017 / 2019
Phase 2: 2025 / 2031

Propriétaire

Phase 1 : Atenor
Phase 2 : Atenor (80%) et Immobilière du Cerf (20%)

Architectes

MDW Architecture / Bureau Blondel / ETAU

HIGHLIGHTS - PHASE 2

Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile avec le système « low tech & energy » (pompes à chaleur air-eau, stockage d'énergie en eau chaude)
- > Ventilation à récupération de chaleur
- > Performance attendue de 35 kWh/m².an (soit 59% sous le niveau NZEB)

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires

Stimuler la circularité

- > Utilisation d'un maximum de terre sur le site afin de limiter l'évacuation en dehors de celui-ci
- > Collecte d'eau de pluie

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

- Anticipation des risques liés aux changements climatiques (bassins d'orage supplémentaires pour éviter les risques d'inondation)

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Favoriser la mobilité douce
- > Espaces verts qualitatifs

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Réhabilitation d'un ancien site industriel
- > Promotion de la biodiversité dans les aménagements des abords et jardins
- > Parc habité regroupant différentes fonctions

Certifications visées

➤ Alignement à la Taxonomie européenne

- > Eco-quartier

NOS ÉQUIPES PROJETS EN EUROPE



VERHEESKADE I

Verheeskade I est le premier projet immobilier d’Atenor sur le marché hollandais. Dans le cadre de la vision de la ville de La Haye concernant le développement du Central Innovation District, Verheeskade I proposera deux tours comprenant 581 unités résidentielles pour étudiants et 471 appartements avec des espaces commerciaux pour dynamiser le rez-de-chaussée. Un magnifique parc créé par la municipalité entourera le site.

L’approbation de la Stratégie de Développement et du Beeldkwaliteitsplan par le Conseil municipal est désormais prévue pour la fin du deuxième trimestre 2024. Cette approbation est nécessaire avant que l’administration ne soit autorisée à délivrer un permis de construire. La demande de permis de construire a été déposée fin décembre 2023. La municipalité a fixé la date d’approbation du permis de construire par le conseil municipal à la fin du deuxième trimestre 2024. Cela signifie que la construction (démolition) de la première phase pourra commencer au troisième trimestre (sans retard supplémentaire ni recours contre les permis de construire).
Verheeskade I et II font tous deux partie de la vision de La Haye pour le Central Innovation District, visant à développer et transformer la zone en un quartier

dynamique, mixte, durable, économique, vivable et inclusif, jouissant d’une excellente accessibilité. La mise en place d’une installation de stockage thermique en aquifère (ATES), de panneaux solaires photovoltaïques, de dispositifs de rétention des eaux de pluie, d’espaces verts sur les toits, ainsi que de stratégies d’adaptation au climat, souligne notre engagement envers des pratiques respectueuses de l’environnement. Afin d’améliorer le bien-être au sein du quartier, le projet introduit une zone à faible densité de circulation, encourageant la mobilité partagée et maximisant l’utilisation polyvalente des espaces de stationnement. Cette approche réfléchie contribue non seulement à un environnement plus vert, mais favorise également un sentiment de communauté et de convivialité.



CONSTRUCTION

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

Projet

> 581 unités résidentielles pour étudiants, 471 appartements et 1.000 m² de commerces

> Environ 750 m² de jardins sur le toit

> 1.440 emplacements sécurisés pour vélos

Propriétaire

Verheeskade I TBMB (50% Atenor)

Architectes

Vakwerk Architecten

Début / Fin des travaux

T3 2024 / T1 2027

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

> Zéro énergie fossile en utilisation

> Performance énergétique attendue : 57 et 51 kWh/m².an (12 % et 22 % en dessous du niveau NZEB)

Utiliser les énergies renouvelables

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

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

> Emplacements pour vélos

> Recours à la mobilité partagée et emplacements de stationnement partagés.

> Hub de mobilité

S

Promouvoir l'innovation

> Redéveloppement du centre de création et d'innovation existant, Labs55

> Socle multifonctionnel adapté aux différents besoins des locataires

Promouvoir le bien-être des occupants

> Développement d'un parc interurbain

Améliorer le cadre de vie urbain

> Environ 750 m² de jardins sur le toit

> Espace vert sur le toit facilement accessible et pouvant accueillir une série d'activités : sport, salon de thé...

EU

Certifications visées

> Alignement à la Taxonomie européenne

> Conforme à BENG III

VERHEESKADE II

Situé à côté de Verheeskade I, Verheeskade II se profile avec près de 1.800 unités résidentielles et des espaces commerciaux. Une transformation radicale est au programme, prévoyant la démolition des entrepôts obsolètes pour faire place à une nouvelle génération d'appartements, avec une attention particulière portée sur la qualité de l'environnement et le dynamisme du quartier.

Verheeskade I et II font tous deux partie de la vision de La Haye pour le Central Innovation District, visant à développer et transformer la zone en un quartier dynamique, mixte, durable, économique, agréable à vivre et inclusif, doté d’une excellente accessibilité. Le volume de construction est défini par le document de stratégie de développement. Les quatre promoteurs de la zone de Laakhaven Centraal collaborent avec la municipalité pour finaliser ce document. La stratégie de développement est juridiquement contraignante, d’abord par un accord de partenariat entre les quatre promoteurs et la municipalité, puis par un Accord Préalable (« Antérieure Overeenkomst ») entre la municipalité et chaque promoteur individuel. La première étape pour faciliter le début de la construction de Verheeskade II consiste à déplacer Shurgard vers son nouvel emplacement situé à Slachthuislaan, une parcelle spécialement acquise à

cet effet. En collaboration avec Shurgard, les plans pour le nouveau centre de stockage ont été élaborés, et le permis de construire a été formellement soumis fin 2023. L’approbation du permis de construire est prévue pour le deuxième trimestre de 2024.
La mise en place d’une installation de stockage thermique en aquifère (ATES), de panneaux solaires photovoltaïques, de dispositifs de rétention des eaux de pluie, d’espaces verts sur les toits, ainsi que de stratégies d’adaptation au climat, souligne notre engagement envers des pratiques respectueuses de l’environnement. Afin d’améliorer le bien-être au sein du quartier, le projet introduit une zone à faible densité de circulation, encourageant la mobilité partagée et maximisant l’utilisation polyvalente des espaces de stationnement. Cette approche réfléchie contribue non seulement à un environnement plus vert, mais favorise également un sentiment de communauté et de convivialité.

CONSTRUCTION

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

Projet

> 1.800 unités résidentielles et 10.000 m² de commerces

> ± 1.750 m² de jardins sur le toit

> Emplacements sécurisés pour vélos : à déterminer

Propriétaire

Laakhaven Verheeskade II BV (50% Atenor)

Architectes

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

Début / Fin des travaux

T1 2025 / T4 2028

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

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

Utiliser les énergies renouvelables

> Pannaux photovoltaïques et système de stockage de l'énergie thermique

Stimuler la circularité

> Recyclage du béton sur site pour la nouvelle construction

> Récupération des eaux de pluie

Soutenir la mobilité douce

> Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

> Recours à la mobilité partagée et double utilisation des emplacements de stationnement partagés

Promouvoir l'innovation

> Socle multifonctionnel adapté aux différents besoins des locataires

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

> Espaces verts sur le toit

> Zone à faible densité de trafic

EU

Certifications visées

> Alignement à la Taxonomie européenne

> Conforme à BENG III

CLOCHE D'OR

Le campus PwC à Cloche d'Or propose 34.500 m² d'espaces de bureaux répartis dans quatre bâtiments, répondant aux plus hauts standards environnementaux et de confort. Au coeur de ce quartier d'affaires, le projet jouit d'une visibilité et d'une localisation optimales, à proximité de la future ligne de trams et des axes autoroutiers.

Le projet est 100% loué par PwC et le permis de bâtir a été octroyé le 5 juin 2023. La demande d'autorisation de bâtir adaptée aux aménagements spécifiques du locataire a été introduite le 19 décembre 2023. Les travaux de démolition, de dépollution et de terrassement seront initiés en juillet 2024 suite au départ de RENAULT le 30 juin 2024. La livraison des immeubles est prévue en juillet 2027. En collaboration avec PwC, le campus Cloche d'Or adopte une approche holistique en termes de durabilité, mettant en œuvre la revitalisation des sols par le biais de mesures de dépollution et une sélection minutieuse de matériaux respectueux de l'environnement. La conception intègre une abondance de lumière naturelle grâce à une façade

en verre très lumineuse, un parc central niché entre des bâtiments verts et des terrasses accueillantes. Sur le plan énergétique, le projet se distingue par la conception d'un bâtiment à faible consommation d'énergie, exempt d'émissions de carbone, et doté d'une gestion centralisée des espaces en fonction de l'occupation. En termes de responsabilité sociale, le campus comprend notamment un auditorium public conçu pour accueillir des événements au service de la communauté locale, favorisant l'interaction culturelle et sociale et contribuant ainsi à enrichir la vitalité du quartier. Le campus PwC sera un exemple concret d'innovation environnementale, créant un cadre harmonieux et éco-responsable pour la communauté.



CONSTRUCTION

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

Projet

- > 34.500 m² de bureaux
- > 3.463 m² d'espaces verts, 5.700 m² de terrasses
- > 50 emplacements pour vélos, 316 emplacements de parking voitures avec bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

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

Architectes

Moreno Architecture & Associés / A2M

Début / Fin des travaux

T3 2024 / T2 2027

TWIST

Twist est un nouveau complexe d'environ 23.100 m², composé d'un immeuble résidentiel de 9 étages et d'un immeuble de bureaux de 5 étages, agencé en forme d'îlots agrémentés d'espaces verts, d'une cour intérieure et de jardins en toiture.

Grâce à son excellente localisation au cœur du quartier Square Mile, au cœur de Belval, le projet a rencontré un franc succès commercial ! Tous les appartements sont vendus et l'intégralité des espaces de bureaux est louée à l'Etat luxembourgeois pour le Statec ; ce dernier disposant d'une option d'achat. En date du 5 juillet 2023, la Chambre des Députés a voté la Loi Finance, laquelle manifeste la volonté du Ministère des Finances de lever cette option. La date de levée de l'option d'achat est fixée au 31 août 2024. Au cœur de Belval, à 5 minutes de la gare et des arrêts

de bus, Twist a été conçu autour du bien-être de ses futurs habitants. La lumière, les espaces extérieurs et les matériaux naturels, comme la terre cuite et le bois font partie intégrante du projet architectural. Le projet tire avantage de l'énergie thermique fournie par le réseau de chauffage urbain du quartier de Belval, complétée par l'installation judicieuse de panneaux photovoltaïques, créant ainsi une synergie énergétique pour une approche résolument durable. Twist est à ce jour le premier bâtiment visant une certification WELL PLATINUM au Luxembourg.



CONSTRUCTION

Boulevards du Jazz et de la Recherche, Belval, Grand-Duché de Luxembourg

Projet

- > Ensemble mixte : 10.100 m² de bureaux, 34 unités résidentielles et 735 m² de commerces
- > 400 m² d'espaces verts
- > 1.100 m² de toitures vertes
- > 20 emplacements pour vélos avec extension possible à 50 vélos avec pré équipement pour vélos électriques
- > 201 emplacements de parking voiture en sous-sol
- > 6 doubles bornes de chargement électrique en base et extension possible de 19 doubles bornes à l'avenir

Propriétaire

Atenor Luxembourg (100% Atenor)

Architectes

Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

Début / Fin des travaux

T2 2021 / T2 2024

HIGHLIGHTS

- Optimiser le cycle de création de valeur
- > Projet pré-loué en phase de conception
 - > Location de l'entiereté du projet avant l'introduction de la demande de permis
- Réduire les émissions
- > Zéro énergie fossile en utilisation
 - > Performances énergétiques attendues :
 - Bâtiment A : 54 kWh/m².an (21% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment B : 51 kWh/m².an (15% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment C : 54 kWh/m².an (20% en dessous du NZEB)
 - Bâtiment D : 83 kWh/m².an (20% en dessous du NZEB)
 - > Chauffage urbain
 - > Centralisation et gestion des zones en fonction de l'occupation
 - > Appareils de faible puissance
- Utiliser les énergies renouvelables
- > Panneaux solaires photovoltaïques (± 1.450 m²)
- Stimuler la circularité
- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux grâce à une évaluation et une optimisation du cycle de vie
 - > Collecte et utilisation de l'eau de pluie
- Soutenir la mobilité douce
- > Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

- Promouvoir le bien-être des occupants
- > Environnement de travail et confort repensés afin d'inclure divers services à la personne comme un auditorium, des points de restauration, une boulangerie, un bar 'barista', service bancaire, une salle de sport, de yoga et de détente.
 - > Façade en verre très lumineuse pour rehausser les couleurs naturelles à l'intérieur du bâtiment
 - > Aménagement d'un parc et de terrasses vertes
- Améliorer le cadre de vie urbain
- > Revalorisation d'un site pollué

Certifications visées

EU

> Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

> BREEAM OUTSTANDING

WELL

> WELL PLATINUM

HIGHLIGHTS

- Réduire les émissions
- > Performance attendue : 114 kWh/m².an (45% sous le niveau NZEB)
 - > Énergie thermique du réseau de chauffage urbain
 - > Façade étudiée pour s'adapter au soleil aux différents moments de la journée
- Utiliser les énergies renouvelables
- > Panneaux photovoltaïques (229 m²)
- Stimuler la circularité
- > Utilisation de l'eau de pluie
- Soutenir la mobilité douce
- > Gare à moins de 5 minutes à pied
 - > Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

- Améliorer le cadre de vie urbain
- > Revalorisation d'un ancien site industriel
- Certifications visées
- EU

> Alignement à la Taxonomie européenne
- BREEAM

> BREEAM EXCELLENT
- WELL

> WELL PLATINUM

SQUARE 42

Au cœur de Belval, Square 42 se distingue par son expression architecturale qui rappelle le passé métallurgique du site tout en étant tourné vers l'avenir.

Situé sur 7 étages avec un rez-de-chaussée animé par des espaces commerciaux, Square 42 offre un total de 20 400 m² d'espaces de bureaux. Les surfaces commerciales dynamiseront le quartier, y ajoutant une dimension vivante et attrayante.

Suite à l'obtention du permis de construire en date du 24 mai 2023, Atenor a conclu, le 27 juin 2023, un accord de partenariat avec Cores Development SA et leur partenaire financier, pour le développement du projet. Grand rooftop, nombreuses terrasses, patio, loggias, espaces de promenades, ... Square 42 offrira un cadre de travail pensé pour le bien-être et le confort des occupants. Sa façade est conçue pour laisser entrer la

lumière du jour tout en évitant les risques de surchauffes estivales. Bâtiment intelligent, Square 42 proposera aux occupants toute une gamme de services et applications pour simplifier la vie au sein des différents espaces. Les nombreux arrêts de bus présents sur le site ainsi que la gare située à moins de 5 minutes à pied faciliteront le déplacement des navetteurs.



CONSTRUCTION

Porte de France, boulevard des Lumières, Belval, Grand-duché de Luxembourg

Projet

- > Ensemble mixte : 20.400 m² de bureaux et 840 m² de commerces
- > 225 m² de rooftop
- > 60 emplacements pour vélo
- > 215 emplacements de parking
- > 4 bornes de recharge prise double pour véhicules électriques

Propriétaire

Square 42 SA (50% Atenor, 50% CORES)

Architectes

A2M et Moreno Architecture

Début / Fin des travaux

T3 2024 / T2 2027

KYKLOS

Le projet Kyklos sera le dernier bâtiment à venir façonner la Place des Bassins à Belval, avec une géométrie curviligne audacieuse et de larges façades de verre. Organisé autour d'un noyau circulaire, le projet offrira, sur 8 étages, 7.600 m² d'espaces de bureaux.

Ce lot avait été attribué, par Agora, en décembre 2022, à Atenor en partenariat avec le groupe Arjys. Parallèlement, un contrat de bail de 10 ans a été signé avec Arjys Group pour l'occupation de l'intégralité des bureaux. Un concours d'architecture international a été coorganisé avec Agora en vue de développer un bâtiment iconique et exemplaire en termes de durabilité et de confort pour les occupants. Le jury composé de représentants d'Atenor, d'Agora et de Arjys a désigné les bureaux d'architecture HYP et UNStudio comme lauréats. L'acte d'acquisition

a été signé le 11 décembre 2023. L'introduction de la demande de permis de bâtir est prévue en juin 2024. Kyklos se veut être un bâtiment exemplaire et innovant, agréable pour les utilisateurs et durable dans sa conception. Pour ce faire, le bâtiment sera certifié BREEAM (minimum Excellent) et WELL (minimum Gold). L'impact carbone tant du point de vue de la construction que de l'utilisation sera étudié dans le but de répondre aux engagements globaux d'Atenor en la matière et dans le respect de la Taxonomie européenne.



CONSTRUCTION

Central Square, Belval, Grand-Duché de Luxembourg

Projet

- > 7.600 m² de bureaux – 300 m² de commerces

Propriétaire

Square 48 SA (50% Atenor, 35,21% NAOS 2 SCSp, 14,79% Kyklos)

Architectes

HYP et UNStudio

Début / Fin des travaux

T1 2025 / T3 2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile utilisée sur site
- > Rétention en toiture si possible
- > Performance attendue de 114 kWh/m².an
- > Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain
- > Façade étudiée pour profiter du soleil aux différents moments de la journée

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux photovoltaïques

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

- > Applications digitales pour les futurs occupants „Smart building“



Améliorer le cadre de vie urbain

- > Revalorisation d'un ancien site industriel

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

HIGHLIGHTS

Optimiser le cycle de création de valeur

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

Viser le rayonnement international

- > Concours international d'architecture ayant débouché sur la nomination de l'association des bureaux d'architectes luxembourgeois HYP architects et du néerlandais UNStudio
- > Architecture forte et conception durable

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

PERSPECTIV'

Vivre, habiter, travailler, se divertir et bouger : PERSPECTIV' – une réalisation conjointe d'Atenor et Getral SA – fusionne les espaces résidentiels, professionnels, récréatifs et sportifs pour devenir un élément central du renouveau urbain souhaité par la ville d'Esch-sur-Alzette.

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

Le terrain de cet ancien site industriel sera entièrement dépollué, pour répondre d'une part aux exigences réglementaires et d'autre part comme une démonstration de notre engagement envers la gestion environnementale. L'un des points forts de Perspectiv' réside dans son engagement indéfectible envers l'efficacité énergétique, visant zéro énergie fossile en utilisation. Chaque bâtiment au sein du développement dépassera les normes établies par le bâtiment de référence de sa catégorie au Luxembourg.



CONSTRUCTION

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

- Projet**
- > 37.200 m² de logements, 9.700 m² de bureaux, 8.140 m² de commerces, 3.070 m² pour activités tertiaires et/ou professions libérales
 - > 8.650 m² d'équipements publics (hall sportif et futur Musée National des Sports)
 - > De grands espaces verts, une esplanade et de vastes aires accessibles au public
 - > 405 emplacements pour vélos, 20 bornes de recharge (des centaines de bornes pré-équipées)

Propriétaire
Lankelz Foncier sàrl (50% Atenor – 50% Getral SA)

Architectes
Wilmotte & QBuild

- Lot 1**
- > 10.560 m² de logements, 8.640 m² d'équipements et 7.400 m² de commerces, 2.020 m² pour activités tertiaires
 - > 103 emplacements pour vélos et 20 bornes de recharge pour véhicules électriques

Début / Fin des travaux
2024 (les travaux préparatoires, désamiantage et démolition sont achevés) / 2027 (à préciser)

HIGHLIGHTS - LOT 1



Réduire les émissions
Lot 1 – Nord

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

Lot 1 – Sud

- > Zéro énergie fossile en utilisation
- > Performances énergétiques attendues :
 - Bâtiment L 76 kWh/m².an (24% sous le niveau NZEB)
 - Bâtiment NOPQ : 60 kWh/m².an (26% sous le niveau NZEB)

Stimuler la circularité

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



Soutenir la mobilité douce

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



Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne

- Lot 2**

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

Début / Fin des travaux
2025 / 2029
- Lot 3**

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

Début / Fin des travaux
2025 / 2027
- Lot 4**

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

Début / Fin des travaux
2025 / 2027

HIGHLIGHTS - LOT 3 & LOT 4



Réduire les émissions

- > Zéro énergie fossile en utilisation
- > Pompe à chaleur

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

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



Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne

COM'UNITY

Avec une architecture conçue par l'Agence Skidmore, Owings and Merrill et le Cabinet Pinto pour les aménagements intérieurs, Com'Unity propose 34.500 m² d'espaces audacieux de bureaux et de services. En bordure de Seine et à l'entrée de Bezons, Com'Unity est en connexion directe avec La Défense et le centre de Paris grâce aux nouvelles lignes de tram.

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

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

Le projet s'engage résolument dans la durabilité grâce

à des normes énergétiques ambitieuses, réduisant ainsi les charges pour les utilisateurs. En parallèle, une attention particulière a été portée à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Au-delà de l'aspect esthétique, le projet s'attache également à résoudre les problèmes liés aux liens communautaires et à la minimisation des nuisances. La collaboration avec des entreprises locales a été privilégiée, des mesures spécifiques ont été mises en place pour limiter l'impact sur la biodiversité et sur le trafic.



CONSTRUCTION

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

Projet

> 34.500 m² de bureaux et services

> 2.000 m² d'espaces verts, 500 m² de terrasses

> 198 emplacements pour vélos, 38 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

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

Architectes

SRA/SOM

Début / Fin des travaux

Octobre 2018 / Octobre 2021

U'MAN

A la vue d'un marché locatif du bureau ralenti, nous avons proposé une programmation alternative à la Collectivité.

Nous étudions avec la Ville la possibilité d'intégrer à la modification du PLU le changement d'affectation de la parcelle. Dans ce cas, il nous serait autorisé du logement de façon générale. La mise en application du PLU pourrait intervenir dans le courant du second trimestre 2025.

CONSTRUCTION

Rue Jean Jaurès, Bezons (Région parisienne), France

Propriétaire

BDS deux fois SAS (100% Atenor)

Début / Fin des travaux

A confirmer



nouveau projet à l'étude

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

> Performance énergétique attendue : 71 kWh/m².an (43% sous le niveau NZEB)

> Système de pompes à chaleur pour un chauffage zéro énergie fossile

S

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU

> Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

> BREEAM EXCELLENT

WELL

> WELL PLATINUM

> HQE: 10 ÉTOILES – EXCEPTIONNEL

> LABEL EFFINERGIE + RT2012 –40%

VICTOR HUGO 186

En transformant un immeuble résidentiel en bureaux tout en préservant son héritage historique, le 186 Victor Hugo incarne l'excellence en matière de réhabilitation. L'objectif ? Offrir des espaces de bureau de première classe, entièrement restructurés pour répondre à la demande du marché dans ce quartier parisien prestigieux.

Situé sur l'avenue Victor Hugo, dans le 16^{ième} arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, le projet offre une localisation idéale. Les entreprises qui optent pour des bureaux au sein de cet arrondissement bénéficient d'une accessibilité aisée grâce aux transports en commun ainsi que de nombreuses facilités. Les installations sportives telles que Roland Garros et le Parc des Princes, les divers lieux historiques ainsi que la présence de nombreuses boutiques rendent le quartier attractif. Les travaux envisagés prévoient une rénovation dans laquelle la façade historique sera conservée. L'aménagement prévu promet des espaces de travail conçus pour offrir confort et bien-être. Le permis de construire a été obtenu le 14 novembre 2023. Un BEFA (bail

en état futur d'achèvement) a été signé pour l'intégralité des surfaces le 23 décembre 2022. L'une des caractéristiques les plus marquantes de l'approche de Victor Hugo réside dans son choix d'utiliser à 100% l'énergie géothermique pour répondre aux besoins de chauffage et de refroidissement des futurs occupants. La végétalisation de la parcelle au sein du site représente une autre facette significative du projet, créant ainsi un poumon vert et un îlot de fraîcheur au cœur de l'environnement urbain. Dans une démarche proactive de réduction des déchets à la source et de minimisation de l'impact environnemental, le projet met en place un système de recyclage des matériaux, participant ainsi à l'établissement d'une véritable économie circulaire.



RENOVATION

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

Projet

- > 5.065 m² de bureaux
- > 100 m² d'espaces verts, 170 m² de terrasses
- > 22 emplacements pour vélos

Propriétaire

- 186 Victor Hugo SAS (100% Atenor)

Architectes

- Cabinet Bouchaud

Début / Fin des travaux

- T1 2024 / T2 2026

WELLBE

En 2019, Atenor a fait son entrée sur le marché de Lisbonne en lançant WELLBE, un ensemble de 30.000 m² comprenant des bureaux et des commerces, stratégiquement situé dans le Parc des Nations.

Les travaux ont commencé en janvier 2023 et depuis juin 2023, WELLBE se développe dans le cadre d'un partenariat conclu avec BESIX RED. Le 12 février 2024, Atenor et BESIX RED annonçaient la vente de WELLBE à la plus grande banque du Portugal, Caixa Geral de Depósitos (CGD).

Implanté sur la dernière parcelle disponible le long de l'Avenida D. João II, dans un quartier hautement prisé, WELLBE est destiné à devenir le bâtiment de bureaux le plus certifié du Portugal. Il incarne l'engagement d'Atenor envers un développement urbain à la fois durable et innovant. Plus qu'un simple ajout au paysage de la ville, WELLBE se présente comme un hommage à l'environnement, avec une architecture qui intègre des parcs publics, des terrasses verdoyantes privées et de nombreux jardins tout en offrant une vue imprenable et apaisante sur le Tage.

WELLBE s'inscrit dans le concept de la «ville des 15 minutes». Idéalement situé dans une zone où toutes les commodités sont accessibles à pied en 15 minutes, WELLBE s'aligne parfaitement sur les idéaux d'urbanisme contemporain favorisant un mode de vie et de travail équilibré et efficace pour ses occupants. WELLBE contribue à redéfinir les références architecturales et environnementales de Lisbonne, en proposant une combinaison unique de localisation stratégique, de design innovant et de pratiques durables.



CONSTRUCTION NEUVE

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

Projet

- > 28.625 m² de bureaux et 1.250 m² de commerces
- > 1.000 m² de parc public et 700 m² de terrasses vertes privées
- > Environ 150 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

- Caixa Geral de Depósitos

Architectes

- S+A et A2M

Début / Fin des travaux

- Janvier 2023 / T1 2025

HIGHLIGHTS

E

Optimiser le cycle de création de valeur

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

Réduire les émissions

- > Consommation Zéro énergie fossile
- > Performance énergétique attendue : 67,8 kWh/m².an (-55% de gain par rapport à l'existant)
- > Utilisation de l'énergie géothermique et de pompes à chaleur pour les besoins de chauffage et de refroidissement.

Utiliser les énergies renouvelables

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

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements sécurisés pour vélos

Promouvoir l'innovation

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

S

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU

BREEAM

WELL

- > Alignement à la Taxonomie européenne
- > BREEAM RFO EXCELLENT
- > WELL GOLD
- > WiredScore Silver
- > HQE: 8 étoiles – Excellent

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 80 kWh/m².an (51% en dessous de NZEB)
- > Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain
- > La façade a été étudiée pour s'adapter au rayonnement du soleil aux différents moments de la journée (pour éviter des surconsommations de chauffage ou d'air conditionné)

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (300 m²)

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements sécurisés pour vélos
- > Bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- > Premier bâtiment de bureaux certifié passif au Portugal

S

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Salle de repos, salle de sport, de vastes espaces extérieurs, restaurant
- > Une "WELL platform" sera également accessible via l'intranet du bâtiment afin de renseigner les occupants sur les événements organisés au sein du bâtiment, la qualité de l'air, de l'eau, donner accès à une bibliothèque de connaissances sur le bien-être et encore bien d'autres choses.

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Revalorisation d'un ancien site industriel

Certifications visées

EU

BREEAM

WELL

- > Alignement à la Taxonomie européenne
- > BREEAM EXCELLENT
- > WELL PLATINUM
- > MAISON PASSIVE
- > WiredScore Gold

CAMPO GRANDE

En septembre 2022, Atenor a acquis la société MULTI39 détenant un droit de superficie sur un terrain de 8.373 m² sur le site de Campo Grande à Lisbonne et disposant d'un permis de construire pour le développement d'un bâtiment d'environ 14.100 m² de bureaux et 314 m² de commerces. Le projet se démarque grâce à l'intégration de 1.600 m² de balcons et de terrasses sur le toit, ajoutant une dimension esthétique et fonctionnelle exceptionnelle à l'ensemble.

Campo Grande est stratégiquement positionné comme une extension naturelle du quartier des affaires central de Lisbonne, offrant une combinaison inégalée d'accessibilité et de commodité. Sa proximité avec l'aéroport en fait un hub parfait pour les relations commerciales internationales. Au pied des transports en commun, le futur immeuble sera adjacent à la station de métro de Campo Grande et jouxtera l'une des principales gares de bus de la ville. De plus, le projet est à un jet de pierre de Campo Novo, un

tout nouveau quartier qui fusionne résidences, commerces et espaces de bureaux innovants. Cette proximité ajoute un attrait supplémentaire au site, le plaçant au cœur du dynamisme urbain. Campo Grande propose de spacieux plateaux permettant des agencements flexibles adaptés aux besoins modernes des entreprises. Les vastes espaces extérieurs dédiés aux loisirs et à la détente ajoutent encore à l'attractivité du projet.



CONSTRUCTION

Rua Cipriano Dourado, Lisbonne, Portugal

- Projet**
- > 14.100 m² de bureaux et 314 m² de commerces
 - > ± 2.000 m² d'espaces verts (publics et privés)
 - > 573 places de parking dont 50% pré-équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, de nombreux emplacements pour vélos

Propriétaire
Tage Deux Fois (100% Atenor)

Architectes
CPU

Début / Fin des travaux
T1 2024 / T1 2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique prévue : 54 kWh/m².an (36% en-dessous du niveau NZEB)
- > Sur base du permis d'urbanisme acquis lors de l'achat du projet et des réglementations en vigueur, nous avons opté pour une conception alignée aux critères environnementaux les plus élevés

Utiliser les énergies renouvelables

- > Production d'énergie sur site grâce aux panneaux solaires (868 m²)
- > Le système de production de chaud et de froid est assuré par des pompes à chaleur

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos, vestiaires et douches afin d'encourager des modes de transport alternatifs
- > 50% des emplacements de parkings pré-équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques
- > Le bâtiment est situé au-dessus d'un des hubs de transport les plus importants de la ville (métro et bus), ce qui encouragera l'utilisation des transports en commun par les futurs occupants

Promouvoir l'innovation

- > Intégration de matériaux couverts par des EPD vérifiées (Déclarations Environnementales de Produit)

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Le bâtiment sera certifié WELL Gold
- > Le projet propose de vastes espaces extérieurs ainsi qu'un restaurant en terrasse sur le toit, lieux idéaux pour la détente

Améliorer le cadre de vie urbain

- > En réaménageant une ancienne gare routière qui se trouve sur une plateforme complètement imperméable, le projet vise à améliorer l'empreinte écologique de la zone

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold

ORIENTE

En septembre 2022, Atenor a acquis un site stratégique en face de la gare d'Oriente, à l'entrée du Parque das Nações pour y développer un nouveau projet « Oriente ». Conçu par Broadway Maylan, le bureau sélectionné à l'issue d'un concours d'architecture, Oriente remplacera des bâtiments obsolètes par un complexe mixte comprenant des bureaux (6.900 m²), des espaces commerciaux (1.650 m²) et 73 places de parking.

Le projet Oriente est idéalement implanté au sein d'un quartier mixte où se côtoient des bureaux modernes, des logements, des commerces, un centre commercial, la Foire Internationale de Lisbonne ainsi qu'une salle de concerts. Grâce aux transports en commun (métro, train et bus), ce quartier est parfaitement connecté au centre de Lisbonne et au reste du Portugal. Oriente illustre l'engagement durable d'Atenor, en proposant une structure équilibrée conçue pour perdurer,

qui intègre harmonieusement des espaces commerciaux et des bureaux afin de stimuler dynamisme et échanges. Les 1.000 m² de balcons contribuent inmanquablement à améliorer l'environnement de travail. Exprimant l'attachement d'Atenor envers la communauté, Oriente proposera 1.600 m² d'espaces extérieurs aménagés et ouverts au public. En harmonie avec l'essence moderne et dynamique du quartier, Oriente veut contribuer à la poursuite de sa transformation, en phase avec la vision de développement urbain de Lisbonne.



Image non contractuelle et soumise à l'obtention du permis

CONSTRUCTION

Avenida de Berlim 10, Lisbonne, Portugal

- Projet**
- > 6.900 m² de bureaux et 1.650 m² de commerces
 - > 1.000 m² de balcons / toitures vertes
 - > 50% des emplacements de parking pré-équipés pour des bornes de recharge

Propriétaire
Oriente une fois (100% Atenor)

Architectes
Broadway Maylan

Début / Fin des travaux
T1 2025 / T1 2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 55 kWh/m².an (37% sous le niveau NZEB)
- > La façade du bâtiment intègre des murs végétaux agissant comme des dispositifs d'ombrage, réduisant les rayonnements solaires tout en offrant aux occupants une connexion avec la nature

Utiliser les énergies renouvelables

- > Production d'électricité sur place grâce aux panneaux solaires (320 m²)
- > Le système de production de chaud et de froid est assuré par des pompes à chaleur

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos, vestiaires et douches afin d'encourager des modes de transport alternatifs
- > 50% des emplacements de parking pré-équipés pour accueillir des bornes de recharge

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Le bâtiment sera certifié WELL GOLD
- > Le projet propose de vastes espaces extérieurs et des jardins pour améliorer le bien-être des occupants

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Réhabilitation d'un ancien entrepôt industriel

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold

AM WEHRHAHN

Au coeur de Düsseldorf, le projet Am Wehrhahn représente une initiative ambitieuse alliant la rénovation d'un supermarché à la construction de 33 logements. Situé le long de l'axe central de la ville, « Am Wehrhahn », ce projet bénéficie d'une proximité stratégique avec le métro et se trouve à quelques pas de la renommée rue commerçante Königsallee.

En date du 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente de Am Wehrhahn à un Family Office allemand.

Les travaux de rénovation du supermarché et de construction des nouveaux logements ont été menés avec succès. Les espaces de location ont été livrés à REWE et NUMA, marquant une étape importante dans le développement et l'optimisation de ce quartier dynamique. La réception définitive est prévue pour le 1^{er} trimestre 2024. Am Wehrhahn améliore significativement le paysage urbain existant grâce à une série d'initiatives clés. Tout d'abord, il insuffle une nouvelle vie à un espace commercial obsolète et non conforme au marché par le biais d'une

rénovation complète. En optimisant judicieusement la structure, de nouvelles unités résidentielles ont été intégrées aux étages supérieurs, permettant ainsi une utilisation optimale du sol et favorisant l'efficacité urbaine. De plus, des toitures végétalisées ont été ajoutées. Dans le cadre de notre engagement envers la communauté, des zones de livraison ouvertes ont été fermées, contribuant à protéger les voisins contre la pollution sonore et encourageant une coexistence harmonieuse au sein de la communauté.



RENOVATION

Am Wehrhahn 43, Düsseldorf, Allemagne

Projet

- > 33 appartements et 1.345 m² de commerces
- > 500 m² de toitures végétalisées
- > 12 emplacements sécurisés pour vélos
- > 4 bornes de recharge pour véhicules électriques (les 15 parkings sont pré-équipés)

Propriétaires

Un Family Office allemand

Architecte

MSP Architekten

Début / Fin des travaux

T2 2020 / T2 2024

HIGHLIGHTS - Résidentiel

E

Réduire les émissions

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

Stimuler la circularité

- > Utilisation d'un maximum de matériaux durables

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir l'innovation

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

Promouvoir le bien-être des occupants

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

- > Conforme En EV 2016

HIGHLIGHTS - Commerces

E

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 89 kWh/m².an (1 % sous le niveau NZEB)
- > Le chauffage est assuré par l'utilisation d'une pompe à chaleur

Stimuler la circularité

- > Utilisation d'un maximum de matériaux durables

Soutenir la mobilité douce

- > Proximité d'une station de métro

Promouvoir l'innovation

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

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

- > Conforme En EV 2016

PULSAR

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

Le projet est idéalement situé à quelques pas de la station de métro « Heinrichstraße » et de l'intersection dite « Mörsenboicher-Ei ». Grâce à son emplacement privilégié, juste en face de la célèbre tour ARAG, Pulsar jouit d'une remarquable visibilité. Les travaux de soutènement et de terrassement sont terminés. La construction de la superstructure devrait commencer d'ici la fin du premier trimestre 2024. La fin de la construction est prévue d'ici le deuxième trimestre 2026. Idéalement situé à proximité de la station de métro Heinrichstraße et positionné le long d'un axe majeur, Pulsar se distingue en tant que 'hub' extrêmement bien connecté. Proposant des espaces de bureau haut de gamme et des services alignés sur les tendances modernes, Pulsar

transforme une zone longtemps inoccupée, caractérisée par des surfaces scellées, en un ensemble ultramoderne, agrémenté d'espaces verts de qualité. Illustrant un engagement fort envers la durabilité, Pulsar est destiné à devenir un bâtiment à zéro énergie fossile en utilisation grâce à l'intégration de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques, contribuant de manière significative à la réduction des émissions. Répondant aux demandes évolutives du marché et des occupants, Pulsar présente une structure flexible permettant d'accueillir de nombreux locataires, assurant ainsi une adaptabilité et une pérennité pour les entreprises.



CONSTRUCTION

Heinrichstraße 169, Düsseldorf, Allemagne

Projet

- > 14.000 m² de bureaux
- > 590 m² de terrasses en rooftop et 1.500 m² de jardins intérieurs
- > 89 emplacements extérieurs pour vélos (partiellement sous abri) et 20 emplacements dans le parking souterrain
- > 186 emplacements pour voiture dans le parking souterrain, dont 80 bornes de recharges pour voitures électriques, les autres emplacements sont pré-équipés

Propriétaires

NRW Développement (100% Atenor)

Architectes

HPP Architekten

Début / Fin des travaux

T1 2023 / T2 2026

HIGHLIGHTS

E

Réduire les émissions

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

Utiliser les énergies renouvelables

- > Pannaux solaires (235 m²)

Stimuler la circularité

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

Soutenir la mobilité douce

- > Situé juste en face d'une station de métro
- > Comprend des emplacements pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques
- > Coopération avec MobilDUS (vélos, voitures et scooters partagés)

Promouvoir l'innovation

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

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Jardin partagé au centre du projet pour un usage collectif destiné à tous les locataires
- > Trois grandes terrasses en rooftop

Améliorer le cadre de vie urbain

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

Certifications visées

EU

- > Alignement à la Taxonomie européenne

BREEAM

- > BREEAM EXCELLENT

WELL

- > WELL GOLD

- > WiredScore Gold
- > DGNB

FORT 7

Fort 7 verra le développement d'un nouveau quartier mixte de plus de 140.000 m² sur un site de 14 hectares. Environ 5,5 hectares du site seront consacrés aux bâtiments restaurés de l'ancien fort avec ses douves. Le projet inclura un hôtel, des immeubles de bureaux, des unités résidentielles, des commerces, une école et des espaces verts.

Situé à proximité de l'aéroport Chopin à Varsovie, Fort 7 jouit d'une excellente accessibilité. Les transports en commun sont à quelques minutes de marche et le site est également relié aux principales voies routières de la ville. Fort 7 s'inscrit pleinement dans le remodelage urbain de Varsovie. La première phase du projet inclut l'hôtel, ainsi que 3 immeubles de bureaux. Les phases finales verront la création de développements offrant des commerces, des services d'éducation, des immeubles résidentiels, dont certains seront alloués à des services privés de location d'appartements. Ce nouveau quartier urbain offrira des espaces de vie et de travail conviviaux et uniques, ainsi qu'une grande variété de services, tous accessibles à pied. Suite à la signature de l'accord avec Ennismore pour accueillir Tribe, un concept de développement hôtelier durable, au sein de Fort 7, le permis sera soumis mi-2024

pour cette partie. Tribe constituera sans aucun doute un atout unique pour l'expérience de vie et de travail à Fort 7. Le permis de construire pour la phase de bureaux a été obtenu en novembre 2023. Les travaux commenceront en 2024. Privilégiant la mobilité durable, Fort7 encourage les transports à faibles émissions en intégrant des bornes de recharge pour véhicules électriques. La mobilité douce est favorisée grâce à la mise à disposition de nombreux emplacements pour vélos, de douches, de vestiaires et de casiers pour les employés arrivant à vélo. Les résidents profiteront de terrasses verdoyantes et d'espaces extérieurs, renforçant leur connexion avec la nature directement depuis leurs espaces de vie. Mettant l'accent sur la préservation de la biodiversité, 30% de la superficie du projet est consacrée à une végétation luxuriante.



CONSTRUCTION

Jamesa Gordona Bennetta 12 (quartier de Wlochy), Varsovie, Pologne

Projet
> 140.000 m² comprenant : 42.000 m² de bureaux, résidentiel, commerces et 14.000 m² pour l'hôtel
> 4,6 ha d'espaces verts et de jardins
> 1.250 emplacements sécurisés pour vélos
> emplacements pour voitures en parking souterrain pour les bureaux, le résidentiel et l'hôtel

Propriétaire
Brookfort Investments sp z.o.o (100% Atenor)
Architectes
JEMS Architekci
Début / Fin des travaux
Phase 1 : T2 2024 / 2029

HIGHLIGHTS - Hôtel



Optimiser le cycle de création de valeur
> Accord avec Ennismore, avant le début des travaux, pour accueillir un hôtel Tribe



Promouvoir le bien-être des occupants
> Terrasses et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires



Utiliser les énergies renouvelables
> Panneaux photovoltaïques



Améliorer le cadre de vie urbain
> Revalorisation d'un ancien site militaire, y compris une ancienne forteresse
> Les espaces verts occuperont 30 % du terrain



Soutenir la mobilité douce
> Emplacements sécurisés pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Certifications visées
> BREEAM EXCELLENT
> Alignement à la Taxonomie européenne

HIGHLIGHTS - Phase 1 - bureaux



Réduire les émissions
> Performance énergétique attendue : 106 kWh/m².an (3 % en dessous du niveau NZEB)



Promouvoir le bien-être des occupants
> Terrasses vertes et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires



Utiliser les énergies renouvelables
> Panneaux photovoltaïques



Améliorer le cadre de vie urbain
> Revalorisation d'un ancien site militaire, y compris une ancienne forteresse
> Les espaces verts occuperont 30 % du terrain



Soutenir la mobilité douce
> Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Certifications visées
> Alignement à la Taxonomie européenne
> BREEAM OUTSTANDING
> WELL GOLD
> WiredScore Platinum



Promouvoir l'innovation
> Solutions « prop-tech » pour immeuble intelligent

HIGHLIGHTS - Phases finales



Réduire les émissions
> Performance énergétique attendue conforme aux exigences de l'UE en matière de Taxonomie



Promouvoir le bien-être des occupants
> Terrasses vertes et espaces verts extérieurs accessibles depuis les espaces occupés par les locataires



Utiliser les énergies renouvelables
> Panneaux photovoltaïques



Améliorer le cadre de vie urbain
> Revalorisation d'un ancien site militaire, y compris une ancienne forteresse
> Les espaces verts occuperont 30 % du terrain



Soutenir la mobilité douce
> Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques



Certifications visées
> Alignement à la Taxonomie européenne
> BREEAM EXCELLENT



Promouvoir l'innovation
> Solutions « prop-tech » pour immeuble intelligent

ARENA BUSINESS CAMPUS

Conçu comme un pôle urbain le long de la ceinture Est du boulevard Hungária à Budapest, le Campus d’Affaires Aréna propose quatre bâtiments de bureaux interconnectés ainsi que des espaces commerciaux, totalisant une superficie de plus de 72.000 m². La première phase du bâtiment A est déjà construite, l’enveloppe du bâtiment de la phase B est également achevée. Les permis pour les phases C et D ont été reçus et les travaux sont planifiés.

Des contrats de location ont été signés pour la Phase A avec Emerson, Cargill, Heineken Hungary, Berlin Chemie Menarini Hungary, Kulcsparlak Pharmacy, NN, VTS et Vertiv, aboutissant à un taux d’occupation de 34%. Ce taux devrait augmenter davantage grâce à des améliorations fonctionnelles et esthétiques, ainsi qu’à une relance du marketing. Il est notamment prévu d’activer le hall du rez-de-chaussée et d’enrichir les services offerts, notamment en intégrant un café, une cantine et d’autres commodités. Idéalement situé sur le Boulevard Hungária, au centre

géographique de Budapest, Arena Business Campus bénéficie d’une proximité immédiate avec les transports en commun, d’importantes installations sportives et des commerces. Le projet se distingue par son excellence architecturale et son audace. Les bâtiments sont reliés par des passages piétons et des promenades extérieures. Des places publiques, des espaces couverts et des espaces verts aménagés sont intégrés dans le concept de développement. L’ensemble du projet a été conçu pour favoriser la collaboration, la créativité et la productivité.



CONSTRUCTION

Hungária krt, Budapest, Hongrie

Propriétaire
Hungaria Greens KFT (100% Atenor)

Architectes
Vikar & Lukacs

Début / Fin des travaux
Bâtiment A : 2018 / mai 2020

Bâtiment B :
structure et enveloppe terminées T4 2021 –
ajustements à prévoir en fonction de futurs locataires

Bâtiments C&D :
permis obtenus – planning à confirmer

Bâtiment A
> 19.570 m² de bureaux et 1.560 m² de commerces
> 947 m² d’espaces verts et jardins, 793 m² de terrasses
> 104 emplacements sécurisés pour vélos
> 259 emplacements de parking souterrain



Bâtiment B
> 14.060 m² de bureaux et 1.330 m² de commerces
> 944 m² d’espaces verts et de jardins, 908 m² de terrasses
> 80 emplacements sécurisés pour vélos
> 202 emplacements de parking souterrain

Bâtiment B

HIGHLIGHTS – Bâtiment B

- E

 - Réduire les émissions**
 - > Performance énergétique prévue : 92 kWh/m².an
 - > Chauffage urbain
 - Utiliser les énergies renouvelables**
 - > 25 % d’énergie renouvelable avec l’intégration des pompes à air
 - Stimuler la circularité**
 - > Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et eaux grises
 - Soutenir la mobilité douce**
 - > Emplacements pour vélos
 - > Piste cyclable devant le bâtiment donnant accès à toute la ville
 - Promouvoir l’innovation**
 - > Répartition efficace des surfaces permettant de réduire les espaces à acquérir
 - > Configurations plus denses possibles via des techniques avancées
 - > Environnement de travail plus sain pour le personnel (absence du syndrome du bâtiment malade - « sick building syndrom »)
 - > Éclairage de bureau à intensité variable

- S

 - Promouvoir le bien-être des occupants**
 - > Plantations sélectionnées pour une floraison tout au long de l’année
 - > Grandes surfaces vitrées pour favoriser la lumière naturelle
 - > Services au rez-de-chaussée accessibles à tous depuis la rue
 - Améliorer le cadre de vie urbain**
 - > Promenades internes accessibles au public
 - > Services au rez-de-chaussée accessibles au public

Certifications visées

> BREEAM EXCELLENT

> Access4you GOLD

HIGHLIGHTS – Bâtiment A

- E

 - Réduire les émissions**
 - > Performance énergétique prévue : 105 kWh/m².an
 - > Chauffage urbain
 - Stimuler la circularité**
 - > Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et eaux grises
 - > Refroidisseurs d’eau avec source froide naturelle
 - Soutenir la mobilité douce**
 - > Emplacements pour vélos
 - > Piste cyclable devant le bâtiment donnant accès à toute la ville
 - Promouvoir l’innovation**
 - > Répartition efficace des surfaces permettant de réduire les espaces à acquérir
 - > Configurations plus denses possibles via des techniques avancées
 - > Environnement de travail plus sain pour le personnel (absence du syndrome du bâtiment malade - « sick building syndrom »)
 - > Éclairage de bureau à intensité variable

- S

 - Promouvoir le bien-être des occupants**
 - > Plantations sélectionnées pour une floraison tout au long de l’année
 - > Grandes surfaces vitrées pour favoriser la lumière naturelle
 - > Services au rez-de-chaussée accessibles à tous depuis la rue
 - Améliorer le cadre de vie urbain**
 - > Promenades internes accessibles au public
 - > Services au rez-de-chaussée accessibles au public

Viser le rayonnement international

> BREEAM EXCELLENT

> Access4you GOLD

> FIABCI WORLD PRIX D'EXCELLENCE 2023 – OFFICE DEVELOPMENT



BAKERSTREET I

BakerStreet I est la première phase du complexe BakerStreet, un projet qui propose des bureaux de catégorie « A+ » ainsi que des espaces commerciaux et de restauration, un garage souterrain, un jardin intérieur et des terrasses sur le toit. Bakerstreet I est entièrement loué à E.ON Hungária qui y installera son nouveau siège dès le second semestre 2024.

Idéalement situé au cœur d'Újbuda, l'un des districts les plus peuplés de Budapest, le projet se trouve dans le quartier prisé de South Buda. Ce quartier de bureaux est particulièrement apprécié en raison de sa proximité avec le centre-ville, les universités, de nombreux espaces verts, et le Danube. L'accessibilité depuis les zones résidentielles les plus populaires de Buda est l'un des principaux atouts de cette zone en plein essor. Le quartier est désormais desservi par la nouvelle ligne de métro 4, ainsi que la ligne de tramway n°1 nouvellement étendue, un réseau de bus à proximité et des connections rapides aux autoroutes M1 et M7. Le district propose également des centres commerciaux, des restaurants, des cafés, des installations sportives et de loisirs.

En plus de ses caractéristiques techniques durables et compatibles avec la certification WELL, BakerStreet intègre toute une série de commodités qui privilégient le bien-être de ses occupants : des douches, des vestiaires, un espace de stockage dédié aux vélos, des jardins intérieurs et des zones récréatives. BakerStreet s'engage non seulement envers ses occupants actuels mais aussi envers la communauté. Le rez-de-chaussée comprend par exemple un jardin vert ouvert au public. BakerStreet devient une partie intégrante de la vie du quartier, dans une démarche socialement responsable et respectueuse de l'environnement.



CONSTRUCTION

Hengermalom street 18, Budapest, Hongrie

Projet

- > 16.185 m² de bureaux et 456 m² de commerces
- > 3.700 m² d'espaces verts et 792 m² de terrasses
- > 106 emplacements sécurisés pour vélos, 141 places de parking équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques + 141 autres places de parkings prêtes à recevoir des bornes de recharge

Propriétaire

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architectes

Artonic Design

Début / Fin des travaux

T2 2021 / T2 2024 (estimé)

BAKERSTREET II

BakerStreet II est adjacent à BakerStreet I. Ensemble, ces deux bâtiments formeront un campus dynamique offrant des bureaux de catégorie « A+ », et répondant pleinement aux exigences des marchés hongrois et internationaux.

Le permis de construire a été obtenu le 17 mai 2022. Les travaux archéologiques ont pris fin en décembre 2022. La démolition des structures précédentes est achevée. En fonction de la commercialisation et de l'évolution du marché hongrois, Atenor décidera du lancement des travaux de sous-oeuvre. BakerStreet II sera implanté du côté est de BakerStreet I et jouira d'une localisation idéale et d'une excellente visibilité et accessibilité.

Un parking souterrain sur quatre niveaux, de vastes espaces verts dans un jardin intérieur aménagé, des commerces au rez-de-chaussée et de nombreuses terrasses s'ajouteront au projet pour offrir un environnement de travail moderne répondant aux normes environnementales et de confort les plus élevées.



CONSTRUCTION

Hengermalom street 20, Budapest, Hongrie

Projet

- > 22.700 m² de bureaux et 1.700 m² de commerces
- > 2.594 m² d'espaces verts et 2.338 m² de terrasses
- > 132 emplacements sécurisés pour vélos, 403 places de parking pouvant être équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Szerémi Greens KFT (100% Atenor)

Architectes

Artonic Design

Début / Fin des travaux

Démolition terminée - Début / Fin des travaux à confirmer

HIGHLIGHTS

Optimiser le cycle de création de valeur

- > Le bâtiment est loué avant la fin des travaux de construction

Réduire les émissions

- > Performance énergétique prévue : 80 kWh/m².an (20% en-dessous du niveau NZEB)
- > Connecté au chauffage urbain

Utiliser les énergies renouvelables

- > Production d'énergie de refroidissement avec 100 % de thermopompes

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos

Promouvoir l'innovation

- > Les eaux souterraines et les eaux de pluie seront utilisées pour l'arrosage des jardins ainsi que pour les toilettes

Promouvoir le bien-être des occupants

- > En plus des éléments techniques durables et, dans une large mesure, compatibles avec la certification WELL, le bâtiment disposera de douches, de vestiaires et d'emplacements pour vélos. Entre les 2 phases du projet, un vaste jardin intérieur sera aménagé où les employés pourront faire une pause, voire organiser des réunions si le temps le permet. Les services aux rez-de-chaussée viendront faciliter la vie des occupants.

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Bakerstreet procurera aux employés un environnement de travail confortable et participera à enrichir la vie de la communauté. Les services et les espaces verts seront ouverts au public, offrant ainsi aux habitants du quartier une ambiance conviviale et dynamique.

Viser le rayonnement international

- > EuropaProperty – Future Project of the Year



Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > Access4you GOLD

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique prévue : 80 kWh/m².an (20 % en-dessous du niveau NZEB)
- > Raccordement au chauffage urbain

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos

Promouvoir l'innovation

- > Les eaux souterraines et les eaux de pluie seront utilisées pour l'arrosage des jardins et les toilettes

Promouvoir le bien-être des occupants

- > En plus des éléments techniques durables et, dans une large mesure, compatibles avec la certification WELL, le bâtiment disposera de douches, de vestiaires et d'emplacements pour vélos. Entre les deux phases du projet, un vaste jardin intérieur vert sera aménagé, dans lequel les employés pourront faire une pause, voire même organiser des réunions si le temps le permet. Les services aux rez-de-chaussée viendront faciliter la vie des occupants.



Améliorer le cadre de vie urbain

- > BakerStreet offrira aux occupants un environnement de travail confortable et participera à enrichir la vie de la communauté. Les services ainsi que les espaces verts seront ouverts au public, offrant ainsi aux habitants du quartier une ambiance conviviale et dynamique.

Viser le rayonnement international

- > European Property Award – Lauréat



Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > Access4you GOLD

ROSEVILLE

Situé à Óbuda, à proximité de Rózsadomb, la zone la plus prestigieuse de Budapest, RoseVille propose 15.500 m² d'espaces de bureaux de classe « A+ » sur quatre étages et des commerces au rez-de-chaussée. Le bâtiment comprend des terrasses, ainsi qu'un parking souterrain donnant sur un vaste jardin intérieur. Le 12 septembre 2023, RoseVille a été vendu à un fonds hongrois établi par des investisseurs internationaux.

En 2023, des contrats de location ont été signés avec Veeva Systems, L'Oréal Office, L'Oréal Academy, Clair Communication, Red Bull, ARC et St James. RoseVille abrite également les bureaux locaux d'Atenor Hungary. À l'heure actuelle, RoseVille est loué à hauteur de 66 % avec la responsabilité de location du promoteur. Conçu avec des technologies et des designs avancés,

RoseVille a obtenu la certification BREEAM Excellent lors de la phase de conception et vise la certification BREEAM Excellent en utilisation en 2024. De plus, RoseVille est en totale conformité avec toutes les exigences d'Access4you, le label qui garantit l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à besoins spécifiques.



CONSTRUCTION

Becsi ut, 68-84, Budapest, Hongrie

Projet

- > 11.800 m² de bureaux et 3.750 m² de commerces
- > 668 m² d'espaces verts, 304 m² de terrasses
- > 152 emplacements sécurisés pour vélos, 315 places de parking, 2x4 bornes de recharge pour véhicules électriques, d'autres seront installées pour répondre à la demande des locataires

Propriétaire

Fonds hongrois établi par des investisseurs internationaux

Architectes

Artonic Design

Début / Fin des travaux

T2 2020 / T1 2023

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique prévue : 78 kWh/m².an (22 % en-dessous du niveau NZEB)
- > Chauffage urbain
- > Thermopompes

Stimuler la circularité

- > Système de collecte et de réutilisation des eaux de pluie et de drainage
- > Refroidisseurs d'eau avec source froide naturelle

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques
- > Grâce à la construction de Kecske köz, de nouveaux emplacements pour vélos seront installés à des fins d'usage public

Promouvoir l'innovation

- > Une configuration plus dense est possible en raison de capacités techniques de tout premier plan
- > Éclairage de bureau à intensité variable

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Terrasses prévues à chaque étage
- > Plantations soigneusement sélectionnées pour les espaces verts des terrasses
- > Vitrage spécial optimisé en termes de chaleur et d'émission lumineuse afin de s'adapter aux variations saisonnières avec des paramètres acoustiques élevés
- > Services au rez-de-chaussée accessibles à tous

Améliorer le cadre de vie urbain

- > La construction de la nouvelle route a été réalisée au cours du projet en prévoyant de nouveaux espaces de stationnement, des emplacements pour vélos et des espaces verts à la disposition du public
- > Les allées reliant les bâtiments sont ouvertes au public
- > Services au rez-de-chaussée ouvertes au public

Viser le rayonnement international

- > European Property Award – Lauréat
- > CIJ Awards – 'Best of the best capital office development <20K sqm of the year

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT obtenue lors de la phase de conception et en cours pour l'utilisation



- > Access4you

LAKE 11 HOME&PARK

LAKE 11 Home&Park est situé du côté ouest de Budapest, au cœur d'une communauté résidentielle moderne aménagée près du lac Kána. Il proposera 897 nouveaux appartements et unités commerciales fonctionnant entièrement sans énergie fossile. Niché dans une oasis de détente de 8,2 hectares, le vaste lac et les immenses espaces verts font de Lake 11 Home&Park un havre de tranquillité.

Le projet a été lancé à l'automne 2021 et suscite un vif intérêt parmi les personnes et familles à revenus intermédiaires à élevés, principalement de Budapest, mais également des banlieues ouest de la ville. Lake 11 Home&Park est divisé en 18 parcelles individuelles et le développement est envisagé en plusieurs phases. Les permis de construire ont été obtenus pour toutes les parcelles et les bâtiments.

Actuellement, la Phase 1, comprenant 265 unités résidentielles réparties dans 4 bâtiments, est en cours de construction. 121 appartements – environ 40 % – ont été vendus. L'objectif est d'atteindre un taux de vente de 75 % d'ici la fin du deuxième semestre 2024.

Lake 11 Home&Park jouit d'une situation idéale et accessible dans la partie sud-ouest de Budapest (Sud Buda), dans le 11^e arrondissement, le district résidentiel

le plus peuplé et l'un des plus populaires de la capitale hongroise. Le site bénéficie d'une excellente connectivité routière internationale et locale, en particulier depuis l'ouest. Idéalement situé à proximité des arrêts de tramway et de bus, il offre également un accès facile à de nombreux commerces. Le complexe Lake 11 Home&Park proposera également une vaste palette de services et d'équipements, tels que des parcs, une aire de jeu, une garderie, un centre médical, des allées de promenade et des espaces de détente.

Lake 11 Home&Park met l'accent sur les certificats énergétiques de catégorie AA et intègre un système de chauffage, ventilation et climatisation géothermique afin d'attirer les propriétaires de maisons familiales vers un mode de vie moins énergivore.



CONSTRUCTION

Kánai út 23, District 11, Budapest, Hongrie

Projet

- > 897 appartements avec terrasses et 4.300 m² de commerces
- > 39.500 m² d'espaces verts
- > 1.000 emplacements sécurisés pour vélos, 350 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

Lake Greens Ltd. (100 % Atenor)

Architectes

Vikár és Lukács Architects, Demeter Design Studio et Coldefy, Artonic Design, Studio'100

Début / Fin des travaux

T1 2022 / T4 2027

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique prévue : 75 (moyenne) et 65 (moyenne) kWh/m².an (25 et 35 % en-dessous du niveau NZEB)
- > Thermopompes géothermiques pour le chauffage et le refroidissement.
- > La chaleur se diffuse via un système TAB (Thermally Activated Building System) et le chauffage au sol

Utiliser les énergies renouvelables

- > Énergie géothermique pour le chauffage, le refroidissement, ainsi que pour la consommation d'eau chaude

Stimuler la circularité

- > Récupération des eaux de pluie

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Les fenêtres sont protégées par des stores extérieurs et par un vitrage spécial qui est optimisé en termes de chaleur et d'émission lumineuse afin de s'adapter aux variations saisonnières.

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Les bâtiments sont entourés d'espaces verts et disposent de rooftops verdurisés
- > Le projet offre toute une série de services dans les espaces publics : centre médical, garderie, allées de promenade, zone de détente, mobilier d'extérieur, aire de jeu et parcs
- > La revitalisation du lac Kána fait partie du projet

Viser le rayonnement international

- > European Property Awards – Lauréat dans 5 catégories: Development Marketing, Sustainable Residential, Apartment condominium, Architecture Multiple Residence, Residential Development Units

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne

@EXPO

@Expo est un complexe composé de trois immeubles totalisant environ 48.685 m² de bureaux et d'espaces commerciaux disponibles à la location.

Le projet est situé à côté du Parc des Expositions de Bucarest, RomExpo, qui sera bientôt relié à la toute nouvelle ligne 6 du métro de Bucarest et qui bénéficie déjà d'une excellente connectivité avec les transports publics. Les immeubles de bureaux finalisés ont été loués à des locataires renommés tels que Deutsche Telekom et GameLoft. De nouveaux accords de location ont été signés en 2023 avec Securitas et Caterpillar. Le taux d'occupation dans la première phase du projet a dépassé les 60%. Le 17 août 2023, Atenor annonçait la finalisation de la procédure de réception du projet, marquant ainsi l'achèvement de la deuxième phase.

@Expo bénéficie d'équipements de pointe permettant de réduire les coûts d'exploitation de 20% par rapport à des immeubles équipés de systèmes HVAC classiques, et offre un confort exceptionnel aux occupants. L'engagement envers la durabilité s'étend à l'ensemble du site, où des systèmes performants de gestion des déchets et des pratiques de construction durables soulignent notre engagement envers un développement responsable. Une gestion efficace de l'eau est une priorité absolue et est assurée par la collecte, le traitement et la réutilisation des eaux grises et de pluie.



CONSTRUCTION

Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie

Projet

- > 48.685 m² dont 4.000 m² de commerces
- > 1.552 m² d'espaces verts
- > 250 emplacements pour vélos et 24 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

NOR Real Estate SRL (100 % Atenor)

Architectes

Blue Project

Tour A

- > 26.740 m² de bureaux et 1.200 m² de commerces

Début / Fin des travaux

T3 2021 / T2 2023

Tours B1 et B2

- > 18.620 m² de bureaux et 2.125 m² de commerces

Début / Fin des travaux

T1 2020 / T3 2023

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue :
 - Tour A : 91,15 kWh/m² par an
 - Tours B1 et B2 : 97 et 86 kWh/m².an (29 % (moyenne) en dessous du niveau NZEB)
- > Thermopompes
- > Performances énergétiques élevées compte tenu des systèmes intégrés au bâtiment, par exemple des plafonds rayonnants actifs (réduisant d'environ 25 % la demande en énergie), des équipements de refroidissement dotés de la technologie la plus récente, éclairage LED, des parois moulées actives utilisant le transfert de la chaleur au sol

Utiliser les énergies renouvelables

- > Échange de chaleur géothermique

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie
- > Intégration de matériaux réutilisés dans la conception
- > Récupération des eaux grises et de pluie

Soutenir la mobilité douce

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

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Certification WELL : score élevé

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM OUTSTANDING



- > WELL PLATINUM

UP-SITE BUCHAREST

UP-site Bucharest est le premier projet résidentiel d'Atenor en Roumanie. Deux tours de respectivement 25 et 12 étages fusionnent harmonieusement pour proposer 270 appartements et une large gamme de services et d'équipements.

Situé le long de la Calea Floreasca, le site se trouve à seulement dix minutes à pied des arrêts de bus, de tramway et de métro, au cœur d'un quartier dynamique animé de galeries commerciales, de cafés, de restaurants et de boutiques variées.

Conçu pour garantir le confort et le bien-être de ses résidents, UP-site Bucharest se distingue par une multitude d'équipements, tels qu'un centre de fitness, une piscine, de vastes jardins intérieurs, un garage souterrain et des espaces dédiés aux vélos.

94,07% du projet ont déjà trouvé preneur et la commercialisation suit son cours.

Idéalement situé et bien desservi par les transports en commun et les solutions de mobilité douce, UP-site Bucharest s'engage à réduire les émissions de carbone et à promouvoir un environnement urbain plus durable. L'intégration d'espaces verts, dont une terrasse verte accessible en rooftop, contribue à la création d'une communauté plus respectueuse de l'environnement et agréable à vivre.



CONSTRUCTION

Calea Floreasca, Bucarest, Roumanie

Projet

- > 270 unités résidentielles et 1.950 m² de commerces
- > 3.253 m² d'espaces verts et de jardins, 330 m² de terrasses
- > Local à vélos de 37 m² au rez-de-chaussée (pour 60 vélos), 21 bornes de recharge pour véhicules électriques

Propriétaire

NOR Residential SRL (100 % Atenor)

Architectes

Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos

Début / Fin des travaux

T2 2021 / T3 2024

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 90 kWh/m².an (3% en dessous du niveau NZEB)
- > Performances énergétiques élevées compte tenu des systèmes intégrés au bâtiment comme l'air frais traité, l'efficacité thermique, les fenêtres sur toute la hauteur, les équipements de refroidissement dotés de la technologie la plus récente, l'éclairage LED dans les parties communes

Stimuler la circularité

- > Réduction de l'impact environnemental des matériaux par le biais d'une évaluation et d'une optimisation du cycle de vie
- > Récupération des eaux grises et de pluie

Soutenir la mobilité douce

- > Connexion aux transports en commun
- > Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Espaces verts, y compris une terrasse verte en rooftop

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT

10 NEW BRIDGE STREET – 10NBS

10 New Bridge Street (« 10NBS »), anciennement dénommé « Fleet House » est le projet inaugural d’Atenor à Londres. Le projet consiste en la rénovation profonde et l’extension d’un immeuble de bureaux construit dans les années ’60, superbement situé dans la City de Londres.

Situé dans une zone historique de Londres et à proximité de grands pôles de transports tels que la gare de Blackfriars, City Thameslink, Farringdon et la Cycle Super-highway, « 10NBS » conservera 72% de la structure existante du bâtiment tout en offrant des espaces de travail flexibles et hautement durables ainsi que quatre terrasses sur le toit offrant une vue exceptionnelle sur la cathédrale Saint-Paul. La demande de permis d’urbanisme a été soumise le 7 juillet 2022. Elle a été approuvée à l’unanimité par le Comité d’urbanisme de la City de Londres le 31 janvier 2023. L’accord juridique statutaire a été finalisé le 18 décembre 2023. Actuellement vacant, le bâtiment pourrait être temporairement utilisé pour des initiatives culturelles et environnementales, en accord avec la communauté locale

et avec le soutien de la City de Londres. La construction débutera à la fin du troisième trimestre 2024, avec une finalisation prévue deux ans plus tard. La stratégie de durabilité de 10NBS a été identifiée dans le cadre des initiatives de Régénération Verte de la City de Londres. Notre approche aborde de manière exhaustive les enjeux liés au changement climatique, à la mobilité, à la biodiversité, à la santé et au bien-être. Parmi les éléments clés, citons l’intégration des principes de l’économie circulaire et la réduction de la consommation d’eau grâce à l’intégration d’installations efficaces et à la collecte et recyclage des eaux pluviales et grises. Tout aussi prioritaire est la protection et l’amélioration de l’écologie et de la biodiversité sur site, avec un objectif minimal ciblé de Facteur de Végétalisation Urbaine > 0,3.



RÉNOVATION

8-12 New Bridge Street, Londres EC4, Royaume-Uni

Projet

- > 6.000 m² de bureaux et 1.700 m² d’espaces commerciaux
- > Terrasses aux 4, 6 et 7^{em} étages et en rooftop
- > 120 emplacements sécurisés pour vélos

Propriétaire

Fleet House Development Ltd (100% Atenor)

Architectes

HOK

Début / Fin des travaux

T3 2024 / T3 2026

WESTBOURNE VILLAGE

Westbourne Village est le deuxième projet d’Atenor à Londres. En mars 2023, Atenor a conclu un partenariat avec Ascendal et YOO Development pour la régénération d’un site clé de 5.060 m² à Westbourne Park, à l’ouest de Londres. Westbourne Village devrait offrir un quartier mixte quoique majoritairement résidentiel et hautement durable.

Situé en bordure du Grand Union Canal, le site abrite le principal dépôt d’autobus de Tower Transit et de RATP Dev dans l’ouest de Londres. Le projet est de maintenir le dépôt d’autobus en activité mais de reconfigurer l’espace afin de libérer et réhabiliter le terrain de 5.060 m². Westbourne Village offre une occasion unique de

dynamiser le développement d’un projet de renouveau urbain dans cette zone de la ville. Le processus de demande de permis et la conception devrait commencer au début début 2024. Le lancement de la construction est prévu en 2026.



CONSTRUCTION

Westbourne Park Bus Garage, Londres

Projet

- > 37.000 m² de développement à usage mixte, principalement résidentiel

Propriétaire

Westbourne Village Ltd. (50% Atenor – 25% Ascendal Group Ltd – 25% Yoo Development Ltd)

Architectes

A confirmer

Début / Fin des travaux

2026 / A confirmer

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Performance énergétique attendue : 93 kWh/m².an (consommation 63 % inférieure aux valeurs actuelles)
- > Énergie thermique provenant du réseau de chauffage urbain dans le quartier
- > Façade conçue pour s’adapter à l’ensoleillement aux différents moments de la journée.

Utiliser les énergies renouvelables

- > Panneaux solaires (11 m²)

Stimuler la circularité et la rénovation

- > Stratégie de rénovation plutôt que de démolition, avec 72 % de la structure conservée
- > Faible empreinte carbone
- > Dans la fourchette des Objectifs de Verdissement Urbain de la City of London.

Soutenir la mobilité douce

- > Emplacements pour vélos tant pour les occupants que pour les visiteurs

Promouvoir l’innovation

- > Développement de services sur site : notamment de nouvelles liaisons piétonnes.
- > Emplacements pour vélos courte et longue durées afin de mettre à profit la proximité de la ‘Super autoroute cyclable’
- > Animation des bords de rue (‘frontages’) sur les 4 côtés



Promouvoir le bien-être des occupants

- > Façades intégrant des zones végétalisées
- > Hôtel à abeilles urbaines sur les toits (sous réserve)
- > 4 terrasses/jardins sur toit, uniques et accessibles aux occupants de l’immeuble

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Protéger et améliorer l’écologie et la biodiversité sur site, avec pour objectif un « Urban Greening Factor » de minimum 0,3

Certifications visées



- > Alignement à la Taxonomie européenne



- > BREEAM EXCELLENT



- > WELL CORE & SHELL GOLD

NYSDAM CAMPUS

Les immeubles de bureaux du Nysdam Campus sont nichés au cœur du Brabant wallon, dans un somptueux écrin de verdure situé non loin du Château de La Hulpe et du Domaine Solvay.

Le campus de 15.600 m² est constitué de 2 ailes de 6 et 7 étages qui surplombent un rez-de-chaussée commun. Le taux d'occupation actuel est de 93% et l'intérêt des locataires ne faiblit pas. Des prolongations de baux sont en cours de négociation.

Le siège social ainsi que les équipes d'Atenor y sont installés depuis une vingtaine d'années sur plusieurs étages. L'espace de réception central continue à être modernisé et réaménagé. Il accueille désormais également un coffee-corner et un espace-frigo offrant salades, sandwiches, plats à réchauffer... pour faciliter la vie des occupants. « Buzzynest » y occupe toujours le rez-de-chaussée aménagé en un vaste espace de co-working. Cet incubateur d'entreprises apporte aide et conseils aux jeunes start-up qui se lancent dans le secteur digital. Les bureaux accueillent également d'autres locataires de renom tels que BDO, Imerys, Stantec, Taktik, Temenos, Unified Post et West Avenue. D'autre part, dans le cadre de son engagement social

et de son soutien au développement local et aux petites entreprises, le Nysdam Campus continue à accueillir l'expérience Kbane. De petits chalets sont mis à la disposition de chefs afin d'allier gastronomie et reconnexion à la nature. En collaboration avec Debeur, 60 points de recharge électrique ont été installés. Cette initiative s'inscrit dans le cadre d'un programme global visant à transformer l'efficacité énergétique et la convivialité du campus. L'objectif est de rehausser non seulement l'attrait du bâtiment pour les locataires actuels et futurs, mais également de le préparer pour les 25 années à venir. La prochaine étape sera la rénovation complète de l'ensemble du toit.



IMMEUBLE DE PLACEMENT

Avenue Reine Astrid 92
La Hulpe, Belgique

Projet

- > Ensemble de bureaux de 15.600 m²
- > Logé dans une réserve naturelle Natagora
- > Implantation de ruches sur le site

Propriétaire

Hexaten SA (100% Atenor)

HIGHLIGHTS

Réduire les émissions

- > Réduction de la consommation d'énergie grâce à l'optimisation du système de gestion de l'immeuble

Soutenir la mobilité douce

- > Le Nysdam est desservi par une ligne du TEC de et vers la gare de La Hulpe
- > 60 bornes de recharge pour véhicules électriques

Promouvoir l'innovation

- > Intégration d'un co-working

Promouvoir le bien-être des occupants

- > Création d'une communauté entre les divers locataires à travers diverses animations
- > Dans le lobby : conciergerie, coin café commun, espace frigo proposant divers plats à emporter
- > Fitness avec instructeurs
- > Foodtrucks et solutions de restauration sur place

Améliorer le cadre de vie urbain

- > Installation de ruches sur le site

États financiers contrôlés 2023

DECLARATION DE CONFORMITE :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 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 SAAtenor et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Stéphan Sonnevile SA
Administrateur Délégué



SOMMAIRE

Rapport de gestion	193
Etat consolidé du résultat global	197
Etat consolidé de la situation financière	198
Etat consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)	200
État consolidé des variations des capitaux propres	201
Notes relatives aux états financiers consolidés	202
Note 1 : Principales méthodes comptables	202
Note 2 : Gestion des risques	212
Note 3 : Information sectorielle	218
Note 4 : Résultats opérationnels	222
Note 5 : Frais de personnel	223
Note 6 : Autres charges opérationnelles	223
Note 7 : Résultats financiers	224
Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	224
Note 9 : Résultat et dividende par action	226
Note 10 : Capital	227
Note 11 : Autres immobilisations incorporelles	228
Note 12 : Immobilisations corporelles	229
Note 13 : Immeubles de placement	230
Note 14 : Participations mises en équivalence	231
Note 15 : Parties liées	233
Note 16 : Stocks	234
Note 17 : Actifs financiers courants et non courants	235
Note 18 : Autres actifs courants et non courants	238
Note 19 : Impôts différés actifs et passifs	238
Note 20 : Provisions	239
Note 21 : Passifs financiers courants et non courants	240
Note 22 : Autres passifs courants et non courants	247
Note 23 : Avantages du personnel	247
Note 24 : IFRS 15 : informations	250
Note 25 : Passifs éventuels et litiges	250
Note 26 : Événements postérieurs à la date de clôture	250
Note 27 : Droits et engagements	251
Note 28 : Participations	253
Note 29 : Honoraires du Commissaire	254
Déclaration des représentants d'Atenor	255
Rapport du Commissaire	256
Comptes statutaires d'Atenor SA	260
Règles d'évaluation	261
Renseignements généraux	262

Atenor est une société anonyme constituée pour une durée indéterminée.
Siège social: Avenue Reine Astrid 92
B-1310 La Hulpe
Tél.: +32-2-387 22 99
N° d'Entreprise: TVA BE 0403 209 303
RPM Brabant Wallon
Courriel: info@atenor.eu
Website: www.atenor.eu

RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 26 avril 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 113^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2023 s'élève à -107,13 millions d'euros.

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2023 s'établissent à 89,47 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox et Twist) pour un total de 32,98 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,41 M), (c) de la cession du projet de bureaux Roseville à Budapest (€ 33,21 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles @Expo (Bucarest), Nysdam (La Hulpe), Arena Business Campus A (Budapest), University Business Center II et Fort 7 (Varsovie) totalisant 5,87 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 17,07 M) comprennent principalement le résultat des cessions de 50% des participations de Tage Une Fois, Square 42, Markizaat et De Molens (€ 6,19 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés (Vaci Greens E et Roseville) ou loués ainsi que d'autres charges locatives (€ 9,94 M).

Le résultat opérationnel s'élève à - 64,13 millions d'euros contre 19,46 millions d'euros en 2022. Il est majoritairement influencé, d'une part, par le résultat net des cessions de participations citées ci-dessus (€ 5,45 M), des appartements des divers projets résidentiels (total de € 4,66 M), des résultats sur des immeubles de bureaux (pré) vendus Roseville (perte) et Au Fil des Grands Prés (gain) (total de € -2,10 M), ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside et Fort7 (total de € 2,99 M), et d'autre part, par des réductions de valeurs enregistrées compte tenu des conditions de marché rencontrées sur 5 projets (€ -55,87 M) et de divers frais corporate et précomptes immobiliers (€ -13,33 M).

Le résultat (quote-part) provenant des participations mises en équivalence (€ -8,43 M) est la conséquence notamment de charges courantes, taxes locales (précomptes immobiliers) et de frais financiers non activés.

Le résultat financier net s'établit à -31,80 millions d'euros contre -16,17 millions d'euros en 2022. L'augmentation des

charges financières nettes s'explique essentiellement par la hausse des taux d'intérêt sur un endettement net du Groupe légèrement en baisse (€ -60,44 M par rapport à 2022), atténuée des activations IAS 23, stables comparé à 2022 (€ + 0,54 M) liées aux développements en cours.

Les impôts s'élèvent à -3,32 millions d'euros (contre € -1,36 M en 2022). Ce poste est essentiellement composé d'impôts effectifs et d'impôts différés principalement relatifs aux projets City Dox, Twist et @Expo (total de € -1,40 M) de même que d'une reprise d'impôts différés actifs d'Atenor et Tage Deux Fois (€ - 1,53 M).

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à - 107,13 millions d'euros comparé à -0,84 million d'euros en 2022.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 344,31 millions d'euros (contre 273,62 millions d'euros au 31 décembre 2022) en hausse de 70,69 millions d'euros comparé au 31 décembre 2022 notamment suite aux augmentations de capital nettes de frais (€ +183,57 M) diminuées de la perte de la période sous revue (€ -107,13 M).

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier consolidé net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 807,04 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 867,48 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 450,81 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 403,73 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 47,51 millions d'euros contre 25,17 millions d'euros à fin 2022. 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 993,27 millions d'euros, en augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (962,41 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement : (a) de la poursuite des travaux et études des projets Bakerstreet, Lake 11, Roseville (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox, Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), NBS10 (Londres) et Victor Hugo (Paris), soit au total 185,81 millions d'euros, (b) des ventes d'appartements des projets City Dox et Twist et des ventes d'immeubles de bureaux Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock

à hauteur de 68,38 millions d’euros, (c) de la sortie de stock des projets WellBe et Square 42 suite à la mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42 (€ -57,48 M) et (d) des réductions de valeurs sur 5 projets situés en Allemagne et en Europe centrale pour un montant de 55,87 millions d’euros, induites par l’évolution du marché de l’investissement immobilier dans ces pays impactant de manière assez incertaine les taux de rendement sur les court et moyen termes. Les écarts de conversion liés aux projets en Europe Centrale impactent le stock à la hausse à hauteur de € 13,92 millions ; enfin, le solde de la variation nette de ce poste (€ 12,87 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

Politique de financement

Comme déjà annoncé, Atenor poursuit sa stratégie de remplacement graduel et partiel du financement sur les marchés financiers (CP et EMTN) par des financements de projets. Par ailleurs, la réalisation de l’augmentation de capital a contribué à réduire l’endettement consolidé du groupe. Le taux d’intérêt moyen pondéré de la dette consolidée d’Atenor s’est établi à 4,39% (vs 2,58% en 2022).

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. Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l’évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d’intérêts et sur l’activité du secteur de l’investissement en immobilier.

Actions propres

Les actions propres acquises au cours du premier semestre de l’exercice 2023 ont immédiatement été cédées pour le paiement partiel des tantièmes sous forme d’actions de la société. Au 31 décembre 2023, Atenor Group Investments détient 163.427 actions Atenor. Le nombre d’actions Atenor détenues à cette même date par la filiale Atenor Long Term Growth SA s’élève à 150.000 (situation inchangée par rapport à décembre 2022). 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.

Projets en Portefeuille

Au 31 décembre 2023, le portefeuille comptait 34 projets pour 1.200.000 m², répartis en m² entre 55% de bureau et 39% de résidentiel (soit l’équivalent de ± 6.000 logements en développement) Afin de favoriser la compréhension de notre activité et d’en suivre l’évolution, nous donnons les commentaires pertinents à relever en ce qui concerne les activités en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

Aperçu général du niveau d’activité

Les chiffres 2023 dans le graphique ci-dessous sont cumulatifs et arrêtés au 31 décembre 2023. Ils sont donnés en m² bruts hors sol et tiennent uniquement compte de la quote-part d’Atenor.



- **Acquisition :** La seule acquisition de 2023 concerne notre position sur le projet londonien Westbourne.
- **Dépôt de demande de permis d’urbanisme :** Plusieurs demandes de permis ont été introduites au cours de l’année, (en milliers de m² : Pologne 85, Belgique 29, Pays-Bas 30, Portugal 8), témoignant du maintien de la dynamique d’évolution du portefeuille sur le cycle de création de valeur.
- **Obtention de permis d’urbanisme :** En 2023, après l’obtention du permis de bâtir (rénovation) du projet de bureaux « 10 New Bridge Street » (ex Fleet House), Atenor a également reçu le permis d’urbanisme pour la construction de Square 42 et Cloche d’Or à Luxembourg. Le dernier permis de City Dox (« Lot 6 » Bruxelles) a été obtenu en septembre 2023 pour la construction de 122 appartements et 2.300 m² de commerces et d’espaces de travail. L’année 2023 s’est terminée sur la délivrance des permis Victor Hugo à Paris et Realex à Bruxelles.
- **Lancement de construction :** Aucune nouvelle construction n’a été lancée durant 2023, par contre, 190.000 m² (bureaux et logements) étaient en construction.
- **Location :** En 2023, des locations ont été signées pour une surface totale de l’ordre de de 35.500 m² réparties principalement en Pologne, Hongrie, Roumanie et Belgique. L’attrait des locataires pour des bureaux durables est croissant dans un marché où la vacance locative est toutefois en hausse.
- **Cession :** Pour rappel, Atenor a conclu, en juin, un accord avec Besix Red pour le partenariat 50/50 du projet Wellbe au Portugal. Dans la foulée, un second partenariat a été signé avec Cores Development SA pour le projet Square 42 au Luxembourg. Par ailleurs, Atenor a également cédé à 3D Real Estate la totalité de sa participation dans Liv’ De Molens (Deinze) alors que la vente de l’immeuble de bureaux Roseville (Budapest ; 16.200 m²) à un fonds d’investissement hongrois était conclue au dernier trimestre. Des ventes résidentielles ont été enregistrées sur City Dox (Bruxelles), UP-site (Bucarest) et Lake11 Home&Park (Budapest).

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 2023 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu’adoptées dans l’Union Européenne. Le rapport

financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

Affectation bénéficiaire

(Résultats statutaires d’Atenor SA)

Les comptes annuels statutaires de la SA Atenor font apparaître un bénéfice social de l’exercice de € 7.460.918,92 (contre € 37.288.389,97 en 2022).

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2023 s’explique principalement par la perception de dividendes (City Tower) et de produits financiers intercos, ainsi que la prise en charge des frais généraux, des frais de structure et des charges financières liées principalement aux emprunts obligataires et aux programmes CP/MTN et EMTN et aux crédits bancaires.

Votre Conseil vous propose d’approuver les comptes annuels au 31 décembre 2023 et d’affecter le bénéfice social de l’exercice d’Atenor SA comme suit :

Bénéfice de l'exercice	€	7.460.918,92
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€	145.860.475,19
Bénéfice à affecter	€	153.321.394,11
Tantièmes	€	460.000,00
Affectation à la réserve légale	€	373.045,95
Affectation à la réserve pour actions propres	€	-
Rémunération du capital	€	-
Bénéfice à reporter	€	152.488.348,16

Proposition de dividende

En 2024, Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l’exercice 2023

Déclaration de Gouvernance d’Entreprise

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

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

Événements importants survenus depuis la clôture

Comme annoncé dans le communiqué paru le 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente du projet Am Wehrhahn à un Family Office allemand. Cette vente permettra une réduction de € 18 millions de l’endettement net du groupe. L’impact négatif de cette vente est déjà reflété dans les résultats 2023.

Le 12 février 2024, l'accord relatif à la vente du projet Wellbe (Lisbonne) via la société portugaise Tage Une Fois (co-détenue par Atenor et Besix Real Estate Development) était annoncée ainsi que le paiement de la première tranche. L'acquéreur, la plus grande banque du Portugal, Caixa Geral de Depósitos y installera son siège social.

Cette vente contribue à la réduction de l'endettement net du groupe Atenor à hauteur de € 28 millions.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2023 n'est à signaler.

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2024

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, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt.

La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité.

5 projets sont spécifiquement dans une telle situation et devraient contribuer tant à une marge positive qu'à un désendettement net : WellBe, Realex (Centre

de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1), ces deux derniers projets, en proportion des appartements prévendus.

Le portefeuille recèle d'autres projets avec de telles caractéristiques, dont la cession pourra également être envisagée en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Atenor reste confiante sur la reprise du marché immobilier, poussée notamment par l'objectif de durabilité et la perspective d'une baisse des taux d'intérêt.

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.

Au 31 décembre 2023, Atenor est confrontée au risque général de l'évolution géopolitique et ses implications sur le niveau des taux d'intérêts et sur l'activité du secteur de l'investissement en immobilier.

La Hulpe, le 29 février 2024

Pour le Conseil d'Administration.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'EUR	Notes	2023	2022
Produits des activités ordinaires	3 & 4	89 474	41 008
Chiffre d'affaires		82 668	34 991
Produits locatifs des immeubles		6 806	6 017
Autres produits opérationnels	3 & 4	17 073	21 278
Résultat sur cession d'actifs financiers		6 190	13 091
Autres produits opérationnels		10 912	8 188
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-29	-1
Charges opérationnelles (-)	3 & 4	-170 675	-42 823
Matières premières et consommables utilisés (-)		-161 697	-155 462
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		125 613	173 229
Frais de personnel (-)	5	-5 604	-5 430
Dotations aux amortissements (-)		-1 035	-869
Ajustements de valeur (-)	16	-56 458	5 345
Autres charges opérationnelles (-)	6	-71 494	-59 636
Résultat opérationnel - EBIT	3 & 4	-64 128	19 463
Charges financières (-)	7	-37 620	-18 555
Produits financiers	7	5 815	2 386
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-8 432	-3 016
Résultat avant impôts		-104 365	278
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	8	-3 321	-1 357
Résultat après impôts		-107 686	-1 079
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
Résultat de l'exercice		-107 686	-1 079
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-557	-236
Résultat Part de Groupe		-107 129	-843
RESULTAT PAR ACTION (En EUR)	Notes	2023	2022
Nombre total d'actions émises	9	43 739 703	7 038 845
dont actions propres		313 434	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		10 107 697	6 725 086
Résultat de base par action	9	-10,60	-0,13
Résultat dilué par action	9	-10,60	-0,13
Proposition de dividende brut par action	9		2,67
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (En milliers d'EUR)	Notes	2023	2022
Résultat Part de Groupe		-107 129	-843
Éléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel	23	-116	667
Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Écarts de conversion ^(*)		13 583	-10 489
Couverture de flux de trésorerie	21	-252	554
Résultat global total du groupe		-93 914	-10 111
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-557	-236

^(*) se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres - page 201

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

En milliers d'EUR	Notes	31.12.2023	31.12.2022
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles	12	243 715	237 510
Immeubles de placement	13	10 199	8 981
Immobilisations incorporelles	11	21 514	21 482
Participations mises en équivalence	11	178	223
Actifs d'impôt différé	14	69 050	83 380
Autres actifs financiers non courants	19	2 041	3 670
Clients et autres débiteurs non courants	17	140 733	97 248
	17	0	22 526
ACTIFS COURANTS			
Stocks	16	1 084 989	1 037 963
Autres actifs financiers courants	17	993 273	962 407
Instruments dérivés	17	1 924	337
Actifs d'impôt exigible	17	118	0
Clients et autres débiteurs courants	18	588	1 182
Paiements d'avance courants	17	30 802	39 040
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	11	103
Autres actifs courants	17	45 676	25 093
	18	12 597	9 801
TOTAL DE L'ACTIF		1 328 704	1 275 473

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

En milliers d'EUR	Notes	31.12.2023	31.12.2022
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			
Capital souscrit		344 308	273 618
Réserves		343 082	271 373
Actions propres (-)	10	317 193	133 621
	10	40 962	152 825
Participations ne donnant pas le contrôle	9 &10	-15 073	-15 073
		1 226	2 245
PASSIFS NON COURANTS			
Passifs non courants portant intérêt		470 217	546 143
Provisions non courantes	21	450 808	533 679
Obligations de pension	20	10 213	5 263
Instruments dérivés	23	565	442
Passifs d'impôt différé	21	0	-370
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	19	920	945
Autres passifs non courants	21	6 006	4 797
	21	1 705	1 387
PASSIFS COURANTS			
Passifs courants portant intérêt		514 179	455 712
Provisions courantes	21	403 735	358 965
Passifs d'impôt exigible	20	7 941	7 701
Fournisseurs et autres créditeurs courants	22	2 954	3 488
Autres passifs courants	21 & 22	86 886	74 098
	22	12 663	11 460
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 328 704	1 275 473

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(méthode indirecte)

EUR Milliers	31.12.2023	31.12.2022
Opérations d'exploitation		
Résultat net part de Groupe	-107 129	-843
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	-557	-237
Résultat des participations mises en équivalence	8 432	3 016
Charges d'intérêt	34 360	16 556
Revenus d'intérêt	-5 759	-2 370
Impôts courants	1 883	1 445
Résultat de l'exercice	-68 770	17 567
Amortissements (Dotations / Reprises)	1 035	869
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)	56 060	579
Résultat de change non réalisé	1 827	171
Ajustements de juste valeur	399	-5 924
Provisions (Dotations / reprises)	1 535	-6 265
Impôts différés (Dotations / Reprises)	1 438	-87
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-6 154	-13 090
Ajustements pour éléments non monétaires	56 140	-23 747
Variation de stock	-130 359	-177 554
Variation des créances et autres montants à recevoir	16 625	10 104
Variation des dettes commerciales	21 206	7 365
Variation des dettes fiscales sur salaires	73	-406
Variation des autres créances et dettes	1 455	7 258
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-91 000	-153 233
Intérêts reçus	5 759	2 370
Impôts sur le résultat payés	-2 439	-5 289
Impôts sur le résultat reçus	657	3 146
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation	-99 653	-159 186
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-825	-1 166
Acquisitions d'immobilisations financières	-1 805	-1 814
Nouveaux prêts accordés	-22 528	-10 190
Sous-total des investissements acquis	-25 158	-13 170
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	0
Cessions d'immobilisations financières	17 516	17 011
Remboursements d'emprunts	26 222	483
Sous-total des investissements cédés	43 741	17 494
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements	18 583	4 324
Opérations de financement		
Augmentations de capital	175 633	0
Actions propres	-7	0
Nouveaux emprunts	324 052	212 364
Remboursements d'emprunts	-350 400	-90 760
Intérêts payés	-34 701	-14 188
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-10 011	-17 078
Tantièmes versés aux administrateurs	-410	-410
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement	104 156	89 928
Variation nette de la période	23 086	-64 934
Trésorerie de début d'exercice	25 168	92 116
Variation nette de trésorerie	23 086	-64 934
Effet de la variation des taux de change	-748	-2 014
Trésorerie de fin d'exercice	47 506	25 168

Les éléments marquants des flux de trésorerie 2023 se retrouvent 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 16) ;
- la trésorerie d'investissements : l'augmentation nette de 18,58 millions d'euros résulte 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 14) ; et
- la trésorerie de financement, dont la hausse de 104,16 millions d'euros résulte principalement de l'augmentation de capital du 30 novembre 2023 (montant net de frais de € 175,63 M), réduite des remboursements nets d'emprunts au cours de la période et des paiements d'intérêts et de dividendes (voir également notes 10, 17 et 21).

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2022 se retrouvaient essentiellement dans :

- la trésorerie d'exploitation, en diminution de 56,20 millions d'euros suite majoritairement aux acquisitions de nouveaux projets et aux développements des projets en cours (voir également note 16) ;
- la trésorerie d'investissements, en diminution nette de 11,96 millions d'euros, résultait de la cession de 50% de la participation Cloche d'Or Development compensée par l'acquisition de Multi 39 (projet Campo Grande) et par les prêts accordés aux participations mises en équivalence (voir également note 14) ; et
- la trésorerie de financement, en diminution de 139,33 millions d'euros, résultait principalement de la souscription d'un nouvel emprunt obligataire de type green d'un montant de 55 millions d'euros et de financements bancaires.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2022										
Solde d'ouverture au 01.01.2022		72 039	61 582	-184	-15 073	194 743	-1 009	-13 535	2 480	301 043
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-843	-	-	-236	-1 079
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-	-	554	-	-	667	-10 489	-	-9 268
Résultat global total		-	-	554	-	-843	667	-10 489	-236	-10 347
Dividendes payés	9	-	-	-	-	-17 078	-	-	-	-17 078
Solde de clôture au 31.12.2022		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	2 244	273 618
2023										
Solde d'ouverture au 01.01.2023		72 039	61 582	370	-15 073	176 822	-342	-24 024	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		-	-	-252	-	-107 129	-116	13 583	-557	-94 471
Augmentation de capital	10	185 525	3 987	-	-	-	-	-	-	189 512
Frais d'augmentation de capital		-	-5 940	-	-	-	-	-	-	-5 940
Dividendes	9	-	-	-	-	-17 950	-	-	-	-17 950
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-461	-461
Solde de clôture au 31.12.2023		257 564	59 629	118	-15 073	51 743	-458	-10 441	1 226	344 308

⁽¹⁾ Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines, polonaises et anglaises. Il a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays.

La variation des capitaux propres de l'exercice 2023 est essentiellement marquée par le résultat de l'exercice (€ -107,13M), les augmentations de capital (€ 183,57 M nets de frais), les dividendes (€ -17,95 M) ainsi que les écarts de conversion (€ 13,58 M). Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres s'expliquent essentiellement par l'amélioration du Forint (€ 6,94 M) et du Zloty (€ 7,05 M) par rapport à l'Euro. Voir également note 17 (Actifs financiers) et note 2 (Gestion des risques).

L'Assemblée Générale des actionnaires du 28 avril 2023 a décidé de proposer un dividende optionnel pour l'exercice 2022. Suite à l'Assemblée Générale du 27 juin 2023, le dividende total de 17,95 millions d'euros a été converti en capital et primes d'émission à hauteur de respectivement 3,95 millions et 3,99 millions d'euros. Le solde de 10,01 millions d'euros a été distribué et payé. Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 181,57 millions d'euros a eu lieu le 30 novembre 2023. Les frais y relatifs (€ 5,94 M) ont été imputés sous la rubrique « primes d'émissions ». Se référer également aux notes 9 et 10.

NOTES RELATIVES AUX ETATS FINANCIERS CONTROLES

NOTE 1 – PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

1. BASES DE PREPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 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 2023 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 2022.

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 excludre des cessions anticipées en fonction des opportunités et circonstances particulières.

Au cours de l'exercice 2023, des perturbations dans les secteurs financiers et bancaires sont apparues au niveau international venant prolonger la position d'attente que les investisseurs avaient adoptée. La combinaison du niveau d'endettement élevé et de la hausse des taux d'intérêts a eu pour conséquence une forte augmentation des charges financières de la société.

Dans ce contexte de l'année 2023, Atenor a conclu plusieurs transactions et pris plusieurs mesures, notamment:

- Augmentation de la ligne back-up de 35 millions à 100 millions d'euros par Belfius dans le cadre du programme de Commercial Paper ;
- Poursuite du remplacement graduel du financement « Corporate » par des financements-projets ;
- Réalisation d'une augmentation de capital en novembre de 181,57 millions d'euros ;
- Conclusions de partenariats avec Besix Red sur le projet WellBe et avec Cores Development sur le projet Square 42 ;
- Cession du projet Roseville à Budapest ;
- Accords de cession sur les projets Am Wehrhahn et WellBe permettant de dégager des liquidités au premier trimestre 2024.

Le paysage macroéconomique 2024 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, et plus particulièrement en immobilier résidentiel et de bureaux, demeurent sous l'influence de l'évolution des taux d'intérêt. La priorité pour Atenor restera le désendettement à travers la réalisation de ses projets à maturité et plus spécifiquement : Wellbe, Reallex (Centre de conférences), Twist, UP-site Bucharest et Lake 11 (phase 1) qui contribueront tant à une marge positive qu'à un désendettement net.

Le groupe dispose en permanence de prévisions de trésorerie à 18 mois et veille à disposer des liquidités suffisantes pour mener ses opérations, compte tenu de certaines hypothèses.

La clôture projetée au 31 décembre 2024 d'opérations déjà engagées au 31 décembre 2023 concrétisera une diminution substantielle de l'endettement net du groupe par rapport à la situation au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte, Atenor a réalisé plusieurs analyses de sensibilité tenant compte des hypothèses et incertitudes évoquées ci-avant afin de considérer des éventualités à impact négatif sur la trésorerie. A ce jour, Atenor estime que l'ensemble des mesures envisagées devraient suffire à atténuer les impacts négatifs éventuels.

Enfin, une attention particulière est accordée au respect des covenants qui ont été négociés avec deux banques au cours de l'année 2023. Plusieurs covenants sont testés pour la première fois sur base des états financiers arrêtés au 31 décembre 2023, d'autres au 30 juin 2024. Compte tenu de l'évolution prévisible des activités, les prévisions de trésorerie mènent au respect desdits covenants.

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.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Atenor n'a pas appliqué par anticipation de nouvelles dispositions IFRS qui n'étaient pas encore entrées en vigueur en 2023 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 2023, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par Atenor.

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2023 dans l'Union Européenne :

- IFRS 17 *Contrats d'assurance*
- Amendements à IFRS 17 *Contrats d'assurance: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9* – Informations comparatives
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2* : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* : Définition des estimations comptables
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction*
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II »* (applicables immédiatement – les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1^{er} janvier 2023).

Les nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et les amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2023, n'ont pas eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

Normes et interprétations émises mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2023:

- 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* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024)
- Amendements à IFRS 16 *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024)
- Amendements à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen).

Atenor n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. Atenor poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles

normes et interprétations. L'application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2024 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 21 mars 2024.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'Atenor SA et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement ainsi que les participations dans des coentreprises.

Il y a contrôle dans une filiale lorsque le Groupe :

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

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

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

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

Les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Selon cette méthode, les participations sont initialement enregistrées à leur coût d'acquisition. Cette valeur est ensuite ajustée afin de tenir compte de la quote-part du Groupe dans les bénéfices ou pertes non distribués depuis l'acquisition.

Les états financiers des filiales et des coentreprises sont établis pour la même période de rapport qu'Atenor SA. Des règles d'évaluation uniformes sont appliquées.

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

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

L’état consolidé de la situation financière présente une classification des actifs et des passifs en courants et non courants. Cette classification est basée sur la durée. Lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 12 mois, les actifs et passifs sont repris en « courant ». Lorsque la durée est supérieure à 12 mois, ils sont repris en « non courants ».

2.1. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Immeubles de placement et immeubles

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

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

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

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

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

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

Évaluation à la juste valeur

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

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

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

Dépenses ultérieures

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

2.3. Immobilisations incorporelles (autres que goodwill)

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

Les immobilisations incorporelles d’Atenor comprennent principalement les logiciels.

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

Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles:

Sauf pour les immobilisations incorporelles en cours qui sont soumises à un test de perte de valeur annuel, les immobilisations corporelles et incorporelles font l’objet d’un test de perte de valeur uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation (valeur d’utilité) ou leur vente (juste valeur diminuée des coûts de la vente).

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

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

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

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

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

2.4. Goodwill

Le goodwill constitue la différence entre le coût d’acquisition déterminé lors d’un regroupement d’entreprises et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis.

Lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs autres entités qui ne constituent pas des « business », le regroupement n’est pas qualifié de « business combination ». Quand il s’agit d’un groupe d’actifs ou d’actifs nets qui ne constituent pas un « business », le

coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Et une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill.

Cet excédent n'est pas comptabilisé séparément comme « goodwill » mais est réparti entre les actifs et passifs identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, à leur juste valeur majorée du « surpris » payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

2.5. Actifs non courants détenus en vue d'être cédés et activités abandonnées

Le Groupe comptabilise un actif non courant (ou toute entité destinée à être cédée) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est ou sera recouvrée principalement par la voie d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont évalués au plus bas de leur valeur comptable ou de leur juste valeur diminuée des coûts de vente.

Une activité abandonnée est une unité (ou un groupe d'unités) génératrice de trésorerie qui a soit été cédée ou qui est détenue en vue d'être cédée. Elle figure au compte de résultats sous un montant unique et ses actifs et passifs sont présentés au bilan séparément des autres actifs et passifs.

2.6. Stocks

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

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

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

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

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets

permet de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets.

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

2.7. Provisions

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à la date du bilan et au plus tard lors de l'approbation des états financiers consolidés par le Conseil d'Administration. Les provisions enregistrées répondent à la triple condition de résulter d'une transaction ou d'un événement passé, d'avoir une probabilité d'entraîner une sortie de ressources et de pouvoir estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

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

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

Pour ce qui concerne les risques et engagements pour lesquels un décaissement effectif est contesté et jugé peu probable, Atenor fournit des indications qualitatives en notes 2, 25 et 27 (Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

2.8. Coûts d'emprunt

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

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

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

Atenor démarre la capitalisation des coûts d'emprunt

dès que les permis indispensables à la préparation de l'actif ont été délivrés et que la mise en œuvre du chantier est effectivement lancée.

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

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

2.9. Instruments financiers

2.9.1 Classification et évaluation initiale des actifs et passifs financiers :

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

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

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

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

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

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

2.9.2 Evaluation subséquente des actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe sont classés en deux catégories :

- (a) Les actifs financiers au coût amorti
- (b) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

(a) Actifs financiers au coût amorti :

Les actifs financiers au coût amorti sont ensuite évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) et sont soumis à une dépréciation. Les gains et les pertes sont

comptabilisés dans le compte de résultat lorsque l'actif est décomptabilisé, modifié ou déprécié.

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

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

Les seuls actifs financiers subséquentement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont les instruments dérivés lorsque la position est positive et les certificats immobiliers Beaulieu. Voir les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat en 2.9.3.

2.9.3 Evaluation subséquente des passifs financiers

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

- (a) Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.
- (b) Les passifs financiers au coût amorti

(a) Les passif financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

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

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

(b) Les passifs financiers au coût amorti

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

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

2.9.4 Décomptabilisation

Un actif financier est décomptabilisé uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie

liés à cet actif expirent ou lorsque cet actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont transférés à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

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

2.9.5 Dépréciation d'actifs financiers :

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

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

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

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

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

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

2.9.6 Juste valeur

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

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

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

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

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés

par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

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

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

La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

2.10. Risque de change

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

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

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

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon

IFRS 9. Les écarts de conversion sur les éléments couverts ou les instruments de couverture sont directement comptabilisés à leur juste valeur dans les capitaux propres en ce qui concerne la couverture de flux de trésorerie.

Pour davantage d'informations, veuillez-vous référer à la « Note 17 – Actifs financiers courants et non courants ».

2.11. Information sectorielle

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

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, la Grande Bretagne ainsi que le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

2.12. Produits des activités

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

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus à l'avancement en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, ou aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur.

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

En application d'IFRS 15 § 35, la reconnaissance à

l'avancement est fondée sur le critère de création ou valorisation de l'immeuble dont l'acquéreur obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou valorisation. Les ventes d'immeubles réceptionnés sont enregistrées « at a point in time » qui correspond à la date de signature du compromis de vente. Les ventes d'immeubles en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

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

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

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

- des actifs sur contrats sont reconnus lorsque les montants reconnus à l'avancement sont supérieurs aux montants facturés. Ceux-ci sont repris dans la rubrique « clients et autres débiteurs » des « Actifs financiers courants et non courants » ;
- des passifs sur contrats sont comptabilisés lorsque le chiffre d'affaires reconnu à l'avancement est inférieur aux montants facturés. Ceux-ci sont repris dans la rubrique « autres dettes » des « Passifs financiers courants et non courants ».

La classification en courant ou non courant est liée à la date d'achèvement de l'immeuble cédé (date de réception provisoire).

Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent la mise en place de provisions lors de la reconnaissance du résultat. L'objet de ces provisions concerne essentiellement des concessions pour aménagements locatifs communément négociées dans leur marché local pour les espaces qui ne sont pas encore loués lors de la vente, ainsi qu'un niveau de loyer éventuel garanti sur une période limitée après livraison du développement pour ces mêmes espaces. Ces provisions sont par nature variables étant donné qu'elles sont tributaires du succès commercial de chaque développement.

2.13. Impôts et impôts différés

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

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

Des impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables ou déductibles, à l'exception de la comptabilisation initiale du goodwill, d'un actif ou d'un passif dans une transaction, qui n'est pas un regroupement d'entreprises, et qui au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable.

En cas d'acquisition d'actifs (immobiliers), aucun impôt différé n'est reconnu, et l'actif est reconnu à sa juste valeur majorée le cas échéant du surprix payé.

Les différences temporelles sont les différences entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan et sa base fiscale.

Un passif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables. Un actif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible.

Les actifs d'impôts différés concernant les reports de pertes fiscales et les crédits d'impôts ne sont reconnus que dans la mesure où il existe des indications convaincantes que des bénéfices futurs imposables seront disponibles pour utiliser ces actifs fiscaux. À chaque date de clôture, Atenor reconsidère les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées.

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

2.14. Contrats de location

Au début d'un contrat, le Groupe évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pendant un certain temps et moyennant une contrepartie.

En tant que preneur :

A la date de début du contrat, le Groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif représentant l'obligation de payer les loyers, à l'exception des contrats de location à court terme (durée de 12 mois ou moins) et des contrats relatifs à des actifs de faible valeur. Pour ces contrats, le Groupe comptabilise les loyers en charge d'exploitation sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Les contrats de location conclus par le Groupe concernent principalement des immeubles et des véhicules.

Les actifs au titre de droit d'utilisation sont évalués au coût diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés et ajusté afin de tenir compte des réévaluations des obligations locatives. Le coût comprend le montant initial de l'obligation locative, les loyers payés à la date de début ou avant cette date ainsi que les coûts directs initiaux. Les actifs au titre de droit d'utilisation sont amortis linéairement sur la période la plus courte entre la durée du contrat et la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Ils font l'objet de tests de perte de valeur tel que décrit au point 2.2.

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés. Celle-ci est calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location si ce taux peut facilement être déterminé. Si tel n'est pas le cas, le Groupe utilise son taux d'emprunt marginal. La valeur des obligations locatives est par la suite augmentée afin de tenir compte des intérêts, diminuée des paiements de loyers effectués et réévaluée en cas de modifications apportées aux contrats de location.

En tant que bailleur :

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur exclusivement pour des immeubles. Il s'agit soit d'immeubles acquis en vue d'être développés et qui sont loués jusqu'au début de leur développement, soit d'immeubles destinés à la vente, réceptionnés et loués en tout ou en partie. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple, les avantages et les risques inhérents à la propriété de l'immeuble n'étant pas transférés au preneur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat.

Atenor expose, le cas échéant les jugements et formule les hypothèses en vue de l'application des méthodes comptables d'Atenor et de chaque entité lorsqu'ils ont un incidence sur les états financiers.

2.15. Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les

contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur actualisée de l'obligation en matière de prestations déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassée en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

2.16. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

Le Groupe a émis des plans d'options fondés sur des actions. Pour les transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie, le Groupe évalue les biens ou les services acquis, ainsi que le passif encouru, à la juste valeur de ce passif. Jusqu'au règlement du passif, le Groupe réévalue la juste valeur à chaque date de clôture ainsi qu'à la date de règlement, en comptabilisant en résultat de la période toute variation de juste valeur.

En général, pour les paiements en actions auxquels IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des bénéficiaires reçues en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Le montant total à imputer en charges linéairement sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options attribuées.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution ainsi qu'à chaque date de clôture en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'options qui devraient être exercées. Chaque année, à la date de clôture bilantaire,

le Groupe revoit ses estimations d'une part, basées sur le cours de l'action Atenor intégrée dans le bilan de la société visée par les options émises et d'autre part sur le solde des options devant encore être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et le passif est corrigé en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), le passif est décomptabilisé. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

Les autres paiements faits au personnel et fondés sur des actions, sont également comptabilisés sous les capitaux propres en application de IFRS 2 et pris en charge sur la période d'attribution (« vesting period »).

2.17. Actions propres

Les instruments de capitaux propres qui sont rachetés (actions propres) sont comptabilisés au coût et déduits des capitaux propres. Le résultat n'est pas affecté par ces transactions, c'est-à-dire qu'aucun gain ou perte ne doit être comptabilisé dans le compte de résultat lorsqu'une entité achète, vend, émet ou annule ses propres instruments de capitaux propres. Toute contrepartie payée ou reçue doit être comptabilisée directement dans les capitaux propres.

3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

- La reconnaissance à l'avancement des revenus générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Certains engagements pris vis-à-vis de locataires et/ou d'acheteurs impliquent lors de la reconnaissance des revenus de la cession de projets de développement, la mise en place de provisions par nature variables étant donné qu'elles sont tributaires du succès commercial

de chaque développement.

- La détermination du taux d'actualisation utilisé dans la comptabilisation des contrats de location dont la durée est supérieure à un an (IFRS 16) est établie par le biais de points de comparaison pour des actifs similaires. Ce calcul tient compte d'une résiliation hypothétique des baux lors des prochaines options de reconductions contractuelles éventuelles.
- Les actifs d'impôts différés (et plus particulièrement ceux qui sont liés aux pertes et avoirs fiscaux récupérables) sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.
- La valorisation à la juste valeur des prix complémentaires liés à des actifs cédés sur base d'événements nouveaux survenus durant l'exercice.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.
- La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation. Les modèles utilisés pour évaluer les immeubles de placement peuvent inclure la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs estimés, l'approche par capitalisation et/ou les transactions récentes de propriétés comparables. Pour déterminer les données utilisées dans les calculs d'évaluation, la direction doit émettre des jugements et des estimations. Un immeuble est reconnu à sa juste valeur uniquement dans la perspective d'une exploitation locative sciemment envisagée pour le long terme et cadrant dans la stratégie de création de valeur de la société. Pour plus de détails sur les jugements et les hypothèses formulés, voir la Note 13.

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 « contribution substantielle » à « l'atténuation du changement climatique » 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 impairment à prévoir, au contraire, les assets 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.

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 LIES AUX ACTIVITES 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.

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 détectés 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 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 à 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 entraînerait 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.

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. 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, de même que les variations de juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

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'avérerait inférieure à sa valeur comptable nette, le projet ferait l'objet de l'ajustement de valeur adéquat. Un tel scénario n'est actuellement pas envisagé pour les projets en Pologne, en Hongrie, en Roumanie ou au Royaume-Uni.

La mise à jour régulière des 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 les éventuelles baisses des cours des devises au cours des cycles de vie des projets et intègrent donc le risque de change comme paramètre de faisabilité de chaque projet.

Un risque de change peut survenir lorsqu'un projet situé dans l'un des quatre pays susmentionnés est vendu, en raison du temps nécessaire pour rapatrier les fonds et, le cas échéant, pour liquider les sociétés ayant détenu ce projet. L'évaluation des fonds dans les comptes de l'entité étrangère concernée entraîne la comptabilisation d'écarts de change impactant le compte de résultat consolidé d'Atenor.

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 indirect (caché) de ce type de projet est donc davantage lié à la solidité relative des fondamentaux macroéconomiques du pays concerné qu'aux risques de conversion de devises inhérents à la conversion de liquidités et au rapatriement des fonds. Le risque de change pour ce type d'aménagement 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 REGLEMENTAIRES

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.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont dorénavant identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, les Pays-Bas, la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Le rapport d'activités d'Atenor fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.

3.1 ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

EUR Milliers	31.12.2023			31.12.2022		
	Europe occidentale	Europe centrale	Total	Europe occidentale	Europe centrale	Total
Produits des activités ordinaires	51 249	38 225	89 474	36 114	4 894	41 008
Chiffre d'affaires	49 144	33 524	82 668	33 082	1 909	34 991
Produits locatifs des immeubles	2 105	4 701	6 806	3 032	2 985	6 017
Autres produits opérationnels	7 656	9 417	17 073	16 155	5 123	21 278
Résultat sur cession d'actifs financiers	6 190		6 190	13 091		13 091
Autres produits opérationnels	1 469	9 443	10 912	3 065	5 123	8 188
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-3	-26	-29	-1		-1
Charges opérationnelles (-)	-91 649	-79 026	-170 675	-35 200	-7 623	-42 823
Matières premières & consommables utilisés (-)	-70 588	-91 109	-161 697	-67 041	-88 421	-155 462
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	57 813	67 800	125 613	76 610	96 619	173 229
Frais de personnel (-)	-4 668	-936	-5 604	-4 625	-805	-5 430
Dotations aux amortissements (-)	-757	-278	-1 035	-673	-196	-869
Ajustements de valeur (-)	-26 224	-30 234	-56 458	5 411	-66	5 345
Autres charges opérationnelles (-)	-47 225	-24 269	-71 494	-44 882	-14 754	-59 636
Résultat opérationnel - Ebit	-32 744	-31 384	-64 128	17 069	2 394	19 463
Charges financières (-)	-39 606	1 986	-37 620	-21 859	3 304	-18 555
Produits financiers	5 401	414	5 815	2 353	33	2 386
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-8 432		-8 432	-3 016		-3 016
Résultat avant impôts	-75 381	-28 984	-104 365	-5 453	5 731	278
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-3 104	-217	-3 321	-1 304	-53	-1 357
Résultat après impôts	-78 485	-29 201	-107 686	-6 757	5 678	-1 079
Résultat après impôts des activités abandonnées						
Résultat de l'exercice	-78 485	-29 201	-107 686	-6 757	5 678	-1 079
Eliminations intercos	15 715	-15 715	0	4 866	-4 866	0
Résultat consolidé	-62 770	-44 916	-107 686	-1 891	812	-1 079
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-557		-557	-236		-236
Résultat Part de Groupe	-62 213	-44 916	-107 129	-1 655	812	-843

3.2 ETAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS EUR Milliers	31.12.2023			31.12.2022		
	Europe occidentale	Europe centrale	Total	Europe occidentale	Europe centrale	Total
Actifs non courants	241 347	2 368	243 715	236 912	598	237 510
Immobilisations corporelles	8 113	2 086	10 199	8 560	421	8 981
Immeubles de placement	21 514		21 514	21 482		21 482
Immobilisations incorporelles	82	96	178	119	104	223
Participations mises en équivalence	69 050		69 050	83 380		83 380
Actifs d'impôt différé	2 041		2 041	3 670		3 670
Autres actifs financiers non courants	140 547	186	140 733	97 175	73	97 248
Clients et autres débiteurs non courants			0	22 526		22 526
Actifs courants	635 103	449 886	1 084 989	660 505	377 458	1 037 963
Stocks	588 967	404 306	993 273	612 039	350 368	962 407
Autres actifs financiers courants	1 924		1 924	337		337
Instruments dérivés		118	118			
Actifs d'impôt exigible	544	44	588	608	574	1 182
Clients et autres débiteurs courants	24 402	6 400	30 802	32 828	6 212	39 040
Paiements d'avance courants	11		11	103		103
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 359	33 317	45 676	9 318	15 775	25 093
Autres actifs courants	6 896	5 701	12 597	5 272	4 529	9 801
TOTAL DE L'ACTIF	876 450	452 254	1 328 704	897 417	378 056	1 275 473

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS EUR Milliers	31.12.2023			31.12.2022		
	Europe occidentale	Europe centrale	Total	Europe occidentale	Europe centrale	Total
Total des capitaux propres	397 910	-53 602	344 308	289 586	-15 968	273 618
Capitaux propres - Part du Groupe	396 684	-53 602	343 082	287 341	-15 968	271 373
Capital souscrit	317 193		317 193	133 621		133 621
Réserves	94 564	-53 602	40 962	168 793	-15 968	152 825
Actions propres (-)	-15 073		-15 073	-15 073		-15 073
Participations ne donnant pas le contrôle	1 226		1 226	2 245		2 245
Passifs non courants	458 181	12 036	470 217	525 595	20 548	546 143
Passifs non courants portant intérêt	442 542	8 266	450 808	514 119	19 560	533 679
Provisions non courantes	8 142	2 071	10 213	5 263		5 263
Obligation de pension	565		565	442		442
Instruments dérivés			0		-370	-370
Passifs d'impôt différé	920		920	945		945
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	6 006		6 006	4 797		4 797
Autres passifs non-courants	6	1 699	1 705	29	1 358	1 387
Passifs courants	20 359	493 820	514 179	82 236	373 476	455 712
Passifs courants portant intérêt	363 599	40 136	403 735	357 516	1 449	358 965
Provisions courantes	4 227	3 714	7 941	3 953	3 748	7 701
Passifs d'impôt exigible	2 814	140	2 954	3 467	21	3 488
Fournisseurs et autres créiteurs courants	47 294	39 592	86 886	38 058	36 040	74 098
Autres passifs courants	10 452	2 211	12 663	10 484	976	11 460
Eliminations intercos / non alloué	-408 027	408 027		-331 242	331 242	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	876 450	452 254	1 328 704	897 417	378 056	1 275 473

3.3 ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (MÉTHODE INDIRECTE)

EUR Milliers	31.12.2023				31.12.2022			
	Europe occidentale	Europe centrale	Inter-Segment	Total	Europe occidentale	Europe centrale	Inter-Segment	Total
Opérations d'exploitation								
Résultat net part de groupe	-62 213	-44 916		-107 129	-1 654	811		-843
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	-557			-557	-237			-237
Résultat des participations mises en équivalence	8 432			8 432	3 016			3 016
Charges d'intérêt	37 148	12 063	-14 851	34 360	20 218	364	-4 026	16 556
Revenus d'intérêt	-19 977	-633	14 851	-5 759	-6 248	-148	4 026	-2 370
Impôts courants	1 665	218		1 883	1 392	53		1 445
Résultat de l'exercice	-35 502	-33 268	0	-68 770	16 487	1 080	0	17 567
Amortissements (Dotations / Reprises)	757	278		1 035	673	196		869
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)	25 826	30 234		56 060	513	66		579
Résultat de change non réalisé	-62	1 889		1 827	20	151		171
Ajustements de juste valeur	399			399	-5 924			-5 924
Provisions (Dotations / reprises)	-342	1 877		1 535	-1 641	-4 624		-6 265
Impôts différés (Dotations / Reprises)	1 438			1 438	-87			-87
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-6 180	26		-6 154	-13 090			-13 090
Ajustements pour éléments non monétaires	21 836	34 304	0	56 140	-19 536	-4 211	0	-23 747
Variation de stock	-59 585	-70 774		-130 359	-78 696	-98 858		-177 554
Variation des créances et autres montants à recevoir	16 428	6 033	-5 836	16 625	10 905	6 369	-7 170	10 104
Variation des dettes commerciales	17 693	-2 323	5 836	21 206	-17 245	17 440	7 170	7 365
Variation des dettes fiscales sur salaires	47	26		73	-375	-31		-406
Variation des autres créances et dettes	-4 132	5 587		1 455	9 772	-2 514		7 258
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-29 549	-61 451	0	-91 000	-75 639	-77 594	0	-153 233
Intérêts reçus	19 976	634	-14 851	5 759	6 248	148	-4 026	2 370
Impôts sur le résultat - payés	-2 329	-110		-2 439	-2 065	-3 224		-5 289
Impôts sur le résultat - reçus	85	572		657	2 969	177		3 146
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation	-25 483	-59 319	-14 851	-99 653	-71 536	-83 624	-4 026	-159 186
Opérations d'investissement								
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-706	-119		-825	-1 041	-125		-1 166
Acquisitions d'immobilisations financières	-1 805			-1 805	-1 814			-1 814
Nouveaux prêts accordés	-89 446	-145	67 063	-22 528	-97 863	-2	87 675	-10 190
Sous-total des investissements acquis	-91 957	-264	67 063	-25 158	-100 718	-127	87 675	-13 170
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1	2		3	0			0
Cessions d'immobilisations financières	17 516			17 516	17 011			17 011
remboursements d'emprunts	26 188	34		26 222	482	1		483
Sous-total des investissements cédés	43 705	36	0	43 741	17 493	1	0	17 494
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements	-48 252	-228	67 063	18 583	-83 225	-126	87 675	4 324
Opérations de financement								
Augmentation de capital	175 633	1 925	0	177 558	2 704	442	0	0
Souscription par le groupe	-1 925	0	0	-1 925	-3 146	0	0	0
Actions propres	-7			-7	0			0
Nouveaux emprunts	297 433	93 682	-67 063	324 052	209 386	90 653	-87 675	212 364
Remboursements d'emprunts	-349 161	-1 239		-350 400	-89 844	-916		-90 760
Intérêts payés	-37 614	-11 938	14 851	-34 701	-18 000	-214	4 026	-14 188
Dividendes versés	-4 418	-5 593		-10 011	-17 078			-17 078
Tantièmes versés aux administrateurs	-410			-410	-410			-410
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement	79 531	76 837	-52 212	104 156	83 612	89 965	-83 649	89 928
Variation nette de la période	5 796	17 290	0	23 086	-71 149	6 215	0	-64 934
Trésorerie de début d'exercice	9 393	15 775		25 168	81 994	10 122		92 116
Variation nette de trésorerie	5 796	17 290	0	23 086	-71 149	6 215	0	-64 934
Effet de la variation des taux de change	-1 000	252		-748	-1 452	-562		-2 014
Trésorerie de fin d'exercice	14 189	33 317	0	47 506	9 393	15 775	0	25 168

NOTE 4 - RESULTATS OPERATIONNELS

EUR Milliers	2023	2022
Total des produits des activités ordinaires	89 474	41 008
dont chiffre d'affaires	82 668	34 991
dont produits locatifs des immeubles	6 806	6 017
Total des autres produits opérationnels	17 073	21 278
dont résultat sur cession d'actifs financiers	6 190	13 091
dont autres produits opérationnels	10 912	8 188
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	-29	-1
Total des charges opérationnelles	-170 675	-42 823
Résultat opérationnel	-64 128	19 463

Les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2023 s'établissent à 89,47 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox et Twist) pour un total de 32,98 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,41 M), (c) de la cession du projet de bureaux Roseville à Budapest (€ 33,21 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles @Expo (Bucarest), Nysdam (La Hulpe), Arena Business Campus A (Budapest), University Business Center II et Fort 7 (Varsovie) totalisant 5,87 millions d'euros.

Sur un chiffre d'affaires total de 82,67 millions d'euros, 44,52 millions correspondent à du chiffre d'affaires reconnu à l'avancement (contrats conclus avant 2023) et 38,15 millions d'euros à du chiffre d'affaires se rapportant exclusivement à l'exercice.

Les autres produits opérationnels (€ 17,07 M) comprennent principalement le résultat des cessions de 50% des participations de Tage Une Fois, Square 42, Markizaat et De Molens (€ 6,19 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés (Vaci Greens E et Roseville) ou loués ainsi que d'autres charges locatives (€ 9,94 M).

Sur un total de 89,47 millions d'euros de produits des activités ordinaires, deux transactions représentent plus de 10%, à savoir la vente du projet Roseville ainsi que la cession du Lot 5 du projet City Dox reconnu à l'avancement.

Pour rappel, les produits des activités ordinaires au 31 décembre 2022 s'établissaient à 41,01 millions d'euros. Ils comprenaient principalement (a) les revenus liés aux

ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Twist) pour un total de 18,17 millions d'euros, (b) le revenu de la vente en état futur d'achèvement du projet Au Fil des Grands Prés (bureaux ; € 12,37 M), (c) les revenus complémentaires issus de la vente en 2021 de l'immeuble Vaci Greens E (€ 1,77 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Nysdam (La Hulpe), Astro 23 (Bruxelles), Arena Business Campus A (Budapest), @Expo (Bucarest) et UBC II (Varsovie) totalisant € 4,74 millions d'euros

Les autres produits opérationnels (€ 21,28 M) comprenaient principalement le résultat de la cession de 50% de la participation dans Cloche d'Or Development (€ 13,09 M) et de refacturations d'aménagements locatifs de projets cédés Vaci Greens E et Buzz (€ 3,87 M).

Le résultat opérationnel s'élève à -64,13 millions d'euros contre 19,46 millions d'euros en 2022. Il est majoritairement influencé, d'une part, par le résultat net des cessions de participations citées ci-dessus (€ 5,45 M), des appartements des divers projets résidentiels (total de € 4,66 M), des résultats sur des immeubles de bureaux (pré)vendus Roseville (perte) et Au Fil des Grands Prés (gain) (total de € - 2,10 M), ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles @Expo, Nysdam, Arena Business Campus A, Lakeside et Fort7 (total de € 2,99 M), et d'autre part, par des réductions de valeurs enregistrées compte tenu des conditions de marché rencontrées sur 5 projets (€ -55,87 M) et de divers frais corporate et précomptes immobiliers (€ -13,33 M).

Les charges opérationnelles sont détaillées dans les notes 5 et 6.

NOTE 5 - FRAIS DE PERSONNEL

EUR Milliers	2023	2022
Rémunérations et avantages sociaux directs	-4 420	-4 275
Cotisations patronales d'assurances sociales	-892	-841
Autres frais de personnel	-292	-314
Total frais de personnel	-5 604	-5 430

Emploi en équivalents temps plein

	2023	2022
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	57,0	57,0

Les frais de personnel sont en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (€ +0,17 M), suite principalement à l'effet de l'indexation, le nombre moyen de travailleurs au sein du groupe étant resté stable au cours de l'année.

11 nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2023 et 9 l'ont quitté, ce qui représente une stabilité en ETP moyen sur l'année par rapport à 2022.

NOTE 6 - AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES

EUR Milliers	2023	2022
Biens et services divers	-50 247	-52 201
Provisions (constitutions - reprises)	-1 535	6 265
Autres charges	-19 635	-14 609
Gains / Pertes (frais de change)	-77	909
Total	-71 494	-59 636

Les autres charges opérationnelles augmentent significativement par rapport à 2022 (€ +11,86 M), les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- **« Biens et services divers »** : en légère baisse par rapport à 2022, ce poste reprend les prestations et services divers activés en stock des différents intervenants sur les projets en développement ainsi que les honoraires et services divers corporate du groupe ;
- **« Provisions »** : en augmentation par rapport à 2022, elles reprennent essentiellement les dotations et utilisations/reprises de garanties locatives et de travaux d'aménagements sur immeubles cédés (Vaci Greens E, Roseville et HBC) ; se référer à la note 20 – page 239 ;
- **« Autres charges »** : en augmentation par rapport à 2022, elles enregistrent notamment, en 2023, les garanties locatives payées sur projets vendus (essentiellement Vaci Greens F, Roseville et HBC (€ 4,06 M)), des frais d'aménagements de projets

loués/vendus (essentiellement Lakeside, Roseville et Vaci Greens E et F (€ 4,80 M)), la TVA non récupérable du projet Twist (€ 2,55 M) ainsi que divers précomptes immobiliers, taxes locales et frais hypothécaires (principalement relatifs aux projets Beaulieu, Realex, Astro et Com'Unity (€ 4,38 M)) ;

- **« Pertes/gains (frais de change) »** : le résultat des frais de change par rapport à 2022, exercice qui avait enregistré une amélioration tant du zloty polonais que du forint hongrois.

Pour rappel, en 2022, les « autres charges » enregistraient notamment les garanties locatives payées sur projets vendus (essentiellement Vaci Greens, HBC, City Dox B6 (€ 3,27 M)), la taxe d'urbanisme des lots 5 et 7.1 du projet City Dox (€ 1,67 M), la TVA non récupérable des projets Twist et Berges de l'Argentine (€ 2,83 M) ainsi que divers précomptes immobiliers et taxes locales (principalement relatifs aux projets Beaulieu et Com'Unity (€ 2,37 M)).

NOTE 7 - RESULTATS FINANCIERS

EUR Milliers	2023	2022
Charges d'intérêt	-41 131	-22 791
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	6 771	6 235
Autres charges financières	-3 260	-1 999
Produits d'intérêt	5 759	2 370
Autres produits financiers	56	16
Total résultat financier	-31 805	-16 169

En 2023, la charge financière nette s'élève à 31,81 millions d'euros contre 16,17 millions d'euros en 2022. L'augmentation des charges financières nettes (€ +15,64 M) s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêt sur un endettement net du Groupe légèrement en baisse (€ - 60,44 M par rapport à 2022). Les activations (IAS 23 ; € 6,77 M) liées aux développements en cours restent relativement stables par rapport à 2022.

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux emprunts obligataires (€ 12,23 M), aux financements bancaires via CP et (E)MTN d'Atenor (€ 15,93 M) ainsi qu'aux financements des projets dans Hexaten, Haverhill, I.P.I., Highline, Victor Hugo 186, Bords de Seine 1x, les sociétés du projet Realex et Atenor Luxembourg (€ 9,67 M) et d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23 – taux de 4,39%) liées aux divers projets en cours de construction (€ 6,77 M).

Les autres charges financières (€ 3,26 M au 31 décembre 2023) reprennent notamment les frais d'émission

d'emprunts dont la prise en charge est étalée sur la durée de remboursement des crédits, les commissions Loi Breyne et marchands de biens ainsi que les frais de banque.

Les produits d'intérêt reprennent principalement les intérêts sur les avances aux sociétés mises en équivalence pour 5,34 millions d'euros.

Pour rappel, en 2022, la charge financière nette s'élevait à 16,17 millions d'euros. L'augmentation des charges financières nettes (€ + 4,27 M) s'expliquait principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +125,01 M par rapport à 2021). Les activations (IAS 23 ; € 6,24 M) liées aux développements en cours étant restées stables par rapport à 2021.

Veuillez également vous référer au « Tableau consolidé des flux de trésorerie » ainsi qu'à la note 21 relative aux « Passifs financiers ».

NOTE 8 - IMPOTS SUR LE RESULTAT ET IMPOTS DIFFERES

I. Ventilation des taxes (EUR Milliers)	2023	2022
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1 759	-1 475
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-124	31
Total impôts courants	-1 883	-1 444
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	67	-357
Afférents aux pertes fiscales	-1 505	444
Total impôts différés	-1 438	87
Total impôts courants et différés	-3 321	-1 357

II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif EUR Milliers	2023	2022
Résultat avant impôts	-104 365	278
Taux de l'impôt	25%	25%
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	26 091	-70
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	-215	-70
- attribuables aux produits non imposables	1 987	7 059
- attribuables aux dépenses non admises	-1 536	-1 435
- sur récupérations de pertes fiscales	193	558
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	-1 524	-139
- sur revenus taxables à un taux différent ⁽¹⁾	-7 551	20
- impôts différés de l'exercice non reconnus	-18 704	-6 557
- autres ajustements	-2 062	-723
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	-3 321	-1 357
Résultat avant impôts	-104 365	278
Taux d'impôt effectif	-3,18%	487,95%

⁽¹⁾ taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger

Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :	2023	2022
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	15,00%	15,00%
Grande-Bretagne	19,00%	19,00%

⁽²⁾ taux en vigueur de 19% – taux préférentiel de 9 %

En 2023, la charge fiscale d'Atenor se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement -1,88 et -1,44 million d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- La charge fiscale nette de I.P.I. (€ -1,07 M) composée des impôts statutaires de -1,29 million d'euros et d'une reprise d'impôts différés passifs de 0,22 million d'euros ;
- De reprises d'impôts différés actifs relatifs aux sociétés Atenor SA et Tage Deux Fois d'un montant de -1,52 million d'euros au vu des incertitudes sur l'utilisation de leurs pertes reportées.

Les actifs d'impôts différés non reconnus en 2023 totalisent 18,70 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 Haverhill Investments – € 4,42 M ; Wehrhahn Estate – € 2,37 M ; NRW Développement – € 2,07 M ; BDS Une Fois – € 2,05 M ; 186 Victor Hugo – € 1,59 M et Leaselex – € 1,18 M).

NOTE 9 - RESULTAT 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)	
Dividende brut par action (en euro)	

Atenor prévoit de ne verser aucun dividende au titre de l'exercice 2023. A l'avenir, Atenor entend adopter une politique de dividende basée sur les résultats et un taux de distribution d'au moins 50%.
Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires

potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.
Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

Détermination du résultat de base et dilué par action (EUR Milliers)	2023	2022
Nombre total d'actions émises	43 739 703	7 038 845
dont actions propres / actions d'autocontrôle	313 434	313 427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	10 107 697	6 725 086
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	-107 129	-843
Résultat de base	-10,60	-0,13
Résultat dilué par action	-10,60	-0,13

EUR Milliers	2023	2022
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	10 011	17 078

Pour rappel, le dividende des années antérieures s'élevait à :

Années	Dividende brut par action
2022	2,67 €
2021	2,54 €
2020	2,42 €
2019	2,31 €
2018	2,20 €
2017	2,08 €
2016	2,04 €
2010 à 2015	2,00 €
2007 à 2009	2,60 €
2006	1,30 €

En 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.

NOTE 10 - CAPITAL

Structure de l'actionnariat

Au 31 décembre 2023, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation en %
ALVA SA ⁽¹⁾ & 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
Midelfco NV	2 000 000	4,57		
Lintrust NV	300 000	0,69		
Vandewiele Group NV	2 000 000	4,57		
Sous-total	31 430 768	71,86	26 375 594	60,30
Actions propres	7	0,00		
Actions d'autocontrôle	313 427	0,72		
Public	11 995 501	27,42		
Total	43 739 703	100,00		

⁽¹⁾ Signataires de la Convention d'actionnaires
⁽²⁾ Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevillc

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30% des titres avec droit de vote.
L'Assemblée Générale des actionnaires du 28 avril 2023 a décidé de proposer un dividende optionnel pour l'exercice 2022. Les actionnaires ont eu la possibilité pendant 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 ont opté pour le dividende en actions. Ceci a permis d'augmenter le capital d'Atenor à hauteur de 7,94 millions d'euros (prime d'émission incluse) par l'émission de 386.165 nouvelles actions.
Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 181,57 millions d'euros réalisée le 30 novembre 2023 a 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 ».

EUR Milliers	Actions ordinaires
Nombre d'actions au 31.12.2023 - actions émises entièrement libérées	43 739 703
dont actions propres	7
Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2023 ⁽¹⁾	43 739 696

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2023 (prix moyen € 48,09 par action)	15 073	313 427
Mouvements de l'exercice		
acquisitions	112	2 450
cessions	-112	-2 443
Au 31.12.2023 (prix moyen € 48,09 par action) ⁽¹⁾	15 073	313 434

⁽¹⁾ (Pour rappel, Atenor SA détient 7 actions propres au 31 décembre 2023. 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 2022).

Prière de se référer à la note 23 (avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

Gestion du capital

Au 31 décembre 2023, le montant des fonds propres s'élève à 343,08 millions d'euros et le total bilantaire se monte à 1.328,70 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, Atenor n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. Atenor souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire.

Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'Atenor vise à maintenir une structure bilantaire saine. La note 21 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

NOTE 11 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

2023 (EUR Millions)	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
2022 (EUR Millions)		
Logiciels		
Total		
Mouvements des autres immobilisations incorporelles		
Valeur brute comptable au 01.01.2022	331	331
Amortissements cumulés au 01.01.2022	-306	-306
Autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	25	25
Investissements	217	217
Cessions - Désaffectations (-)	-211	-211
Amortissements - dotation (-)	-17	-17
Amortissements - extourne (+)	211	211
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-2	-2
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	223	223
Valeur brute comptable au 31.12.2022	335	335
Amortissements cumulés au 31.12.2022	-112	-112
Autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	223	223

Au 31 décembre 2023, ce poste reprend exclusivement la valeur amortie des autres immobilisations incorporelles relatives aux investissements de logiciels réalisés en cours d'année.

NOTE 12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

2023 (EUR Millions)	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agence-ments et accessoires	Autres immob. corporelles	Total
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2023	0	6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Amortissements cumulés au 01.01.2023	0	-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	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					0	2	2
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	7 008	4	0	436	2 752	10 199
Valeur brute comptable au 31.12.2023	0	8 089	6	18	1 553	3 771	13 437
Amortissements cumulés au 31.12.2023	0	-1 081	-2	-18	-1 117	-1 019	-3 238
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	7 008	4	0	436	2 752	10 199

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 10,20 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 8,98 millions d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, les agencements apportés aux immeubles loués (repris en « autres immobilisations corporelles ») ainsi que les droits d'utilisation des immeubles loués (IFRS 16). Les investissements de l'exercice totalisent 2,22 millions d'euros dont 1,83 million

de droits d'utilisation suite au nouveau contrat de bail signé pour les bureaux de notre filiale Atenor Hungary (IFRS 16).

Les amortissements de la période s'élèvent à 0,98 million d'euros (dont 92 mille euros se rapportent au droit d'utilisation reconnu en 2023). Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

2022 (EUR Millions)	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agence-ments et accessoires	Autres immob. corporelles	Total
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2022	0	2 242	6	18	1 237	3 000	6 503
Amortissements cumulés au 01.01.2022	0	-665	0	-18	-777	-562	-2 023
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	1 577	6	0	460	2 438	4 480
Investissements					278	513	791
Droits d'utilisation (IFRS 16)		4 571					4 571
Cessions / Désaffectations (-)					-35		-35
Amortissements - dotation (-)		-450	-1		-183	-218	-852
Amortissements - extourne (+)					34		34
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change					-2	-6	-8
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981
Valeur brute comptable au 31.12.2022	0	6 813	6	18	1 462	3 504	11 803
Amortissements cumulés au 31.12.2022	0	-1 115	-1	-18	-910	-777	-2 822
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	5 698	5	0	552	2 727	8 981

NOTE 13 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Ce poste reprend l'immeuble Nysdam situé à La Hulpe. Cet immeuble est actuellement loué à hauteur de 93% et génère des revenus locatifs nets de 1,01 million d'euros au 31 décembre 2023. L'immeuble est actuellement en gestion et pourra ultérieurement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une vente.

En 2022, il a été transféré de la rubrique stock et, en application d'IAS 40, évalué à sa juste valeur nette de 21,48 millions d'euros, basée sur un rapport d'expert au 30 juin 2022. Un nouveau rapport d'expert en date du 31 décembre 2023 n'a pas révélé de différence de valeur significative (perte de € 0,4 M en 2023). Cet ajustement est repris dans la rubrique « Ajustements de valeur » de l'Etat consolidé du résultat global.

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.

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 des rendements équivalents compris entre 6% et 7,5%. 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.

(EUR Millions)	2023	2022
Au terme de l'exercice précédent	21 482	0
Gains / (Pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-399	5 924
Investissements	431	156
Transfert de la rubrique "stocks" (au coût)		15 402
Au terme de l'exercice	21 514	21 482

Durant l'année 2023, il n'y a pas eu de transfert du niveau 3 au niveau 2.

NOTE 14 - PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE

Participations (EUR Millions)	2023	2022
Victor Estates	550	814
Victor Properties	3	31
Victor Bara	4 142	4 262
Victor Spaak	7 424	7 634
Immoange	525	672
Markizaat		10 294
CCN Development		
CCN Housing B1	1 822	2 154
CCN Housing B2	606	785
CCN Office A1	8 884	9 243
CCN Office C-D	38 584	40 183
De Molens		368
Cloche d'Or Development	1 139	2 736
Ten Brinke Mybond Verheeskade	4 036	4 225
Laakhaven Verheeskade II		-35
Lankelz Foncier		
Square 42		
Square 48	1 335	14
Tage Une Foix		
Total	69 050	83 380

Mouvements des participations (EUR Millions)	2023	2022
Au terme de l'exercice précédent	83 380	78 729
Part dans le résultat	-8 432	-3 016
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	221	3 934
Cessions	-11 108	
Augmentations de capital	1 340	
Transferts (vers) d'autres rubriques	3 648	3 733
Au terme de l'exercice	69 050	83 380

	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
(EUR Milliers)		
Immoange		
part de groupe : 50%	-	2 885
Victor Estates		
part de groupe : 50%	-	5 644
Victor Properties		
part de groupe : 50%	-	326
Victor Bara		
part de groupe : 50%	-	2 415
Victor Spaak		
part de groupe : 50%	-	4 278
CCN Développement		
part de groupe : 50%	-	20 050
Cloche d'Or Development		
part de groupe : 50%	-	30 977
Ten Brinke Mybond Verheeskade		
part de groupe : 50%	-	8 149
Laakhaven Verheeskade II		
part de groupe : 50%	-	15 525
Lankelz Foncier		
part de groupe : 50%	-	23 003
Square 42		
part de groupe : 50%	-	5 533
Square 48		
part de groupe : 50%	-	
Tage Une Fois		
part de groupe : 51%	-	21 067
Au 31.12.2023		139 852

Chiffres clés 2023 en IFRS :

	Actifs non courants	Stocks	Autres actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Fonds propres	quote-part du groupe	Valeur de la participation
EUR Milliers								
Immoange		7 611	156		-6 718	1 049	50%	525
Victor Estates		12 211	22		-11 134	1 099	50%	550
Victor Properties		659	5		-658	6	50%	3
Victor Bara		13 109	10		-4 836	8 283	50%	4 142
Victor Spaak		23 401	10		-8 564	14 847	50%	7 424
CCN Development		13 370	24 582	-40 102	-1 523	-3 673	50%*	-3 362
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		25 963	527	-16 298	-2 120	8 072	50%	4 036
Laakhaven Verheeskade II		30 384	624	-31 051	-137	-180	50%	-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	568 321	35 598	-290 277	-189 297	124 532		60 737
Participations mises en équivalence								69 050
Participations transférées à la rubrique "provisions non courantes"								8 313

* participation de 33,33 % jusqu'au 30/09/2020

En EUR milliers	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 2023, Atenor est en partenariat dans le cadre des projets Nör.Bruxsel à Bruxelles (société CCN Development et ses 4 filiales), Cloche d'Or, Perspectiv et Kyklos au Luxembourg (Cloche d'Or Development, Lankelz Foncier, Square 48), Verheeskade I et II (TBMB et Laakhaven Verheeskade II) ainsi que Move'Hub (Immoange, et Victor Estates, Properties, Bara, Spaak). Au cours du premier semestre 2023, Atenor est également entré en partenariat 50/50 avec Besix Red dans le cadre du projet Wellbe au Portugal et Cores Development/Ravago pour le projet Square 42 au Luxembourg entraînant la comptabilisation en mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42. En parallèle, les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens à Deinze) ont été cédées le 28 juin 2023, sortant ainsi du périmètre d'Atenor. Ces 3 transactions dont les prix de cession totalisent 17,51 millions d'euros ont dégagé des plus-values brutes pour un total de 6,19 millions d'euros.

La variation nette de -14,33 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 reflète essentiellement :

- Les résultats nets part de groupe de l'année (€ -8,43 M) ;
- Les cessions des sociétés Markizaat et De Molens (€ -11,10 M) ;
- La mise en équivalence des sociétés Tage Une Fois et Square 42 (€ 0,22 M) ;
- Le reclassement parmi les provisions non courantes des valeurs négatives des participations Lankelz Foncier (€ 2,43 M), CCN Development (€ 0,57 M), Tage

Une Fois (€ 0,31 M), Square 42 (€ 0,24 M) et Laakhaven Verheeskade II (€ 0,09 M) ;

- L'augmentation de capital de Square 48 (€ 1,34 M).

Les participations dont les valeurs sont négatives au 31 décembre 2023 sont classées parmi les provisions non courantes : Lankelz Foncier (€ - 4,31 M), CCN Development (€ - 3,36 M), Tage Une Fois (€ - 0,31 M), Square 42 (€ - 0,24 M) et Laakhaven Verheeskade II (€ - 0,09 M).

Se référer également à la note 20.

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d'activités.

NOTE 15 - PARTIES LIEES

Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre Atenor SA et ses filiales sont détaillées dans la note 28 relative à la structure du groupe. Se référer également à la note 14 concernant les participations mises en équivalence.

Relations avec les principaux dirigeants

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant la partie fixe que la partie variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination et Rémunération sur base de la performance de la société et de l'Administrateur délégué.

Le montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, au titre de

l'exercice 2023, s'élève à 740.616 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 740.616 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 900 options Atenor Group Investments accordées et acceptées en 2018, le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 900 options s'élève à 8.082 euros,

NOTE 16 – STOCKS

(EUR Milliers)	2023	2022
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	962 407	932 994
Dépenses capitalisées	194 343	196 767
Cessions de l'exercice	-70 755	-25 447
Sorties du périmètre	-57 477	-135 912
Entrées dans le périmètre		11 861
Transferts de / vers la catégorie "stock"	-111	-12 768
Coûts d'emprunt (IAS 23)	6 771	6 235
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	13 917	-10 836
Pertes de valeur (comptabilisées)	-55 869	-514
Pertes de valeur (reprises)	47	27
Mouvements de la période	30 866	29 413
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	993 273	962 407
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	256 538	189 377

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 Arena Business Campus A (Budapest), @Expo (Bucarest) et UBC II (Varsovie).

Au cours de l'année 2023, 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 Roseville, Bakerstreet, Lake 11 Home&Park (Budapest), @Expo, UP-site (Bucarest), Lakeside (Varsovie), Am Wehrhahn, Pulsar (Düsseldorf), WellBe (Lisbonne), Twist (Luxembourg), City Dox et Realex (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), Victor Hugo (Paris), NBS10 (Londres) et plusieurs autres projets en développement, soit au total 194,34 millions d'euros ;
- Les « cessions de l'exercice » qui reprennent essentiellement les ventes d'appartements des projets City Dox et Twist ainsi que les ventes d'immeubles de bureaux Roseville et Au Fil des Grands Prés qui viennent réduire le stock à hauteur de 70,76 millions d'euros ;
- Les « sorties de périmètre » relatives au stock des projets

(ii) n'a pas exercé d'options sur actions Atenor Group Participations et (iii) n'a pas acquis d'options sur actions.

En mars 2024, Stéphan Sonneville SA a exercé 26 options Atenor Group Participations accordées et acceptées en mars 2021. Le bénéfice dû à Stéphan Sonneville SA relatif à l'exercice de ces 26 options s'élève à € 183.924.

Se référer également au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. page 122).

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.

Square 42 et WellBe suite à la mise en équivalence des participations Square 42 et Tage Une Fois (€ 57,48 M) ;

- L'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 6,77 millions d'euros ;
- L'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet favorable du forint hongrois et du zloty polonais (€ 13,92 M). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres ;
- Les « pertes de valeur » relatives à 5 projets situés en Allemagne et en Europe centrale pour un montant de 55,87 millions d'euros, résultant de tests « d'impairment » effectués sur l'ensemble du portefeuille d'Atenor prenant compte, entre autres, des paramètres de marché, des spécificités des projets (typologie, positionnement dans le cycle de valeur, etc.).

La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles destinés à la vente des projets Realex (€60 M), Lakeside et UBC 2 (€ 16,77 M), Beaulieu (€ 18,9 M), City Dox (€ 10,1 M), Victor Hugo 186 (€ 45 M), Astro 23 (€ 7,41M), UP-site Bucharest (€ 22,96 M), Au Fil des Grands Prés (€ 7,78 M), Les Berges de l'Argentine (€ 28,38 M), Arena Business Campus (€ 6,73 M) et Twist (€ 32,5 M).

NOTE 17 – ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

EUR Milliers	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	97 248		22 526	
Acquisitions	22 528			
Cessions (-)	-26 222			
Sorties du périmètre	47 177			
Transferts (vers) d'autres rubriques			-22 825	
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation			299	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change	2			
Solde de clôture	140 733		0	
Juste valeur	140 733		0	
Valorisation	niveau 3		niveau 3	
Actifs financiers courants				
Solde d'ouverture	337		39 040	25 093
Acquisitions	1 756			21 331
Cessions (-)			-18 677	
Sorties du périmètre			-1 884	-1 551
Transferts (vers) d'autres rubriques		370	12 195	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-169		-68	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			196	803
Autre augmentation (diminution)		-252		
Solde de clôture	1 924	118	30 802	45 676
Juste valeur	1 924	118	30 802	45 676
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 2	niveau 3	niveau 3

Autres actifs financiers

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût historique si leur juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation.

AUTRES ACTIFS FINANCIERS	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
Non courants				
Solde d'ouverture		96 478	770	97 248
Investissements		22 380	148	22 528
Cessions (-)		-26 184	-38	-26 222
Sorties du périmètre		47 177		47 177
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change			2	2
Solde de clôture		139 851	882	140 733
Juste valeur		139 851	882	140 733
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3
Courants				
Solde d'ouverture			337	337
Acquisitions			1 756	1 756
(Reprise des) pertes de valeur (-)			-169	-169
Solde de clôture			1 924	1 924
Juste valeur			1 924	1 924
Valorisation	niveau 3		niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées aux sociétés mises en équivalence. La variation de l'exercice s'explique notamment par les remboursements de l'exercice (€ -3,80 M) ainsi que par le transfert vers cette rubrique de 50% des créances sur Tage Une Fois et Square 42 suite aux cessions de 50% de ces participations (€ 47,17 M). Se référer également à la note 14. Au 31 décembre 2023, les « Autres actifs financiers

courants » concernent notamment des dépôts à terme (€ 1,83 M - échéances diverses à court terme) effectués auprès de banques belges (BNP Paribas Fortis, KBC et ING). Ce poste reprend également des titres de créance (€ 0,09 M) dont l'évaluation au cours de bourse au 31 décembre 2023 a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 169.000 euros.

Clients et autres débiteurs (EUR Milliers)	2023		2022	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Clients et autres débiteurs				
Clients, montant brut	11 301		21 431	12 350
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-175		-106	
Autres créances nettes	19 676		17 715	10 176
Total clients et autres créances	30 802	0	39 040	22 526
Juste valeur	30 802	0	39 040	22 526
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

Les « Clients et autres débiteurs » sont valorisés à leur valeur nominale ou à la juste valeur en cas de contrepartie variable pour le complément de prix qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants. La variation des « Clients et autres débiteurs non courants » s'explique, d'une part, par la reclassification à court terme de la créance échéant en 2024 sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M), de la créance relative au développement du projet Verheeskade II (€ 2,48 M) et des actifs sur contrats liés aux ventes des appartements des projets Twist et City Dox Lot 7

(€ 2,03 M) et, d'autre part, par le transfert à la rubrique « acomptes long terme » des produits acquis sur les ventes à l'avancement des appartements du projet City Dox Lot 5 (€ 10,32 M). Les « Clients et autres débiteurs courants » passent de 39,04 à 30,80 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit une diminution de 8,24 millions d'euros impactée principalement par l'encaissement de l'échéance 2023 de la créance sur l'acquéreur de la participation NGY (€ 8 M) et des tranches de facturation des bureaux O2 et P du projet Au Fil des Grands Prés (€ 7,17 M). Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 27 « Droits et engagements ».

Trésorerie et équivalents de trésorerie (EUR Milliers)	2023	2022
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		
Dépôts à court terme	1 830	75
Soldes bancaires	45 675	25 091
Soldes en caisse	1	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	47 506	25 168
Juste valeur	47 506	25 168
Valorisation	niveau 3	niveau 3

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 1,83 million d'euro, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 47,51 millions d'euros.

Les actifs financiers sont également résumés comme suit :

(EUR Milliers)	2023	2022
Placements détenus jusqu'à leur échéance	47 600	25 430
Prêts et créances	170 653	158 047
Actifs financiers disponibles à la vente	882	767
Total des actifs financiers courants et non courants	219 135	184 244

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. Le Groupe utilise la comptabilité de couverture selon IFRS 9 (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.10 – Risque de change).

Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2023/2022.

Taux de change (€ 1 =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2023	2022	2023	2022
Forint hongrois (HUF)	382,78	400,25	380,53	393,01
Leu roumaine (RON)	4,9746	4,9474	4,9520	4,9335
Zloty (PLN)	4,3480	4,6899	4,5284	4,6883
Livre Sterling (GBP)	0,8666	0,8828	0,8679	0,8545

• **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.

• **Le risque de défaut** des contreparties (acquéreurs) dans le cadre de la commercialisation résidentielle est limité par le versement à l'acte d'acomptes marquant l'engagement des acquéreurs. Dans le cadre de la commercialisation des bureaux, s'agissant généralement de débiteurs de qualité reconnus par le marché, le risque de défaut est limité.

• **Instruments dérivés (actifs)**
Atenor utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui

concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Dans le cadre du financement de 22 millions d'euros contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, Atenor a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ 0,12 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Niveaux hiérarchiques des valorisations

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

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Certificats Beaulieu

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

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés

par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

Niveau 3: Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite

des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

Analyse de sensibilité

Sur un total de 219,25 millions d'euros, les actifs financiers des sociétés en devises totalisent 40,31 millions d'euros, soit 18,39% et sont constitués d'actifs financiers courants (€ 40,12 M). Compte tenu de la nature de ces actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, celle-ci ne révélerait qu'un impact peu significatif.

NOTE 18 - AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

	2023		2022	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Autres actifs (EUR Milliers)				
Autres actifs				
Actifs d'impôt exigible	588		1 182	
Paie­ments d'avance, courants	11		103	
Autres actifs	12 597		9 801	
Total autres actifs	13 196		11 086	
Juste valeur	13 196		11 086	

Les autres actifs courants sont principalement composés des actifs d'impôt exigible (€ 0,59 M), des paiements d'avance et des comptes de régularisation d'actif (intérêts payés d'avance, assurances et commissions à reporter et intérêts acquis (€ 12,60 M). L'augmentation de 2,11 millions d'euros s'explique notamment par les

commissions relatives aux baux du projet Lakeside qui seront étalées sur la durée des contrats (€ 1,17 M).

Les actifs d'impôt exigible reprennent exclusivement les impôts directs belges et étrangers à récupérer.

NOTE 19 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS ET PASSIFS

	2023		2022	
	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets
Autres actifs (EUR Milliers)				
Stock immeubles destinés à la vente	13 551		5 451	
Créances		-775		-3 124
Acomptes reçus		-13 483		-3 015
Pertes fiscales	2 089		3 675	
Autres		-261		-262
Compensation	-13 599	13 599	-5 456	5 456
Total des impôts différés liés à des différences temporelles	2 041	-920	3 670	-945

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 8 concernant les impôts différés

pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

(EUR Milliers)	2023	2022
Total des impôts différés non comptabilisés	43 305	28 885

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 43,70 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales

des filiales immobilières, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

(EUR Milliers)	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01.2022	3 267	-594	2 673
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	438	-351	87
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)	-35		-35
au 31.12.2022	3 670	-945	2 725
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	
Sorties du périmètre	-166		-166
au 31.12.2023	2 041	-920	1 121

NOTE 20 – PROVISIONS

(EUR Milliers)	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
Provisions (courantes et non courantes)			
Provisions, solde d'ouverture	8 300	4 664	12 964
Nouvelles provisions	4 181		4 181
Augmentation (diminution) des provisions existantes	2 289		2 289
Montants utilisés (-)	-4 943		-4 943
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	161		161
Augmentation (diminution) du montant actualisé résultant de l'écoulement du temps et de la variation du taux d'actualisation	-146		-146
Autre augmentation (diminution)		3 648	3 648
Provisions, solde de clôture	9 842	8 312	18 154
Provisions non courantes, solde de clôture	1 901	8 312	10 213
Provisions courantes, solde de clôture	7 941		7 941

Les risques liés à des garanties données ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les « Provisions non courantes » s'élèvent à 10,21 millions d'euros et reprennent les valeurs négatives de 5 participations mises en équivalence, Lankelz Foncier (€4,31 M), CCN Development (€ 3,36 M), Tage Une Fois (€0,31 M), Square 42 (€ 0,24 M) et Laakhaven VerheeskadeII (€ 0,09 M) ainsi que la quote-part à long terme de la provision relative aux garanties locatives octroyées dans le cadre de l'immeuble de bureaux Roseville (€ 1,90 M).

(Se référer également à la note 14).

Les provisions non courantes ont fait l'objet d'une actualisation dégageant un profit de 0,15 million d'euros. Les « Provisions courantes » totalisent 7,94 millions d'euros. Elles reprennent les provisions relatives aux garanties locatives octroyées dans le cadre de la cession de la participation NGY (€ 3,56 M) et des immeubles de bureaux Vaci Greens F (€ 2,25 M), Roseville (€ 1,47 M) et B6 du projet City Dox (€ 0,39 M) ainsi que la provision de rendement garanti de 0,27 million d'euros constituée dans le cadre de la cession de Naos.

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les notes 25 et 27 aux états financiers.

NOTE 21 – PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

EUR Millions	Courant			Non courant		Total	Juste valeur ^(*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans					
2023								
Instruments dérivés	-							niveau 2
Dettes financières								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	675	2 152	4 319			7 146	7 056	niveau 3
Etablissements de crédit	273 860	152 332	6 733			432 925	434 006	niveau 3
Emprunts obligataires	65 000	259 903				324 903	295 169	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	64 200	25 369				89 569	88 393	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	403 735	439 756	11 052			854 543	824 624	
Autres passifs financiers								
Dettes commerciales	42 053					42 053	42 053	niveau 3
Autres dettes	43 118	6 006				49 124	49 124	niveau 3
Autres passifs financiers		1 705				1 705	1 705	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	85 171	7 711				92 882	92 882	

EUR Millions	Courant			Non courant		Total	Juste valeur ^(*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans					
2022								
Instruments dérivés				-370		-370	-370	niveau 2
Dettes financières								
Dettes de location-financement (IFRS 16)	403	1 050	4 319			5 772	5 764	niveau 3
Etablissements de crédit	134 162	169 086				303 248	305 557	niveau 3
Emprunts obligataires	20 000	269 848	55 000			344 848	335 343	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	204 400	34 376				238 776	238 688	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	358 965	474 360	59 319			892 644	885 352	
Autres passifs financiers								
Dettes commerciales	35 865					35 865	35 865	niveau 3
Autres dettes	35 362	4 797				40 159	40 159	niveau 3
Autres passifs financiers		1 387				1 387	1 387	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	71 227	6 185				77 412	77 412	

(*) La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :
- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 4,39% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture

Politique d'endettement et risques financiers

La politique d'endettement du Groupe a évolué en 2023, notamment face à la hausse des taux d'intérêt et des conditions de marché.

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 de l'année 2022 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).

En 2023, le groupe a fait face à 2 échéances importantes de remboursement (€ 20 M d'obligations émises en 2019 et € 30 M d'EMTN émis en 2016). Au cours du mois de mars 2023, des perturbations précipitées dans les secteurs financiers et bancaires sont apparues au niveau international venant prolonger la position d'attente que les investisseurs avaient adoptée quelques mois plus tôt. Face à ces difficultés, Atenor a adopté des mesures en 3 volets :

- Réduction de l'endettement par la mise en œuvre de partenariat ou la cession de projets ;
- Consolidation des relations bancaires : le Groupe a notamment pu mettre en place une ligne back-up de 100 millions d'euros avec Belfius dans le cadre du programme Commercial Paper ;
- Renforcement des fonds propres par une augmentation de capital.

D'une manière générale, Atenor et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'Atenor sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer

directement ses projets ou les filiales développant des projets.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés 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 total. 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 octobre et pourrait impacter la rentabilité des projets à long terme en cas de maintien à ce niveau élevé. 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, le Groupe a mis en place une couverture de taux (IRS) en décembre pour le financement d'un projet en Belgique.

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 201.

DETTES FINANCIERES (EUR Millions)	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	Total
Mouvements sur les dettes financières			
Au 31.12.2022	358 965	533 679	892 644
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	-235 273	0
- Autres	70	148	218
Au 31.12.2023	403 735	450 808	854 543

Dettes financières

Au 31 décembre 2023, l'endettement du groupe s'élève à 854,54 millions d'euros contre 892,64 millions d'euros à fin 2022, soit une diminution de 38,10 millions d'euros.

Les nouveaux emprunts de l'exercice reprennent notamment :

- Les crédits corporate Belfius à hauteur de 169 millions d'euros ;
- Deux crédits de respectivement 35 millions d'euros (octroyé par 3D SA, un des actionnaire de référence d'Atenor et remboursé en date du 05.12.2023) et 17,10 millions d'euros (octroyé par des fonds privés) ;
- Le renouvellement des crédits de respectivement 18,9 et 13 millions d'euros relatifs aux projets Beaulieu et Nysdam ;
- L'augmentation des encours des crédits relatifs aux projets Twist (€ 15,52 M), UP-site Bucharest (€ 19,98 M) et Square 42 (avant cession de 50% des actions ; € 6,75 M).

Les remboursements concernent principalement :

- Deux crédits Belfius de 40 et 20 millions d'euros arrivés à échéance ;
- Un emprunt obligataire de 20 millions d'euros et 8 (E) MTN pour un total de 44,50 millions d'euros ;
- Le crédit d'AGP de 9 millions d'euros;
- La diminution de 10,20 millions d'euros du crédit relatif au projet City Dox ;
- La diminution de l'encours CP à hauteur de 121,90 millions d'euros.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 450,81 millions d'euros (nets de frais) au 31 décembre 2023. Elles comprennent 2 EMTN contractés en 2018 (€ 10 M), 3 en 2021 (€ 7,5 M) et 1 en 2022 (€ 2,5 M), 5 tranches obligataires de type « retail bond » émises en 2019 (€ 40 M), en 2020 (€ 65 M), en 2021 (€ 25 et € 75 M) et en 2022 (€ 55 M), les échéances à long terme du crédit d'Hexaten (€ 12,03 M), le crédit corporate d'Atenor auprès de la banque Belfius (€ 69 M), les crédits relatifs aux projets Victor Hugo 186 (€ 45 M), Beaulieu (€ 18,90 M), Arena Business Campus

A (€ 6,73 M) et Astro 23 (€ 7,41 M), les MTN à hauteur de 5,50 millions d'euros ainsi que les dettes de loyers à long terme à hauteur de 6,47 millions d'euros.

Les « Dettes financières courantes » s'établissent à 403,74 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 358,96 millions d'euros fin 2022. Elles reprennent les crédits relatifs aux projets Realex (€ 60 M), City Dox (€ 10,10 M), Twist (€ 32,50 M), UP-site Bucharest (€ 22,96 M) et Lakeside (€ 16,77 m), 2 emprunts obligataires de respectivement 30 et 35 millions d'euros échéant en 2024, l'encours CP, EMTN et MTN échéant dans l'année (€ 47,10 M), la ligne back up CP Belfius (€ 100 M), le crédit corporate BNPPF (€ 10 M), le crédit de caisse CEHDF (€ 15 M), les crédits d'Atenor Luxembourg (€ 17,10 M) et d'Atenor Long Term Growth (€ 5,88 M), les échéances 2024 du crédit d'Hexaten (€ 0,65 M) et des dettes de loyers (€ 0,68 M).

Six contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16. La filiale Atenor Hungary a conclu un nouveau contrat de location pour ses bureaux dans l'immeuble Roseville. La dette de loyer initiale de ce nouveau contrat (€ 1,83 M) a été calculée en actualisant au taux de 2,58% les futurs paiements du contrat. Les remboursements de l'année totalisent 0,46 million d'euros. Ce montant est inclus dans le poste « remboursements d'emprunt » de l'état consolidé des flux de trésorerie de la page 200.

Les passifs financiers classifiés en « Autres emprunts » (€ 89,57 M) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du programme EMTN, les « Commercial Papers » et « Medium Term Notes » contractés par Atenor SA dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque ainsi que le crédit de 17,10 millions d'euros octroyé par des fonds privés à la filiale Atenor Luxembourg.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Les dettes financières à taux fixe et à taux flottant en date du 31 décembre 2023 sont respectivement de 369,6 et 478 millions d'euros. Dans l'hypothèse où ces niveaux devaient rester relativement constants et représentatifs des niveaux moyens sur l'année 2024, une augmentation des Euribors de 50 points de base sur 12 mois génèrerait une charge d'intérêt complémentaire de 2,67 millions d'euros. 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.

Analyse de sensibilité à la variation des taux de change

Les filiales Haverhill Investment (Pologne), NOR Residential Solutions (Roumanie) 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 46,47 millions d'euros, soit 5,44% de l'endettement total.

L'hypothétique variation concomitante des 3 devises à hauteur de ±3% entraînerait des écarts de conversion de l'ordre de ± 1,35 million d'euros.

Atenor a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

L'échéancier des dettes financières du groupe se présente comme suit :

Valeur nominale (EUR Millions)	< 1 an	1-5 ans	5 ans plus	
Echéant en	2024	2025-2028	2029 +	Total
Emprunts obligataires	65 000	260 000		325 000
EMTN - MTN	19 100	25 500		44 600
Commercial Papers	28 000			28 000
Etablissements de crédit	273 866	152 332	6 733	432 931
Dettes de loyers	675	2 152	4 319	7 146
Autres emprunts	17 100			17 100
Montant total des dettes	403 741	439 984	11 052	854 777

DETTES FINANCIERES		Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires		
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35 000 000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75 000 000
Emprunt obligataire "Green bond" (EMTN) - à 4,625%	05.04.2022 au 05.04.2028	55 000 000
Total emprunts obligataires		325 000 000
Etablissements de crédit		
Atenor Long Term Growth		5 880 000
Atenor	Corporate (BNPPF)	10 000 000
	Corporate (Belfius)	169 000 000
	Corporate (Caisse d'Epargne Hauts de France)	15 000 000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	12 675 000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	10 100 000
	Realex (via Leaselex)	60 000 000
	Beaulieu (via Atenor)	18 900 000
	Astro 23 (via Highline)	7 406 613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	32 500 000
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	45 000 000
	Lakeside (via Haverhill)	16 775 000
	UP-site (via NOR Residential Solutions)	22 960 198
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	6 733 509
Total établissements de crédit		432 930 320

Autres emprunts		Valeur nominale en EUR
CP	2024	28 000 000
MTN	2024	1 000 000
	2025	5 000 000
	2026	500 000
EMTN	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
	2026	2 500 000
	2027	5 000 000
Green EMTN	2024	10 000 000
	2025	2 500 000
Fonds privés	Twist (via Atenor Luxembourg)	17 100 000
Total autres emprunts		89 700 000
Dettes de loyers (IFRS 16)		
Atenor Luxembourg		555 325
Atenor France		229 504
Atenor Deutschland		102 053
Atenor Hungary		1 777 044
Atenor Romania		162 363
Fleethouse		4 319 858
Total dettes de loyers		7 146 148
TOTAL DETTES FINANCIERES		854 776 468

Caractéristiques principales des émissions obligataires

N° 1 – 2018 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 2
- Montant : € 30.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,152 %
- Date d’émission : 05.04.2018
- Date d’échéance : 05.04.2024
- Prix d’émission : 101,875%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002588664
- Sole Manager : Banque Belfius

N° 2 – 2019 – 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 2023 : € 36.612.000 (91,53%)

N° 3 – 2020 – 2024

- Emprunt obligataire « retail bond » – tranche 1
- Montant : € 35.000.000
- Intérêt de 3,25 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,81 %
- Date d’émission : 23.10.2020
- Date d’échéance : 23.10.2024
- Prix d’émission : 101,625%
- Obligation d’une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002739192
- Joint Lead Managers : Banque Belfius et KBC

N° 4 – 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 2023 : € 57.388.500 (88,29%)

N° 5 – 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 2023 : € 23.325.000 (93,30%)

N° 6 – 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 2023 : € 63.330.000 (84,44%)

N° 7 – 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 2023 : € 49.610.000 (90,20%)

Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, Atenor a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN. Trois émissions ont été placées au cours du 1^{er} semestre 2018 dont deux d’entre-elles sont venues à échéance respectivement en février et mai 2021.

Deux nouvelles émissions ont été placées en 2021. Le prospectus a été mis à jour pour la dernière fois en février 2022 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 dans le secteur de l’immobilier. Le prospectus sera actualisé dès que nous percevrons un regain d’intérêts pour les promoteurs immobiliers.

Tranche 1 – 2016 – 2024

- Montant : € 8.100.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 100,00%
- Taux d’intérêt : 3,75 %
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d’échéance : 11.10.2024
- Cotation sur Euronext Growth Brussels
- ISIN : BE0002264332
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016

Tranche 2 – 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 3 – 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 4 – 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 5 – 2022 – 2024

- Montant : € 10.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 99,85%
- Taux d’intérêt : 3,00%
- Date de jouissance : 05.09.2022
- Date d’échéance : 05.03.2024
- ISIN : BE6337252488
- Documentation : suivant prospectus du 15.03.2022

Tranche 6 – 2022 – 2025

- Montant : € 2.500.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d’émission : 99,80%
- Taux d’intérêt : 4,50%
- Date de jouissance : 26.08.2022
- Date d’échéance : 26.08.2025
- ISIN : BE6337367666
- Documentation : suivant prospectus du 15.03.2022

Autres passifs financiers

Les « autres passifs non courants » totalisent 7,71 millions d’euros au 31 décembre 2023. Ils reprennent principalement les acomptes actualisés reçus sur les ventes des appartements du projet City Dox Lot 5 (€ 5,51M). Ce poste qui ne porte pas intérêt a fait l’objet d’une actualisation dégageant un gain de 0,37 million d’euros. Les garanties locatives reçues (€ 1,71 M) complètent cette rubrique.

Les « autres passifs financiers courants » s’établissent à 85,17 millions d’euros au 31 décembre 2023 contre 71,23 millions d’euros en 2022. La variation de ce poste s’explique notamment par l’augmentation des dettes fournisseurs reflétant les états d’avancement des chantiers (€ + 6,19 M) ainsi que l’augmentation des autres dettes (€ + 7,75 M).

Les autres dettes reprennent principalement les avances reçues pour les aménagements locatifs en cours de réalisation dans les bureaux du projet Twist (€ 11,56 M),

les acomptes reçus sur les ventes des 3 blocs de bureau de la phase 2 du projet Au Fil des Grands Prés (€ 4,25 M) et des appartements des projets UP-site Bucharest (€ 19,09M), Lake 11 Home&Park (€ 3,22 M) et City Dox Lot 7.1 (€ 1,01 M) dont les réceptions provisoires sont prévues en 2024.

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.

Niveaux hiérarchiques des valorisations :

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

Niveau 1: Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, tels que les emprunts obligataires et les (E)MTN repris en « autres emprunts », la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

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

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

Niveau 3: Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d’une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d’intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des dettes commerciales et des autres dettes est considérée comme étant égale à la valeur comptable respective de ces instruments en raison de leur échéance à court terme.

Les passifs financiers sont également résumés comme suit:

(EUR Millions)	2023	2022
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		
Passifs financiers évalués au coût amorti	947 425	970 056
Total	947 425	970 056

NOTE 22 – AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS

EUR Millions	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	639			639	639	niveau 3
Impôts et taxes	4 030			4 030	4 030	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	12 663			12 663	12 663	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	17 332			17 332	17 332	

EUR Millions	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Autres passifs						
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	565			565	565	niveau 3
Impôts et taxes	5 794			5 794	5 794	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	11 460			11 460	11 460	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	17 818			17 818	17 818	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent principalement :

- des impôts et taxes dus à hauteur de 4,03 millions d’euros. Ce poste reprend notamment l’impôt à payer par I.P.I. (€ 1,85 M), Rest Island (€ 0,19 M), Highline Brussels (€ 0,21 M) et Atenor Luxembourg (€ 0,26 M) ainsi que les dettes de TVA (€ 1,08 M).

- des comptes de régularisation (€ 11,46 M) en augmentation de 1,20 million d’euros par rapport à l’exercice précédent. Ces comptes enregistrent notamment annuellement les intérêts à imputer et liés aux emprunts obligataires, (E)MTN et autres financements du groupe (€ 10,47 M contre € 9,96 M au 31 décembre 2022) ainsi que les loyers et charges locatives à reporter d’Hexaten, Hungaria Greens, NOR Real Estate et Haverhill (€ 2,18 M contre € 1,5 M au terme de l’exercice précédent).

NOTE 23 – AVANTAGES DU PERSONNEL

Evolution des avantages du personnel (EUR Millions)	2023	2022
Au terme de l'exercice précédent	442	1 094
Augmentation (diminution) des provisions existantes	8	15
Autres variations	115	-667
Au terme de l'exercice	565	442
dont obligation de pension non courante	565	442
dont obligation de pension courante		

En 2023, 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 (€ 2,10 M au 31 décembre 2023) sont exclusivement composés d'actifs détenus par la compagnie d'assurance.

Les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

Etat de la situation financière (EUR Milliers)	2023	2022
Valeur actuelle des obligations	2 669	2 401
Juste valeur des actifs du régime	-2 104	-1 959
Obligations résultant des plans	565	442

Etat du résultat global (EUR Milliers)	2023	2022
Coût des services rendus	117	268
Coût financier sur les obligations au titre des plans	90	18
Rendement attendu des actifs du plan	-76	-12
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	131	274
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	89	-629
Gains/pertes sur les actifs du plan	26	-38
Autres éléments du résultat global	115	-667
Coût des plans	246	-393

(EUR Milliers)	2023	2022
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture	2 401	2 801
Coût des services rendus	117	268
Coût financier	90	18
Cotisations des participants	21	20
Gains/pertes actuariels	89	-629
Autres mouvements	-49	-77
Valeur actuelle des obligations à la clôture	2 669	2 401

(EUR Milliers)	2023	2022
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture	1 959	1 707
Rendement attendu	76	12
Cotisations de l'employeur	123	259
Cotisations des participants	21	20
Gains/pertes actuariels	-26	38
Autres mouvements	-49	-77
Juste valeur des actifs du plan à la clôture	2 104	1 959

Hypothèses retenues (EUR Milliers)	2023	2022
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,15%	3,75%
Inflation	2,20%	2,20%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0,50%	0,50%
Mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA Atenor Group Investments (AGI). Cette société, filiale à 100% d'Atenor, détient un portefeuille de 163.427 actions Atenor dont 150.000 ont été acquises auprès d'Atenor (actions propres) au prix de 31,88 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015. Ces actions constituent les seuls actifs d'AGI. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'Atenor.

SOP 2018

39.625 options sur actions de AGI ont été émises le 12 mars 2018. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 31,34 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille

d'actions Atenor à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options qui étaient exerçables en mars 2021, mars 2022 ou mars 2023 ont toutes été exercées.

Le solde de 5.675 options a été exercé en 2023 et a fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 36 mille euros enregistrée au 31 décembre 2022, cette opération se solde par une perte de 31 mille euros.

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR LONG TERM GROWTH

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 29 août 2018 la mise en place d'un plan d'options sur actions de la SA Atenor Long Term Growth (ALTG). Au 31 décembre 2019, cette société, filiale à 100% d'Atenor, détient un portefeuille de 150.000 actions Atenor. Ces actions constituent les seuls actifs d'ALTG. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel ainsi qu'à certains prestataires de services d'Atenor.

2023 - ATENOR LONG TERM GROWTH

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2023	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	Période d'exercice
				au cours de la période					
2019	38 100	€ 13,00	33 550	2 550	0	0	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	0	0	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	0	0	31 025	31 025	du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026 du 8 au 31.03.2027

En 2023, aucune attribution d'options sur actions n'a été réalisée.

Compte tenu de la valorisation basée sur le cours de clôture de 7,44 euros, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2023 pour couvrir ce plan sur options.

2022 - ATENOR LONG TERM GROWTH

Année d'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice	Nombre d'options au 01.01.2022	Nombre d'options perdues	Nombre d'options exercées	Nombre d'options échues	Nombre d'options en circulation	Nombre d'options exerçables	
				au cours de la période					
2019	38 100	€ 13,00	36 100	2 550	0	0	33 550	33 550	du 8 au 31.03.2022 du 8 au 31.03.2023 du 8 au 29.03.2024
2021	56 450	€ 10,98	56 450	6 575	0	0	49 875	49 875	du 8 au 29.03.2024 du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026
2022	39 200	€ 12,18	36 825	2 200	0	0	34 625	34 625	du 10 au 31.03.2025 du 9 au 31.03.2026 du 8 au 31.03.2027

NOTE 24 – IFRS 15 : INFORMATIONS

Atenor applique la norme IFRS 15 depuis le 1^{er} janvier 2018.

Se référer à la note 1 – point 1 (bases de préparation – page 202) qui résume la norme et point 2.12 (produits des activités – page 209) qui définit les principes de la norme appliqués par le groupe.

La norme IFRS 15 requiert en outre la présentation d’informations :

- Décomposition du chiffre d’affaires :
Se référer à la note 3 – Information sectorielle – page 218 qui ventile le chiffres d’affaires par zones géographiques. En 2023, 59,4% du chiffre d’affaires, soit 49,15 millions d’euros sont réalisés dans la zone géographique « Europe occidentale » qui couvre la Belgique, les Pays-Bas, la France, le Grand-Duché de Luxembourg, l’Allemagne, le Portugal ainsi que le Royaume-Uni. La contribution de la zone « Europe centrale » qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne s’élève à 33,52 millions d’euros en 2023, ce qui représente 40,6% du chiffre d’affaires.
- Sur un chiffre d’affaires total de 82,67 millions d’euros, 44,52 millions correspondent à du chiffre d’affaires reconnu à l’avancement (contrats conclus avant 2023) et 38,15 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 3,44 millions d’euros au 31 décembre 2023 (contre € 14,95 M au 31 décembre 2022), soit la reconnaissance à l’avancement des ventes d’appartements du projet Twist (€ 2,85 M), les factures à émettre dans le cadre du contrat de project management fees du projet Move’Hub (€ 0,37 M) ainsi que le solde du prix de vente à encaisser du projet Roseville (€ 0,22 M).
- Les passifs sur contrat s’établissent à 43,58 millions d’euros au 31 décembre 2023. Ils concernent les cessions à l’avancement des bureaux du projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 (€ 4,25 M) et des appartements du projet City Dox Lots 5 et 7.1 (€ 6,22 M), les acomptes reçus sur les ventes d’appartements des projets UP-site Bucharest (€ 19,09 M) et Lake 11 Home&Park (€ 3,22 M) qui seront enregistrées à l’achèvement (1^{er} semestre 2024) ainsi que les avances reçues pour la réalisation des aménagements locatifs des bureaux du projet Twist (€ 11,56 M). Les passifs sur contrat totalisaient 30,42 millions d’euros au 31 décembre 2022.
- La valeur du portefeuille des contrats restant à exécuter à la clôture est estimée à 54,37 millions d’euros répartis sur les exercices 2024 et 2025. Ce montant reprend les ventes à l’avancement des projets City Dox Lots 5 et 7.1, Au Fil des Grands Prés Phase 2 et Twist.

NOTE 25 – PASSIFS EVENTUELS ET LITIGES

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l’effet d’une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l’économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

Le Conseil d’Administration est attentif à l’analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels Atenor et ses filiales sont exposés.

Au 31 décembre 2023, Atenor n’est confrontée à aucun litige significatif.

NOTE 26 – ÉVÈNEMENTS POSTERIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Comme annoncé dans le communiqué paru le 5 février 2024, Atenor a annoncé la vente du projet Am Wehrhahn à un Family Office allemand. Cette vente permettra une réduction de 18 millions d’euros de l’endettement net du groupe. L’impact négatif de cette vente est déjà reflété dans les résultats 2023.

Le 12 février 2024, l’accord relatif à la vente du projet Wellbe (Lisbonne) via la société portugaise Tage Une Fois (co-détenue par Atenor et Besix Real Estate Development) était annoncé. L’acquéreur, la plus grande banque du Portugal, Caixa Geral de Depósitos y installera son siège social.

Cette vente contribue à la réduction de l’endettement net du groupe Atenor à hauteur de 28 millions d’euros.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2023 n’est à signaler.

NOTE 27 – DROITS ET ENGAGEMENTS

(EUR Milliers)	2023	2022
Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers		
Garanties bancaires pour cautionnements ⁽¹⁾	38 949	35 681
Autres cautions reçues ⁽²⁾		7 474
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres		
Hypothèques ⁽³⁾ :		
- valeur comptable des immeubles grevés	269 213	202 377
- montant de l’inscription	321 861	170 698
- avec mandat hypothécaire	39 448	113 894
- avec promesse de conférer hypothèque		
Créances et autres montants gagés	p.m.	p.m.
Comptes gagés	10 815	3 409
Titres gagés	p.m.	p.m.
Autres engagements d’acquisition ou de cession		
Engagements d’acquisitions d’immeubles ⁽⁴⁾	2 649	12 649
Engagements de cessions d’immeubles	p.m.	p.m.
Option d’achat concédée sur immeuble	p.m.	p.m.
Option d’achat sur immeuble cédé		
Marchés à terme (devises vendues à terme)		
Engagements et garanties constitués envers les tiers		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires ⁽⁵⁾	104 295	93 995
Garanties locatives	157	145

⁽¹⁾ Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets City Dox (€ 11,62 M), Twist (€ 3,61 M), UP-site Bucharest (€ 4,56 M), Lakeside (€ 2,05 M), Vaci Greens (fit out – € 2,71 M), Au Fil des Grands Prés (€ 2,35 M) et @Expo (€ 1,20 M) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (€ 5,72 M).

⁽²⁾ Ce poste reprenait en 2022 les garanties reçues sur des avances octroyées aux entrepreneurs des projets UP-site Bucharest (€ 3,48 M), Lakeside (€ 3,36 M) et @Expo (€ 0,63 M).

⁽³⁾ Hypothèques :
- en faveur de la banque BNPFF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 30 avril 2026) et des crédits relatifs aux projets Realex (échéance 30 avril 2024) et Astro 23 (échéance 17 juin 2025) ;
- en faveur de la banque ING dans le cadre des crédits relatifs aux projets City Dox (échéance 11 juillet 2024) et Twist (échéance 31 mai 2024) ;
- en faveur de la banque BGZ BNP Paribas dans le cadre du crédit contracté par Haverhill (échéance 10 avril 2024) ;
- 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 Arena Business Campus A ;
- en faveur de la Banque Populaire dans le cadre du crédit relatif au projet Victor Hugo 186 (échéance 17 mai 2027) et
- en faveur de Garanti Bank dans le cadre du crédit relatif au projet UP-site Bucharest.

⁽⁴⁾ Concerne :
- le prix complémentaire à verser du projet Campo Grande (€ 1,45 M – échéance 31 août 2024) ;
- l’engagement d’acquisition du bâtiment ONEM (projet Au Fil des Grands Prés Phase 2 – € 1,2 M – échéance Q2 2024).

⁽⁵⁾ Ce poste reprend notamment :
- la caution solidaire d’Atenor dans le cadre des crédits des projets Realex (€ 15 M) et City Dox (€ 11,80 M) ainsi que la caution solidaire d’Atenor et d’Atenor Luxembourg dans le cadre du crédit de 17,10 millions d’euros octroyé par des fonds privés ;
- les garanties d’achèvement relatives aux projets City Dox (€ 5,80 M) et Twist (€ 19,11 M) ;
- les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,32 millions d’euros.

Les covenants financiers mis en place avec les institutions bancaires dans les différentes filiales du groupe sont les suivants :

- Loan-to-value de maximum 60% et un DSCR (Debt Service Cover Ratio) historique et projeté de minimum 1,2 dans le cadre du financement bancaire des projets Lakeside et UBC II dans la société polonaise Haverhill Investments. Il est à noter que la suspension temporaire de ces covenants convenue en 2022 a fait l’objet d’un nouvel accord avec la banque permettant de prolonger la suspension jusqu’au 10 avril 2024 ;
- Loan-to-value de maximum 65% dans le cadre du financement bancaire 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 du projet hongrois Arena Business Campus A (Hungaria Greens KFT) ;
- Loan-to-value de maximum 70% et DSCR projeté de minimum 1,2 (testé annuellement à partir du 30 juin 2024) dans le cadre du financement bancaire du projet

- hongrois BakerStreet 1 (Szeremi Greens KFT) ;
- Loan-to-value de maximum 70% testé le 30 Juin de chaque année dans le cadre du financement bancaire relatif au projet Lankelz à Luxembourg (MEE – Lankelz Foncier SARL) ;
 - Loan-to-value de maximum 60% testé le 30 avril de chaque année dans le cadre du financement bancaire relatif au projet Cloche d’Or à Luxembourg (MEE – Cloche d’Or Development SA).

Les covenants financiers mis en place avec les institutions bancaires dans Atenor SA sont les suivants:

BELFIUS :

- Un ratio de solvabilité (fonds propres relativement au total bilan) au niveau consolidé de minimum 25% au 30 juin 2024 ;
- 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 avec comme particularité de limiter le Programme CP à son utilisation le temps de la crise sur le marché CP. Ce point sera revu à la convenance de Belfius et au plus tôt le 30 juin 2024 en fonction de l'évolution du marché CP ;
- Engagement au 30 juin 2024 « Outstanding + utilisation ligne backup » = max € 100 M.

BNPPF :

À partir du 31 décembre 2023 et ensuite semestriellement (au 30 juin et au 31 décembre) :

- Adjusted Gearing Ratio < 0,75x ;
- Consolidated Equity > € 200M ;
- Adjusted Inventories/Net Financial Debt > 1,1x.

Les covenants de BNPPF ont été respectés au 31 décembre 2023. Ces mêmes covenants, tout comme ceux de Belfius, seront également respectés à l'échéance du 30 juin 2024.

Le covenant mis en place avec Belfius dans ALTG (encours crédit de maximum 70% de la valeur boursière des titres Atenor SA en portefeuille) n'a pas été respecté au 31 janvier 2024. Néanmoins, Belfius a octroyé la suspension du test de ce covenant du 31 janvier 2024 jusqu'au remboursement anticipé du crédit prévu le 29 mars 2024.

NOTE 28 - PARTICIPATIONS

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
--------------	--------------	---

Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale

186 VICTOR HUGO	F-75008 Paris	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Paris	100,00
ATENOR DEUTSCHLAND	D-40221 Düsseldorf	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Budapest	100,00
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR NEDERLAND	NL-2521DE 's Gravenhage	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Varsovie	100,00
ATENOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR UK	B33AX Birmingham	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Paris	100,00
BECSI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
BROOKFORT INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CONSTRUCTEUR DES BERGES	B-1310 La Hulpe	80,00
FLEET HOUSE DEVELOPMENT	B33AX Birmingham	100,00
FREELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Varsovie	100,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HIGHLINE BRUSSELS	B-1310 La Hulpe	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
LAKE GREENS	H-1138 Budapest	100,00
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NRW DEVELOPPEMENT	B-1310 La Hulpe	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Bucarest	100,00
ORIENTE UNE FOIS	PT-1050-019 Lisbonne	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
SOAP HOUSE	B-1310 La Hulpe	100,00
SZEREMI GREENS	H-1138 Budapest	100,00
TAGE DEUX FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00

Entreprises associées mises en équivalence

CCN DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN HOUSING B1	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN HOUSING B2	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN OFFICE A1	B-1000 Bruxelles	50,00
CCN OFFICE C-D	B-1000 Bruxelles	50,00
CLOCHE D'OR DEVELOPMENT	L-8399 Windhof	50,00
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50,00
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	NL-7051CS Varsseveld	50,00
LANKELZ FONCIER	L-5280 Sandweiler	50,00
SQUARE 42	L-8399 Windhof	50,00
SQUARE 48	L-8399 Windhof	50,00
TAGE UNE FOIS	PT-1050-021 Lisbonne	51,00
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	NL-7051CS Varsseveld	50,00
VICTOR BARA	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Bruxelles	50,00

Principales modifications de perimetre durant l'exercice 2023:

Au cours du premier semestre 2023, Atenor est entré en partenariat 50/50 avec Besix Red dans le cadre du projet Wellbe au Portugal et Cores Development/Ravago pour le projet Square 42 au Luxembourg entraînant ainsi la comptabilisation en mise en équivalence des participations Tage Une Fois et Square 42.

Les sociétés Markizaat et De Molens (projet De Molens à Deinze) ont été cédées le 28 juin 2023, sortant ainsi du périmètre d'Atenor.

Enfin, la société Immo Silex a quitté le périmètre suite à sa fusion par absorption par les sociétés Leaselex et Freelex (projet Realex).

NOTE 29 - HONORAIRES DU COMMISSAIRE

L'Audit Externe d'Atenor SA a été effectué par le Commissaire EY Réviseurs d'Entreprises SRL représentée par Monsieur Carlo-Sébastien D'Addario. Ses honoraires annuels se sont élevés à 59.762 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau EY auprès des filiales belges et étrangères se sont quant à eux élevés à 241.011 euros.

Les honoraires pour les missions complémentaires (missions légales et services non-audit) confiées au réseau EY ont été approuvés par le Comité d'Audit et s'élèvent pour l'année 2023 à 299.115 euros. Concernant les services non-audit uniquement (€ 235.695 pour les entités belges – cumul sur 3 ans de mandat), le Comité constate que le total de ces honoraires – principalement en raison de travaux importants dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en 2023 – est resté en-dessous du cap de 70% (en application de l'article 3:64/2 du CSA) sur l'ensemble de la période de mandat de 3 ans du Commissaire (2021-2023). A titre préventif, une dérogation de la part du Collège de Supervision des réviseurs d'entreprises datée du 18 août 2023 avait été obtenue et transmise au Comité.

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

DÉCLARATION DES REPRÉSENTANTS D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee, attestent, au nom et pour le compte d'Atenor SA qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation⁽¹⁾;

- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la SA Atenor et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.
- les principes comptables de continuité sont appliqués.

⁽¹⁾ Les sociétés filiales d'Atenor au sens de l'article 1:20 du Csa

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de ATENOR SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société ATENOR SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 23 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 3 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de ATENOR SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.328.704.000 et dont l'état du résultat global consolidé se solde par une perte de l'exercice de € 107.129.000.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes

internationales d'audit (International Standards on Auditing – ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique.

Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance du revenu dans la période appropriée – Note : 24

Description du point clé de l'audit

Atenor conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part. Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires de la Société s'élève à € 82.668.000 dont une partie porte sur des contrats qui s'étalent généralement sur plusieurs années.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par la Société à l'égard de l'acquéreur. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts à prévoir pour chaque contrat.

Auditer la reconnaissance du revenu ainsi que sa comptabilisation dans la période appropriée est complexe du aux spécificités de chaque transaction et des contrats de vente conclus. Cela implique souvent un degré de jugement en raison de la complexité des projets et des coûts à supporter. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des impacts matériels. Pour ces raisons, nous considérons ce point comme étant un point clé de l'audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons 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 la note 24 des Comptes Consolidés.

Evaluation du risque de réalisation des projets non cédés (en cours ou achevés) – Notes : 16

Description du point clé de l'audit

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés (en cours ou achevés), la Société peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock. Ce risque est inhérent à l'activité de promotion immobilière et notamment l'évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d'attente des décisions des autorités administratives concernant l'obtention des permis et les difficultés de commercialisation.

Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés (en cours ou achevés) constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension 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 ;
- Nous avons contrôlé la pertinence et l'exhaustivité des informations reprises dans la note 16 des Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible le portail de la FSMA <https://www.fsma.be/fr/stori>.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de ATENOR SA au 31 décembre 2023 repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA <https://www.fsma.be/fr/stori> sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 25 mars 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL

Commissaire

Représentée par

Carlo-Sébastien D'Addario*

Partner

* Agissant au nom d'une SRL

COMPTES STATUTAIRES

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

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.

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

ACTIF (EUR Milliers)	2023	2022
Actifs immobilisés	1 092 673	976 600
I. Frais d'établissement	6 064	376
II. Immobilisations incorporelles	82	119
III. Immobilisations corporelles	2 711	2 760
IV. Immobilisations financières	1 083 817	973 345
Actifs circulants	125 564	116 952
V. Créances à plus d'un an	0	10 475
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	93 984	80 174
VII. Créances à un an au plus	17 496	18 857
VIII. Placements de trésorerie	1 924	337
IX. Valeurs disponibles	8 765	4 036
X. Comptes de régularisation	3 395	3 072
TOTAL DE L'ACTIF	1 218 237	1 093 552

PASSIF (EUR Milliers)	2023	2022
Capitaux propres	496 938	300 424
I. Capital	257 564	72 038
II. Primes d'émission	65 569	61 582
IV. Réserves	21 316	20 943
V. Bénéfice reporté	152 488	145 860
Provisions, impôts différés	3 803	4 115
VII. A. Provisions pour risques et charges	3 803	4 115
Dettes	717 497	789 013
VIII. Dettes à plus d'un an	375 826	362 046
IX. Dettes à un an au plus	333 152	418 051
X. Comptes de régularisation	8 519	8 916
TOTAL DU PASSIF	1 218 237	1 093 552

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Atenor SA.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante :

Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

COMPTE DE RESULTATS (EUR Milliers)	2023	2022
I. Ventes et prestations	19 715	21 077
II. Coût des ventes et des prestations	-31 572	-31 274
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	-11 857	-10 197
IV. Produits financiers	53 609	70 680
V. Charges financières	-34 156	-23 187
VI. Bénéfice (Perte) avant impôts	7 596	37 296
VIII. Impôts sur le résultat	-135	-7
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	7 461	37 288
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	7 461	37 288

AFFECTATION ET PRELEVEMENTS (EUR Milliers)	2023	2022
A. Bénéfice à affecter	153 321	165 058
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	7 461	37 288
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	145 860	127 769
C. Affectations aux capitaux propres (-)	-373	0
2. A la réserve légale	373	0
3. Aux autres réserves	0	0
D. Résultat à reporter (-)	-152 488	-145 860
1. Bénéfice à reporter	152 488	145 860
F. Bénéfice à distribuer (-)	-460	-19 197
1. Rémunération du capital	0	18 787
2. Tantièmes	460	410

REGLES D'EVALUATION

- Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.
- Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
- Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport.
- Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
- Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.
- Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille.

En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-avant. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée.

Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction.

La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :

- valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
- valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
- valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié ^(*) ;
- valeur d'indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu'il s'agit de titres d'entreprises zaïrianisées ;
- autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers ;
- valeur de réalisation.

- Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice.
- La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.
- Stocks :
Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations.
Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget).
Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières.
Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.
 - Créances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine
Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.
 - La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
 - Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
 - Dettes : reprises à leur valeur nominale.

(*) Critère le plus couramment utilisé.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

CARTE D'IDENTITE

Atenor est une société anonyme.

Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Les statuts d'Atenor sont disponibles sur le site www.atenor.eu.

SIEGE SOCIAL D'ATENOR

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

COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR

Euronext Brussels
Code ISIN: BE0003837540
PEA PME permettant aux résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives.

OBLIGATIONS COTEES EN BOURSE

Euronext Growth Brussels: obligations 2016-2024 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

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

CALENDRIER FINANCIER ⁽¹⁾

- 26 avril 2024**
Assemblée Générale 2023
- 23 mai 2024**
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2024
- 5 septembre 2024**
Résultats semestriels 2024
- 13 novembre 2024**
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2024
- Mars 2025**
Résultats annuels 2024
- 25 avril 2025**
Assemblée Générale 2024

⁽¹⁾ Dates sous réserve de modification





POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 - 1310 La Hulpe - Belgique - Tel. : +32 2 387 22 99 - E-mail : info@atenor.eu - Website : www.atenor.eu
TVA: BE 0403 209 303 - RPM Brabant Wallon - Stéphane Sonnevile SA, Chief Executive Officer