

Rapport de Durabilité

1. ERSR 1 – INTRODUCTION	18
2. ERSR 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
3. ERSR 3 – SPECIFIQUES	39
3.1 ERSR E1_Changement climatique	39
3.2 ERSR E2_Pollution	51
3.3 ERSR E3_Ressources aquatiques et marines	55
3.4 ERSR E4_Biodiversité et écosystèmes	60
3.5 ERSR E5_Utilisation des ressources et économie circulaire	62
3.6 ERSR S1_Effectifs de l'entreprise	66
3.7 ERSR S2_Travailleurs de la chaîne de valeur	71
3.8 ERSR S3_Communautés touchées	71
3.9 ERSR S4_Consommateurs et utilisateurs finals	75
3.10 ERSR G1_Conduite des affaires	77
INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE SUR LA TAXONOMIE EUROPÉENNE	78



1. 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.

2. 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

Archilab et l'innovation : PropTech Lab Pitch Day at Atenor



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 m² 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

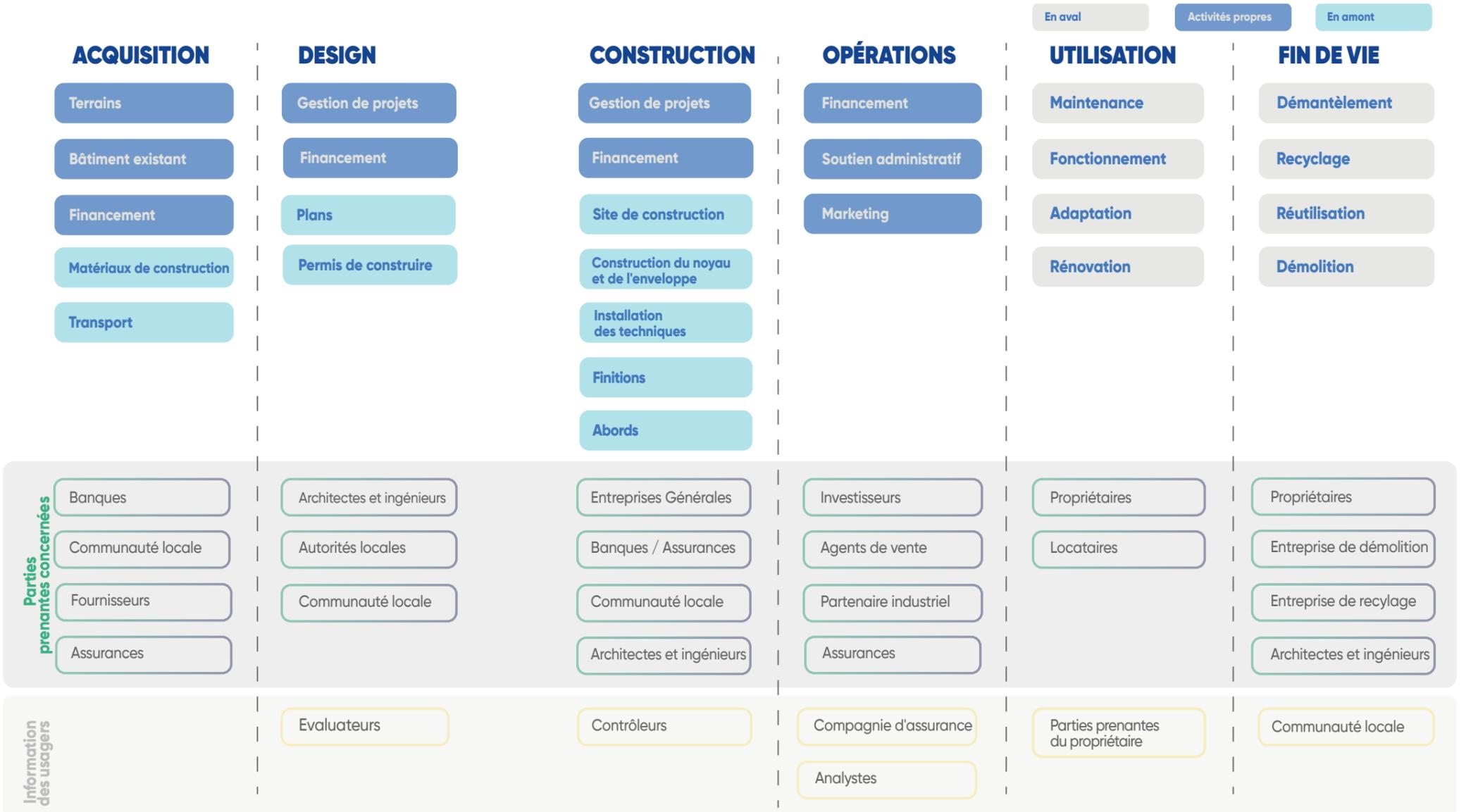
Suite à la sélection, nos équipes multidisciplinaires travaillent de concert pour concevoir des espaces qui répondent aux besoins évolutifs de nos clients tout en intégrant les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique et d'innovation architecturale. Chaque projet est une opportunité de 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.

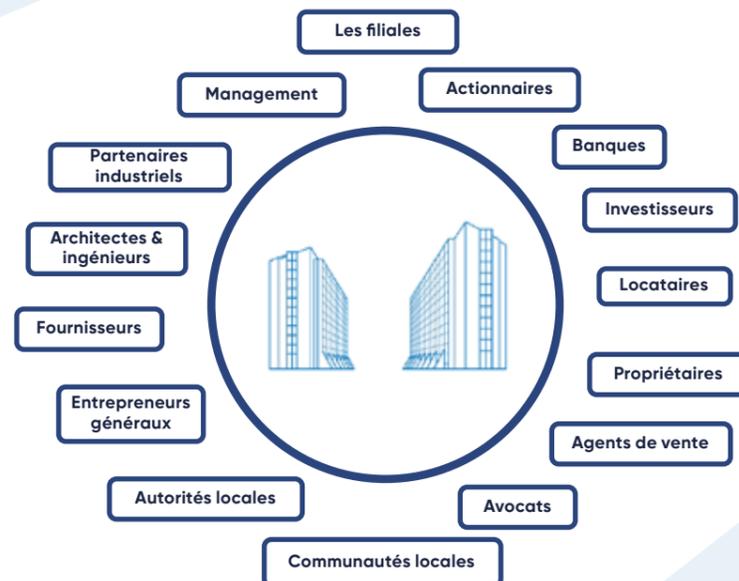
Atenor entretient un dialogue constant avec les parties prenantes du secteur immobilier et de la finance, les autorités publiques, les acteurs de la ville, les associations, les fournisseurs, les ateliers de récupération, les futurs locataires, les futures sociétés de maintenance et les potentiels acquéreurs 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 :

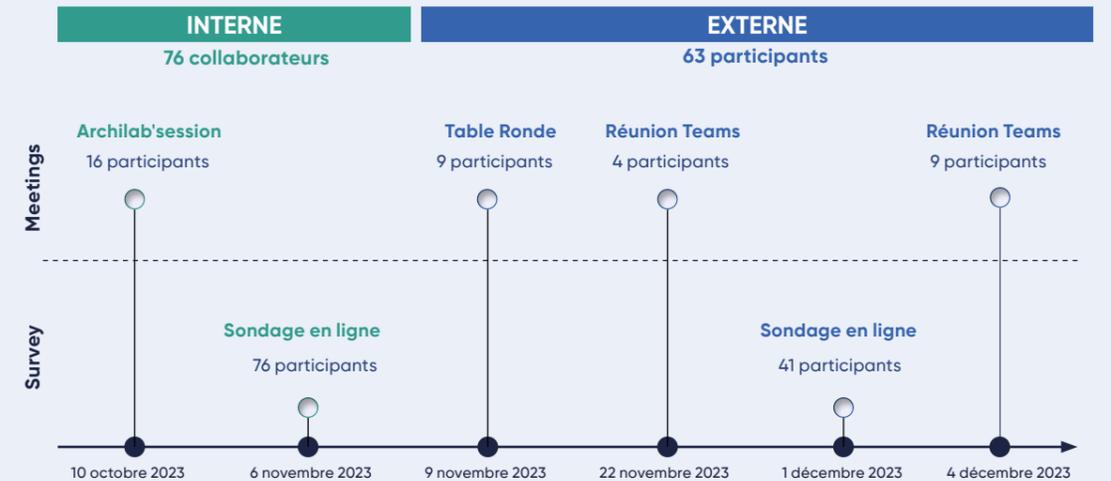
- Les autorités locales,
- Les banques,
- Les communautés locales,
- Les fournisseurs,
- Les avocats,
- Les architectes et ingénieurs,
- Les entrepreneurs généraux,
- Les investisseurs,
- Les agents de vente,
- Les partenaires industriels,
- Les locataires,
- Les propriétaires,
- Les entreprises de démolition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

ESRS Process



ESRS – consultation des parties prenantes

Consultation des parties prenantes



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



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.



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



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

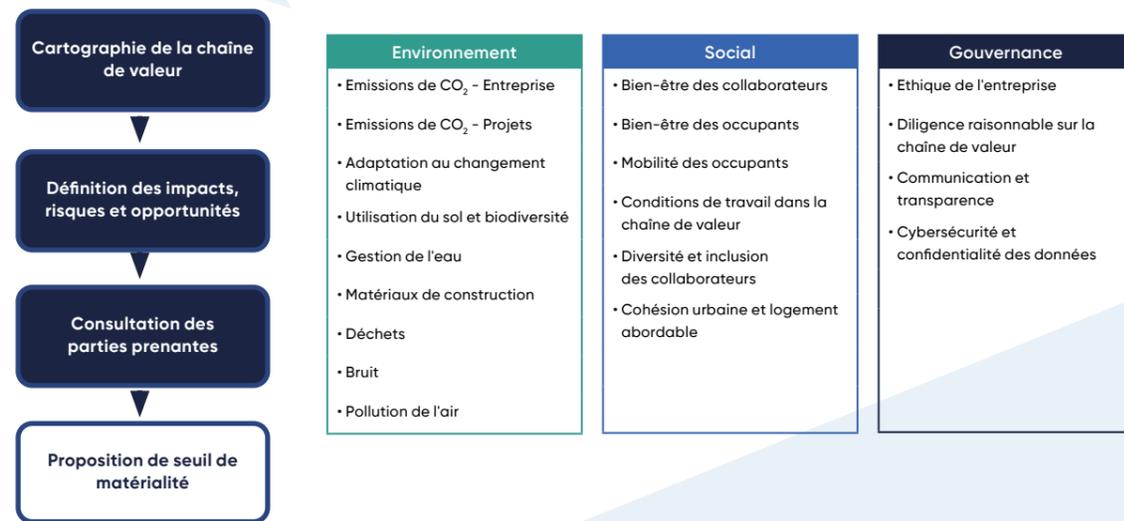
IRO-1 – DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS

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.

Principe de double matérialité



ESRS
Process



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.

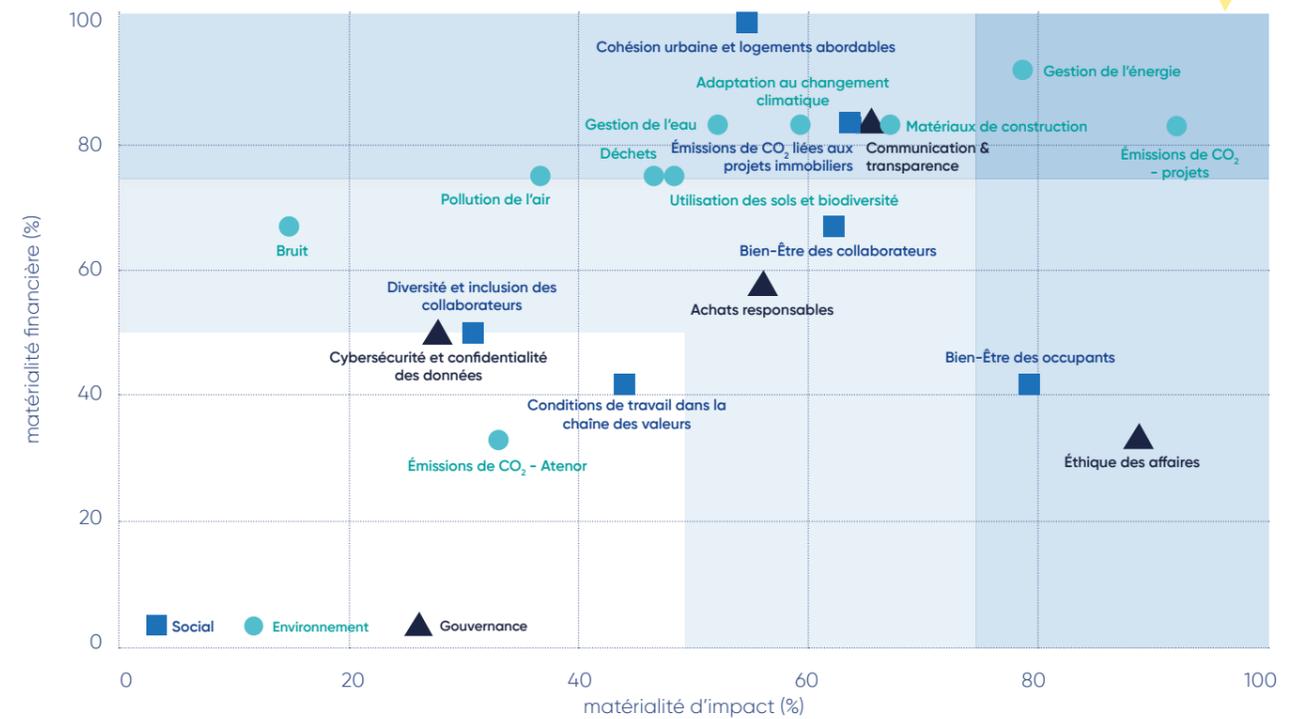
Un détail complet du processus et de ses résultats ainsi qu'un rapport réalisé par un tiers indépendant (Cap Conseil) sont disponibles sur demande.

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	€/m ² consacrés au développement en soutien aux associations locales	10 cents/m ²	annuel	€ 200.000	€ 250.000
2.4. Soutenir les organisations philanthropiques	€/m ² consacrés au développement d'organisations philanthropiques	10 cents/m ²	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 environnementaux, la gestion des matériaux joue un rôle essentiel dans le secteur immobilier. Pour minimiser l'impact

indirect de cette transition, Atenor donne la priorité à la rénovation et applique une gestion stricte des déchets sur 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.



Optimiser le cycle de création de valeur

→ Objectif : développer simultanément au moins 5 projets par pays.



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.



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

Améliorer l'environnement urbain

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

Maintenir une culture d'entreprise épanouissante

8% Taux de rotation de départs volontaires

→ Objectif : Rester en-dessous de 10%

Soutenir les organisations philanthropiques

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

Promouvoir le bien-être des occupants

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

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

Alignement à la taxonomie européenne



Réduire les émissions



Promouvoir l'innovation



Utiliser les énergies renouvelables

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

Stimuler la circularité et la rénovation



GOVERNANCE ÉLARGIE

Assurer une information claire et transparente CSRD → Objectif : CSRD

Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération → Objectif : Bonus Collectif

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

Veiller la diversité et à l'égalité des chances entre les Système d'évaluation collaborateurs



Lakeside, Varsovie

3. ESRS – SPECIFIC

3.1 ESRS E1_CHANGEEMENT 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 période de 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



L'atténuation du changement climatique

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.



L'adaptation au changement climatique

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

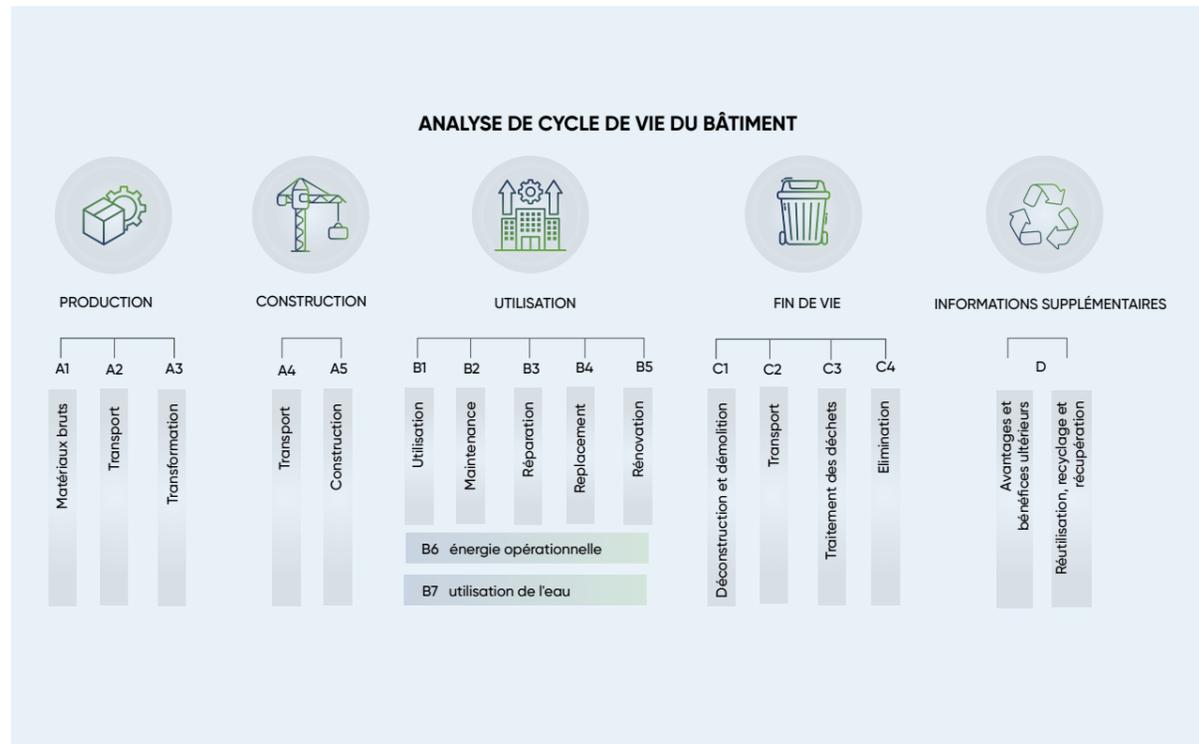
La réalisation des projets permet, à terme, une réduction annuelle d'environ **1.953 Tonnes CO₂eq** par an par rapport à des constructions standards, limitées aux normes en vigueur.

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 – Lots 2 – 18 (moyenne)	-25%
Lake 11 Home & Park – Lots 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.

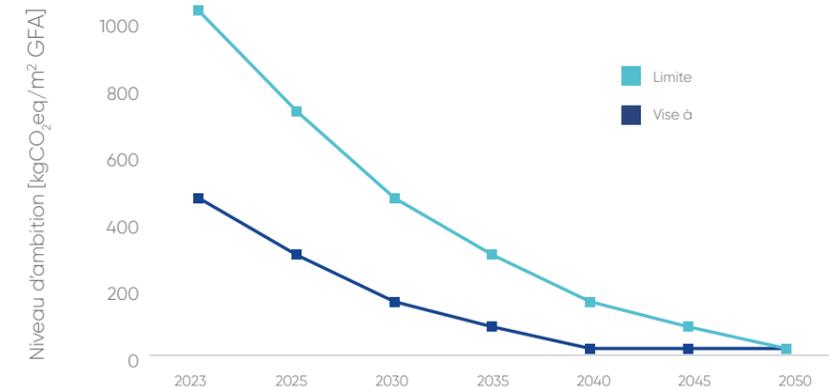
La notion de carbone incorporé est cruciale dans le secteur du bâtiment car elle permet de prendre en compte l'impact environnemental total d'un bâtiment, au-delà des émissions opérationnelles (liées à l'utilisation du bâtiment, comme le chauffage, la climatisation, et l'éclairage). Elle est de plus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

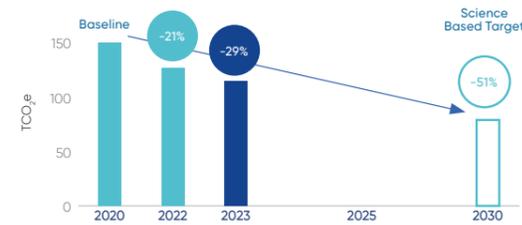
Depuis son premier « Corporate Carbon Footprint », établi en 2020, Atenor a établi un plan de réduction de ses émissions propres visant une réduction de ses émissions de 51% pour 2030 (par rapport au niveau de 2020).

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.



	2020	2021	2022	2023
scope 1	109	90	111	92
scope 2	50	38	16	23

E1-5 – CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET MIX ÉNERGÉTIQUE

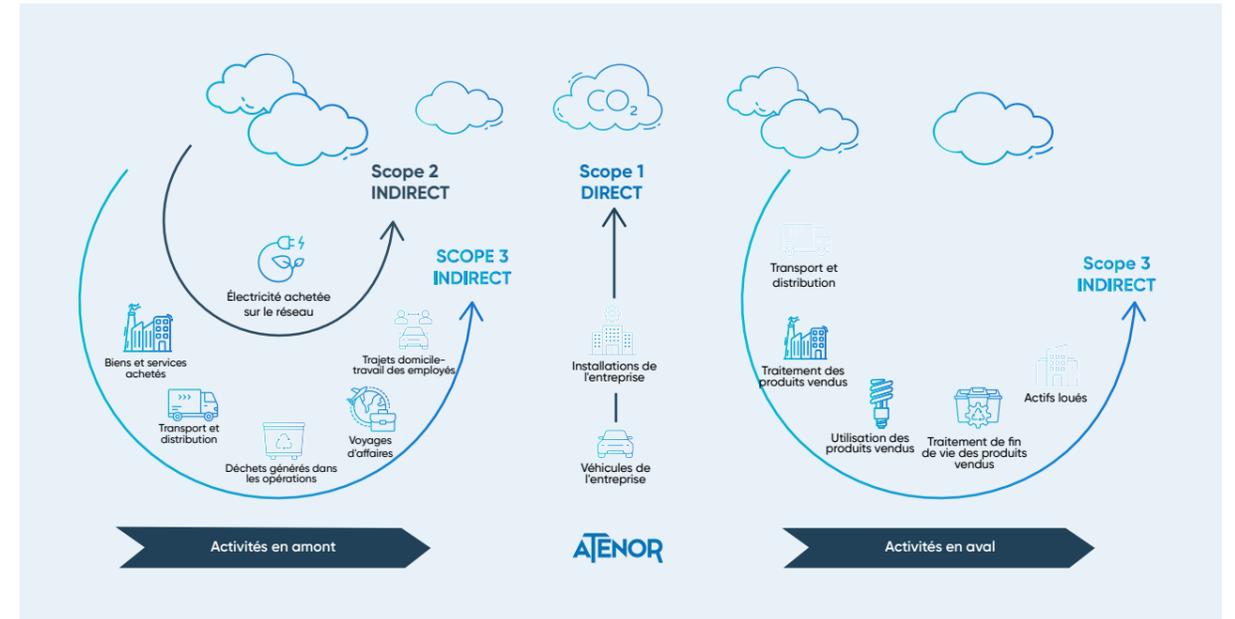
Corporate

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives	Année N
1. Consommation totale en énergie fossile (en MWh)	399 MWh	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

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



	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'Échange de Quotas d'Émission 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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Adaptation au changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>La conception de bâtiments résilients, optimisés par rapport aux scénarios de changement climatique est un atout lors de la vente ou de la location .</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Émissions de CO₂ liées au fonctionnement d'Atenor</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

RISQUES	OPPORTUNITÉS
<p>Bruit</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Pollution de l’air</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

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 efficace 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

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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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 dépolluage, spécialement en démolition. - Installation de purification : Les exigences de traitement de l'eau sur site peuvent accroître les coûts d'installation. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - Réduction de l'impact environnemental : L'optimisation de la consommation d'eau contribue à un moindre impact écologique. - 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

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.

OPPORTUNITÉS

- 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 transition
vers une
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%

10 NBS, Londres



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

RISQUES	OPPORTUNITÉS
<p>Matériaux de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ERSR 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	Employés (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

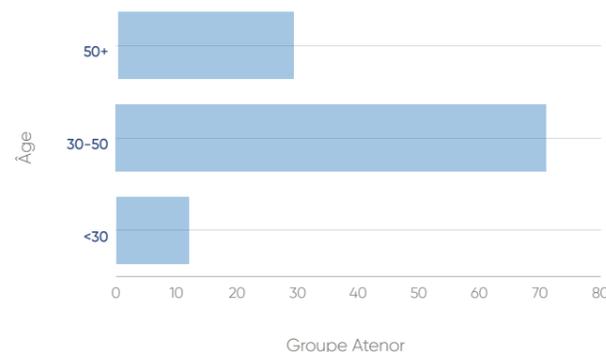
En raison de la nature de nos activités, axées sur le développement de projets immobiliers, nous constatons que la structure de l'équipe est largement composée de prestataires de services opérant sur une base projet. Cette flexibilité de main-d'œuvre, orientée vers des projets spécifiques, nous permet de répondre de manière agile et efficace aux exigences dynamiques de l'industrie immobilière. Nous sommes fiers de collaborer avec des professionnels talentueux

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%	



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

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

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 IMPORTANTES

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

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.

City Dox, Bruxelles
Lot 5



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

Stratégie EESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2022	Résultat 2023
2. Impact social					
2.3 Améliorer l'environnement urbain	€/m ² de développement consacrés en soutien aux associations locales	10 cents/m ²	annuel	€ 200.000	€ 250.000
2.4 Soutenir les organisations philanthropiques	€/m ² de développement consacrés aux organisations philanthropiques	10 cents/m ²	annuel	€ 100.000	€ 22.435

3.9 ESRS S4_CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

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 ACTIVITÉS 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.	Définition du numérateur et du dénominateur	93
V.	CONCLUSION	93



Square 42, Belval

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
Taxonomie 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

Part du
chiffre d'affaires
aligné
81%

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

Part du
CAPEX aligné
100%

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

Part de
l'OPEX aligné
12%

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. DÉFINITION 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.

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.

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

continue de la clarté des critères et la mise en place de mécanismes de reporting harmonisés seront décisives pour assurer une mise en œuvre efficace et une adoption généralisée.

À l'aube de cette nouvelle ère de finance durable, notre rapport souligne les efforts encore nécessaires pour relever les défis environnementaux auxquels nous sommes confrontés. L'adoption et l'adaptation de la Taxonomie européenne ne sont pas seulement des démarches réglementaires, mais des étapes fondamentales vers un avenir plus durable pour tous.

Enfin, cette évolution en faveur de la durabilité, en collaboration étroite avec les secteurs public et privé, avec les associations professionnelles permettent de transformer les défis en opportunités pour une croissance durable et inclusive. Notre analyse, tout en mettant en lumière les progrès accomplis, appelle à une action continue et concertée pour pleinement réaliser le potentiel de la Taxonomie européenne comme moteur de la transition écologique.

Chiffre d'affaires - information obligatoire

Exerc. N		Année		Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques	Code	Chiffre d'affaires en €	Part du chiffre d'affaires, année N	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 du chiffre d'affaires alignée sur la Taxonomie (A.1.) ou éligible à la Taxonomie (A.2.), année N-1	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
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	71 898 734,69	80%	81%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Activité 2	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants	335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		72 233 982,61	81%	81%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Dont habitantes			0%																
Dont transitoires		335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
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 7.1 Construction de bâtiments neufs	15 939 013,87	18%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Activité 2	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants	1 301 462,82	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		17 240 476,69	19%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		89 474 459,30	100,0%																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		0,00	0%																
TOTAL		89 474 459,30	100 %																

Chiffre d'affaires - information complémentaire

Exerc. N		Année		Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques	Code	Chiffre d'affaires en €	Part du chiffre d'affaires, année N	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 du chiffre d'affaires alignée sur la Taxonomie (A.1.) ou éligible à la Taxonomie (A.2.), année N-1	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
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	116 597 147,15	86%	86%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Activité 2	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants	335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		116 932 395,07	87%	87%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
Dont habitantes																			
Dont transitoires		335 247,92	0%	88%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI			
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 7.1 Construction de bâtiments neufs	15 939 013,87	12%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Activité 2	CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants	1 937 954,22	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		17 876 968,09	13%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		134 809 363,16	100,0%																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		0,00	%																
TOTAL		134 809 363,16	100 %																

EL = éligible
N/EL = non-éligible

