

Rapport de durabilité 2025

10. Rapport de durabilité



Sommaire
Rapport de durabilité

Environnement		
E1	Énergie et climat	257
E2	Pollution	276
E3	Ressources aquatiques et marines	286
E4	Biodiversité & Écosystèmes	292
E5	Utilisation des ressources, économie circulaire & matériaux	302
Social		
S1	Nos collaborateurs, piliers d’Atenor	310
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	320
S3	Communautés touchées	324
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	328
Gouvernance		
G1	Conduite des affaires	338
Taxonomie européenne : Indicateurs Clés de Performance (ICP)		344
Annexe : complément d’information – ESRS		366

Le cadre européen de publication des informations en matière de durabilité est actuellement en cours d’évolution. Dans le cadre de la directive dite « Stop-the-Clock », l’entrée en application de certaines obligations prévues par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) a été reportée.

En Belgique, la loi du 12 décembre 2025, publiée au Moniteur belge le 23 décembre 2025, a transposé cette évolution en modifiant le calendrier d’application des obligations de reporting de durabilité, notamment par l’amendement de l’article 116 de la loi du 2 décembre 2024 relative à la publication d’informations en matière de durabilité.

Dans ce contexte, Atenor n’est actuellement pas soumise aux obligations prévues par la CSRD. Nous avons néanmoins choisi de maintenir volontairement la publication d’un rapport de durabilité afin d’assurer la continuité des informations publiées, de préserver la crédibilité de nos engagements ESG et de disposer d’un cadre solide lors de l’application de ces obligations.

Les surfaces mentionnées dans le présent rapport sont les surfaces brutes hors-sol tenant compte uniquement de la quote-part d’Atenor à la date du 31.12.2025 et reprises sous réserve des évolutions urbanistiques des différents projets.

L'ESG comme moteur de création de valeur

Rapport de durabilité

Construire la résilience, protéger la valeur, sécuriser la performance à long terme

Le marché immobilier traverse une transformation profonde.

Les usages évoluent, les exigences énergétiques se renforcent et les attentes des citoyens, des autorités et des investisseurs évoluent profondément. Dans ce contexte, la durabilité est aujourd'hui considérée comme un facteur nécessaire dans l'évaluation de la valeur des biens immobiliers.

Chez Atenor, cette conviction est au cœur de notre mission. Depuis plus de trente ans, nous développons des projets urbains qui relient les personnes, les lieux et les fonctions. Nous concevons des environnements durables et évolutifs où habiter, travailler et se rencontrer se rejoignent naturellement.

Un projet Atenor est bien plus qu'un simple bâtiment : c'est un lieu de vie et d'échanges,

imaginé pour s'inscrire dans son quartier et dialoguer avec la ville qui l'entoure. C'est un espace où la confiance se construit dans la durée, où l'innovation est intégrée dès les premières étapes, et où les usages de la vie quotidienne — vivre, travailler, se rencontrer — se combinent pour créer des environnements à la fois attractifs, utiles et pérennes.

C'est sur cette base que repose la stratégie ESG d'Atenor. Elle s'appuie sur un principe clair : réduire les risques tout en créant les opportunités de valeur à long terme.

- Concevoir des bâtiments performants et capables d'évoluer limite leur obsolescence.
- Développer des projets alignés avec les attentes des utilisateurs sécurise les revenus.
- Enfin, inscrire chaque projet dans une vision de long terme protège la valeur des actifs et renforce leur attractivité.

Chez Atenor, l'ESG est bien plus qu'un exercice de conformité ou une couche supplémentaire

de reporting. Il constitue un cadre de décision structurant, qui guide la sélection des projets, les choix de développement et l'allocation du capital, dans une approche disciplinée, sélective et orientée long terme.

Les sections suivantes illustrent la mise en oeuvre concrète de cette approche, projet après projet. Elles démontrent comment l'ESG contribue à la capacité d'Atenor à traverser un cycle exigeant, tout en continuant à créer une valeur durable pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Une approche basée sur le dialogue et l'écoute des parties prenantes

Notre approche repose sur un dialogue constant avec l'ensemble de nos parties prenantes : villes, utilisateurs, partenaires, investisseurs et équipes internes. Toutes nourrissent notre compréhension des attentes actuelles et futures, et orientent concrètement nos choix de développement.

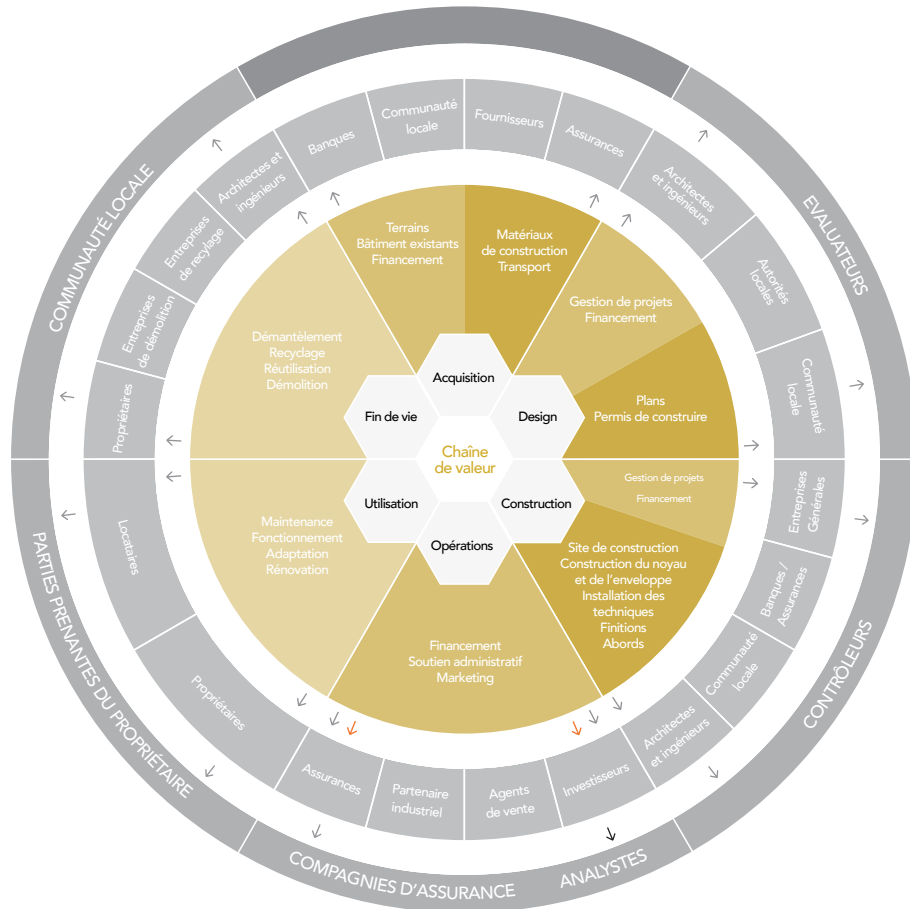
Dans cette logique, Atenor a mené un nouveau cycle structuré de consultation des parties prenantes. Cette démarche, fondée sur une méthodologie claire, nous permet de :

- identifier les enjeux clés
- hiérarchiser les risques
- faire émerger des opportunités de création de valeur à long terme.

Pour prolonger cette dynamique, nous avons organisé une série de tables rondes dédiées aux valeurs sociétales. Ces moments d'échange ont instauré un dialogue ouvert et constructif, intégrant les attentes sociétales dans nos réflexions stratégiques. Ils traduisent notre volonté de construire ensemble des solutions durables et d'anticiper les évolutions qui façonnent notre environnement économique et social.

Cette démarche ne reste pas théorique : elle se concrétise dans nos projets, nos décisions et nos priorités d'investissement. Les indicateurs et

résultats présentés dans ce rapport en apportent la preuve : chez Atenor, les engagements pris se traduisent en actions mesurables.



Un engagement reconnu à l'international

L'année 2025 ouvre une phase de transformation pour Atenor. Première étape de notre plan d'action à trois ans, elle pose un cadre clair pour structurer nos priorités, renforcer notre agilité et maintenir le cap dans un environnement en mutation. Dans ce contexte, Atenor poursuit une trajectoire cohérente : créer une valeur durable, mesurable et partagée, inscrite sur le long terme.

Cette trajectoire repose sur une mise en oeuvre concrète. Elle se traduit par des choix opérationnels assumés, des décisions d'investissement cohérentes et des résultats mesurés. La régénération urbaine en demeure le fil conducteur : concevoir des projets capables de transformer durablement les territoires, tout en renforçant leur résilience économique, environnementale et sociale.

Cette capacité à passer de la vision à l'exécution est également reconnue à l'échelle internationale.

En 2025, Atenor a obtenu **un score de 98%** au « Disclosure assessment » du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Cette évaluation porte sur la qualité, la fiabilité et la transparence des données ESG publiées, ainsi que sur la robustesse des processus de collecte, de contrôle et de validation des informations clés.

Ces résultats confirment la maturité de l'organisation et la solidité de ses processus. Ils démontrent qu'Atenor ne se contente pas d'énoncer des engagements, mais se donne les moyens de les documenter, les fiabiliser et les rendre comparables, renforçant ainsi la confiance des investisseurs et des parties prenantes dans un environnement de plus en plus exigeant. Chez Atenor, les engagements pris se traduisent en performances mesurables.

Au-delà des chiffres, ces indicateurs traduisent une volonté claire : aller au-delà des exigences réglementaires pour générer un impact réel.

Chaque projet devient ainsi un levier de transformation urbaine, combinant innovation, transparence et création de valeur.



Chiffres clés 2025

Cette démarche se reflète dans des objectifs et des indicateurs clairs, qui structurent notre action au quotidien :

- Réduire notre dépendance énergétique: les projets d'Atenor réduisent la facture d'énergie d'environ 5,9 M€ par an par rapport à un projet standard conforme aux réglementations.
- Améliorer la mixité urbaine : 83% des projets d'Atenor abritent des fonctions mixtes.
- Retrouver la nature en ville: grâce à une intégration renforcée de la biodiversité, avec 165 126 m² de sites régénérés.
- Réduire l'intensité carbone des surfaces livrées, en ligne avec les trajectoires SBTi et les ambitions du Pacte vert pour l'Europe ;
- Certifier systématiquement les nouvelles surfaces de bureaux selon des standards reconnus tels que BREEAM, WELL ou DGNB ;
- Investir dans des projets pleinement alignés avec les critères techniques de la Taxonomie européenne ;

Réduire la facture d'énergie

5,9 M€/an

Améliorer la mixité urbaine

83 %

Retrouver la nature en ville

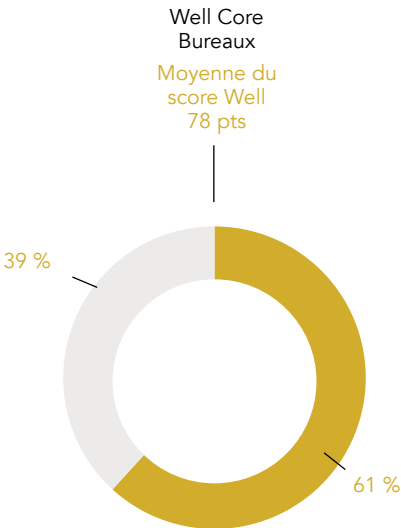
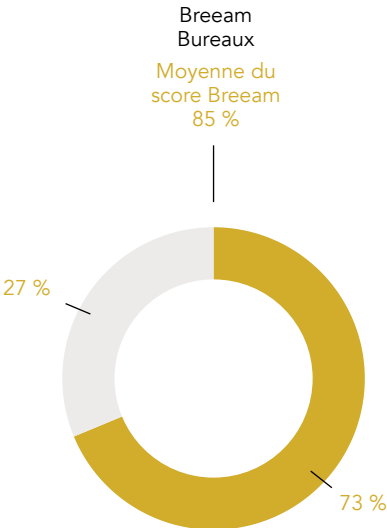
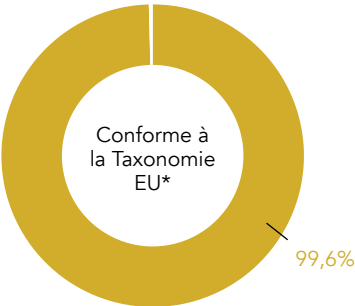
16 Ha

Stratégie ESG	Indicateurs de performance	Objectif	Année cible	Résultat 2024	Résultat 2025
Conforme aux critères techniques de la Taxonomie européenne	Atténuation au changement climatique	100%	2024	100%	100%*
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	100%*	100%*
	% de projets fonctionnant comme des bâtiments « zéro combustion fossile » en utilisation	100%	2030	46%	51%
1.2 Utiliser les énergies renouvelables	% projets intégrant de la production d'énergie renouvelable : % Pompe à chaleur % Géothermie Surface des panneaux solaires		2025	66% 47% 14,18km²"	66% 49% 13.48km²
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 % de projets incluant des bornes de rechargement pour véhicules électriques % de projets incluant un stockage pour vélos	100% 100% 100%	2023 2025 2025	100% 79% 87%	100% 83% 92%
1.5. Promouvoir l'innovation	% de projets alignés au critère d'adaptation au changement climatique	100%	2024	100%	100%*

* 99,62 % de la surface des développements immobiliers d'Atenor est conforme aux critères techniques définis par le règlement de la Taxonomie européenne. Ces critères sont rigoureusement suivis et contrôlés à chaque étape du développement des projets par des tiers compétents

Environnement
Rapport de durabilité

Indicateurs clés (KPI 2025)



E1 - Énergie et climat

De l'expertise à l'action, réduire la dépendance énergétique

Face aux changements climatiques et géopolitiques, nous devons agir. Concrètement. Durablement. Et avec méthode. Chez Atenor, cette action s'appuie sur une expertise construite collectivement et renforcée au fil des projets. Cette expertise s'appuie sur Archilab, notre laboratoire interne, qui transforme les enjeux climatiques en outils opérationnels. Des outils conçus pour aider les équipes à mieux décider, à chaque étape d'un projet, en conciliant performance énergétique, efficacité économique et qualité d'usage.

Cette expertise s'enrichit aussi de la dimension internationale d'Atenor. Chaque projet, développé dans des contextes climatiques, réglementaires et énergétiques différents, alimente une intelligence collective. Ce qui fonctionne à Lisbonne, Bruxelles, Budapest

ou Varsovie nourrit l'ensemble du Groupe. L'expérience circule. Les solutions s'affinent. Les projets gagnent en robustesse.

Enfin, cette expertise se construit au contact du secteur. Atenor participe activement à de nombreux réseaux et cercles de réflexion — BGBC, FEB, UPSI, ULI... — pour confronter ses pratiques, anticiper les évolutions et contribuer aux standards de demain.

Toutes ces connaissances, ces méthodes et ces retours d'expérience convergent aujourd'hui dans un outil structurant : le Atenor Energy Compass. Fil conducteur des développements immobiliers d'Atenor, il rassemble l'ensemble des méthodologies et outils liés à l'énergie et au climat. Il guide les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation, avec des objectifs clairs :

- Réduire la dépendance énergétique ;
- Limiter le recours aux énergies fossiles ;
- S'assurer que les consommations

énergétiques réelles restent en ligne avec les performances définies dès la conception.

C'est cette approche intégrée, tournée vers l'exécution, qui donne tout leur sens aux indicateurs présentés dans les pages suivantes et qui montre qu'améliorer l'impact climatique peut aussi — très concrètement — diminuer les factures d'énergie des occupants.

Une performance énergétique démontrée

Développer un projet immobilier commence souvent par une référence réglementaire. Les normes Nearly Zero Energy Building définissent aujourd'hui un niveau minimal de performance énergétique imposé par les autorités. Mais chez Atenor, les exigences vont bien plus loin.

Chaque projet Atenor est conçu comme un système global, où la priorité consiste à réduire la demande énergétique à la source. Avant même de parler de technologies ou de production d'énergie, les équipes travaillent sur

les fondamentaux : l'orientation du bâtiment, sa compacité, la qualité de l'enveloppe, le choix des matériaux et l'adéquation entre architecture et usages. Cette approche permet d'atteindre, dès la conception, une performance supérieure aux standards réglementaires.

Concrètement, les projets Atenor visent systématiquement une réduction minimale de 10 % de la demande énergétique par rapport à un bâtiment se limitant au strict respect des normes. Sur l'ensemble du portefeuille, cette optimisation va bien plus loin : elle permet d'atteindre **28 %** de réduction de la demande énergétique par rapport aux normes réglementaires, tout en garantissant le confort des occupants, et ce, même dans des conditions climatiques exceptionnelles, telles que les vagues de chaleur actuelles et à venir.

Une fois la demande énergétique fortement réduite, la seconde étape consiste à couvrir un maximum des besoins restants par des sources d'énergie renouvelable. Cette logique —

sobriété d'abord, production ensuite — permet d'éviter la surenchère technologique et d'assurer une performance réelle, durable et maîtrisée dans le temps.

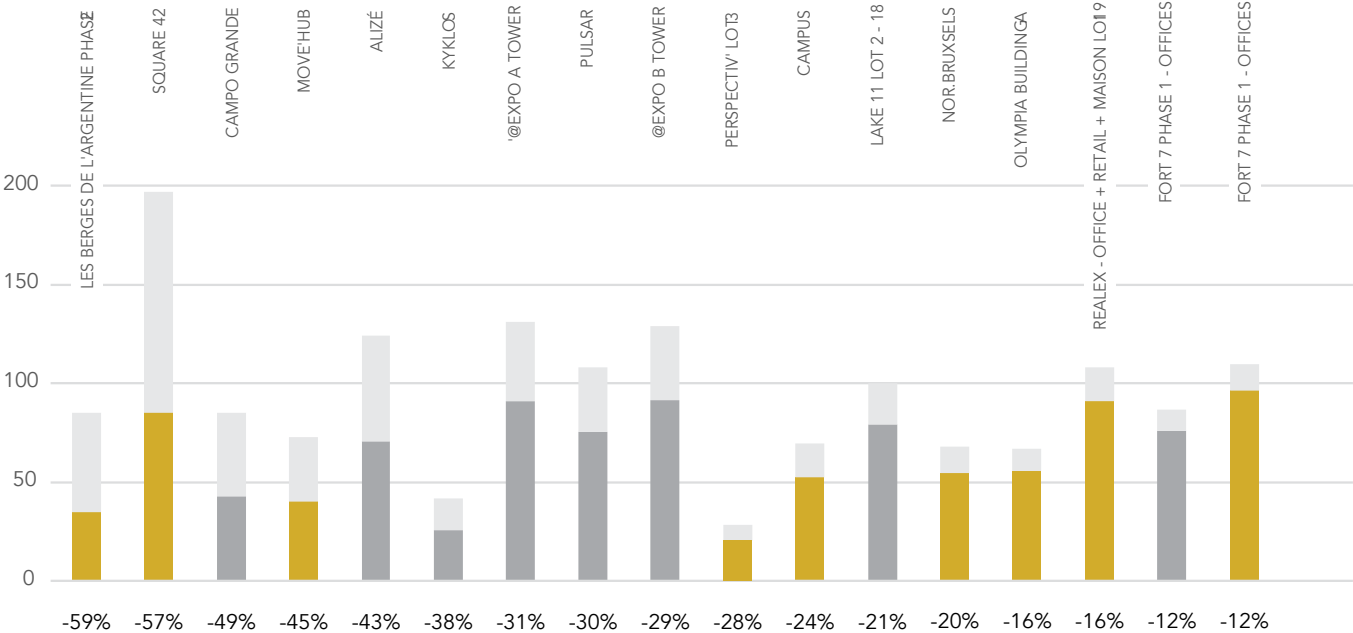
Les effets de cette approche sont concrets et mesurables:

- Elle permet d'abord une réduction significative des charges énergétiques opérationnelles pour les occupants, estimée à environ 5,9 millions d'euros par an à l'échelle de l'ensemble des projets Atenor.
- Elle renforce la résilience des bâtiments face à la volatilité des prix de l'énergie et répond aux attentes croissantes des utilisateurs en matière de confort et de performance.
- Enfin, elle contribue à protéger la valeur des investissements en anticipant les évolutions réglementaires à venir, notamment l'introduction progressive de mécanismes de tarification carbone appliqués aux bâtiments.

Pour un investisseur, la performance d'un actif immobilier ne se mesure plus uniquement à sa conformité réglementaire. Elle s'évalue à sa capacité à rester performant, attractif et rentable dans le temps, malgré l'évolution rapide des marchés, des usages et des contraintes climatiques.

Cette analyse reflète une conviction clé chez Atenor : l'énergie la plus rentable est celle qui n'est pas consommée. En allant au-delà des exigences réglementaires et en intégrant l'optimisation énergétique dès la conception, Atenor développe des projets plus sobres, plus confortables et mieux protégés contre les risques climatiques, économiques et réglementaires, renforçant ainsi la valeur des actifs dans la durée.

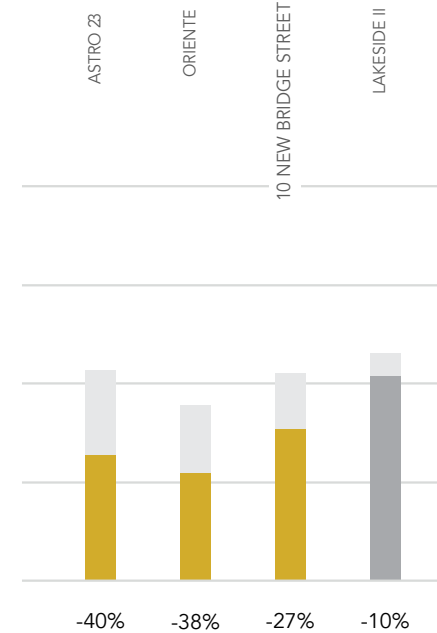
Nouvelle construction / Bureau



■ Moyenne kWh/m²a / Performance énergétique - zéro énergie fossile
■ Moyenne kWh/m²a / Performance énergétique
■ Différence kWh/m²a

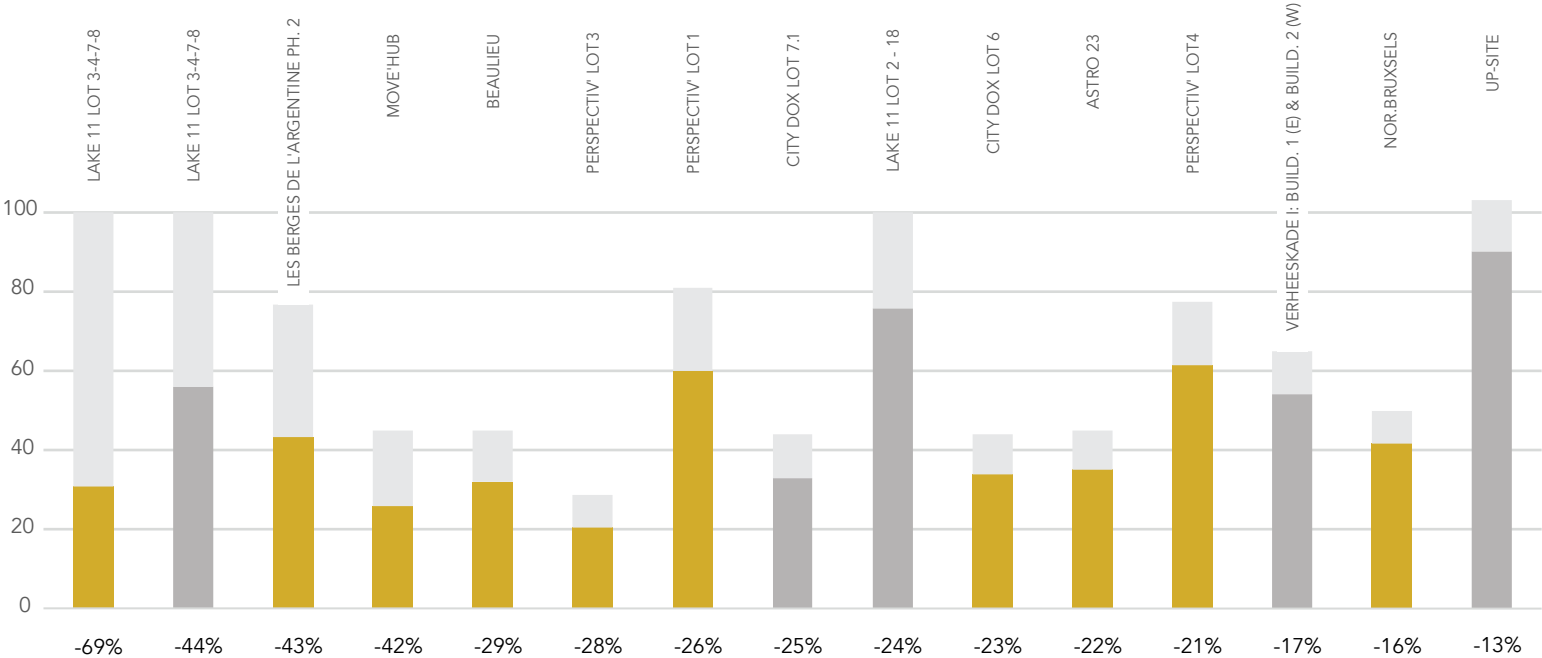
MOYENNE PONDÉRÉE
-31%

Rénovation profonde / Bureau



MOYENNE PONDÉRÉE
-22%

Nouvelle construction / Résidentiel

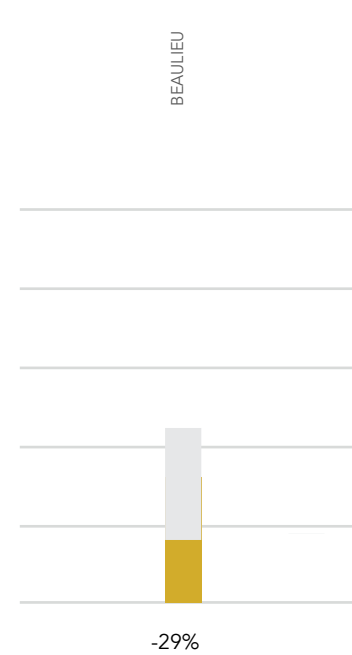


■ Moyenne kWh/m²a / Performance énergétique - zéro énergie fossile
■ Moyenne kWh/m²a / Performance énergétique
■ Différence kWh/m²a

MOYENNE PONDÉRÉE

-27%

Rénovation profonde / Résidentiel



MOYENNE PONDÉRÉE

-29%



Analyser de cycle de vie pour protéger l'actif

Chez Atenor, la résilience climatique ne se limite pas à l'énergie opérationnelle : elle intègre également l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, en particulier le carbone incorporé lié aux matériaux et à la construction.

En généralisant l'analyse de cycle de vie (ACV) sur ses projets, Atenor peut :

- identifier dès la conception les principaux postes d'émissions ;
- orienter les choix de matériaux et de solutions constructives ;
- limiter le risque de surcoûts futurs liés aux exigences réglementaires et aux mécanismes de tarification du carbone.

Cette démarche renforce la robustesse des projets, améliore leur alignement avec les attentes des investisseurs et contribue à sécuriser la valeur des actifs dans la durée, dans

un marché où la transparence carbone devient un critère déterminant d'attractivité et de liquidité.

En 2025, Atenor a activé plusieurs leviers concrets pour réduire ses émissions de carbone, à la fois sur la construction et sur l'exploitation des bâtiments. Cela commence par le réemploi et la réutilisation lorsque c'est possible, en conservant des éléments de structure ou en intégrant des matériaux issus du réemploi.

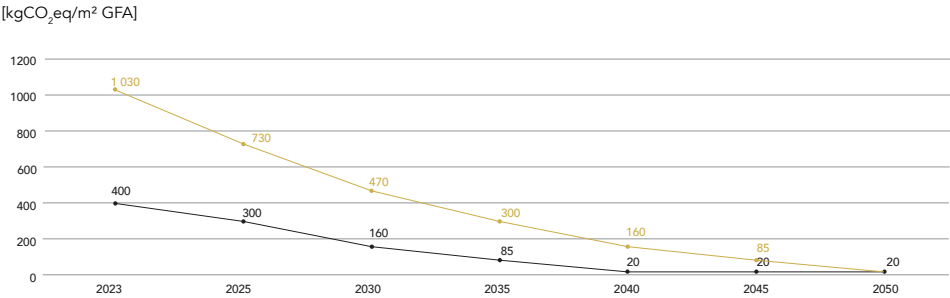
En parallèle, Atenor privilégie des matériaux bas carbone, notamment des bétons à faible teneur en clinker et de l'acier recyclé, afin de diminuer l'empreinte des matériaux dès la conception.

Sur le plan énergétique, Atenor privilégie une approche fondée sur l'optimisation prioritaire de l'enveloppe du bâtiment — orientation, isolation, compacité et choix des matériaux — afin de réduire la demande énergétique à la source, avant de recourir à des systèmes techniques plus complexes. Cette sobriété permet ensuite

d'intégrer de manière ciblée des solutions performantes telles que les pompes à chaleur, la géothermie lorsque pertinente, ainsi que la production et l'approvisionnement en électricité renouvelable, notamment via des panneaux photovoltaïques.

Enfin, le Atenor Energy Compass assure la cohérence entre la conception, la construction, l'exploitation et l'évolution future des bâtiments. Le commissioning — un processus de vérification et d'optimisation qui confirme que les systèmes énergétiques fonctionnent réellement comme prévu — combiné à des outils digitaux, permet de piloter les consommations dans le temps et de sécuriser une performance énergétique durable, protégeant ainsi la valeur des actifs sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Réduction de carbone



Métriques et objectifs

Efficacité énergétique et Taxonomie européenne

Les projets d’Atenor s’alignent sur les critères techniques de Taxonomie européenne, qui exige des bâtiments moins énergivores, mieux contrôlés et plus transparents sur leur performance et leur impact carbone, afin de réduire les émissions liées à l’immobilier. Pour être considéré comme contribuant réellement à la lutte contre le changement climatique, un nouveau bâtiment doit consommer moins d’énergie que la norme et démontrer sa performance de manière vérifiable.

Conserver la structure existante 2025

46 % YES

Inclure des matériaux réutilisés 2025

57 % YES

- Concrètement, cela signifie que :
- 1. Le bâtiment doit être au moins 10 % plus performant que le niveau réglementaire "bâtiment quasi zéro énergie" (NZEB), et cette performance doit être confirmée par un certificat énergétique (EPC) "as built", une fois le bâtiment construit.
 - 2. Pour les bâtiments de plus de 5.000 m², la qualité réelle de l'enveloppe (étanchéité à l'air et performance thermique) doit être testée ou contrôlée, et tout écart par rapport aux objectifs de conception doit être transparent pour les investisseurs et les clients.
 - 3. Pour les bâtiments de plus de 5.000 m², l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (GWP – Global Warming Potential) doit être calculée et communiquée aux investisseurs et aux clients.

TAXONOMIE EUROPÉENNE

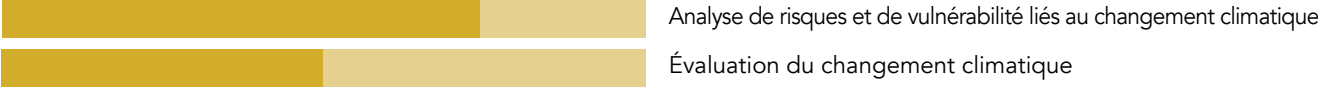
Atténuation du changement climatique (99,6%)



Atténuation de la phase d'exécution (99,6%)



Adaptation au changement climatique (99,6%)



■ validé ■ en cours

En lien avec les chiffres Breeam

Pour les projets de bureaux, Atenor applique les critères BREEAM relatifs à l'énergie, qui offrent un cadre reconnu, mesurable et vérifiable.

Ces critères couvrent notamment :

- la réduction de la consommation et des émissions dès la conception (ENE 01) ;
- le comptage détaillé des consommations par usage et par zone (ENE 02) ;
- l'efficacité de l'éclairage extérieur (ENE 03) ;
- l'intégration de solutions bas carbone et d'énergies renouvelables (ENE 04) ;
- la performance des équipements frigorifiques (ENE 05) ;
- L'optimisation des transports mécaniques (ENE 06).

En lien avec les chiffres WELL

Les critères WELL constituent un autre cadre appliqué aux projets de bureaux. Relatifs à l'énergie et au confort thermique, ils traduisent une exigence croissante en matière de qualité d'usage et de bien-être.

Ils couvrent notamment :

- la régulation fine de la température et de l'humidité pour garantir un confort thermique optimal (T01 à T05) ;
- la limitation des écarts de température entre les zones et la prise en compte des préférences individuelles (T06 à T08) ;
- la gestion de l'exposition thermique aux rayonnements solaires et aux courants d'air (T09 à T11) ;
- et l'intégration de systèmes de contrôle accessibles aux occupants (T12).

Chez Atenor, ces critères sont intégrés dès la conception avec les outils développés par Archilab, pour créer des bâtiments à la fois sobres en énergie et adaptés aux usages réels. Ils renforcent la résilience des bâtiments face aux vagues de chaleur et soutiennent leur attractivité à long terme.

BREEAM

Moyenne pondérée

Energie

80 %

Innovation

+35 %

Management

83 %

Transport

87 %

WELL

Moyenne pondérée

Innovation

6,36/10

Confort thermique

6,01/10

* la catégorie Innovation représente un bonus pour les stratégies uniques et innovantes.



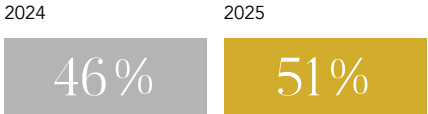
Le Zéro Fossile comme trajectoire d'indépendance

L'énergie renouvelable et l'autonomie énergétique jouent un rôle clé dans la viabilité à long terme des projets d'Atenor. En réduisant la dépendance aux marchés de l'énergie, elles permettent de mieux se protéger contre la volatilité des prix. Les projets sont d'abord conçus pour consommer le moins d'énergie possible, puis privilégient des sources d'énergie renouvelable, idéalement produites sur site lorsque les conditions le permettent.

Cette approche repose principalement sur le solaire, la géothermie et, lorsque cela est possible, le raccordement à des réseaux de chaleur.

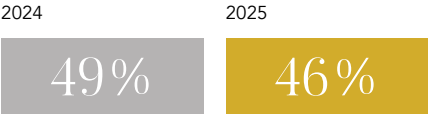
Réduire les émissions

Zéro énergie fossile sur site

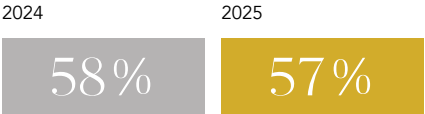


Stimuler la circularité et la rénovation

Conserver la structure existante

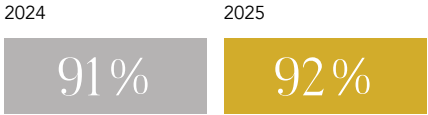


Inclure des matériaux réutilisés



Utiliser de l'énergie renouvelable

Produire de l'énergie renouvelable sur site



Surface de panneaux solaires



Pompe à chaleur



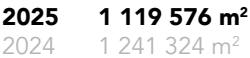
Géothermie



Réseau urbain



Énergie renouvelable



Mobilité douce et électromobilité

Atenor intègre la mobilité douce comme un levier clé de performance environnementale et d’attractivité de ses projets.

Les développements sont systématiquement conçus pour favoriser les modes de déplacement actifs, notamment le vélo, grâce à des parkings sécurisés, des infrastructures adaptées et une connexion directe aux réseaux de mobilité urbaine.

En parallèle, Atenor déploie des stations de recharge pour véhicules électriques et vélos, anticipant l’évolution des usages et des réglementations. Cette approche contribue à réduire les émissions liées à la mobilité, à renforcer l’attractivité pour les occupants et à sécuriser la valeur des actifs dans un contexte de transition vers des villes bas carbone.

Soutenir la mobilité douce



83 %

Projets avec bornes de recharge pour véhicules électriques

2025	835 557 m²
2024	888 836 m²



92 %

Projets intégrant des infrastructures dédiées aux vélos

2025	921 337 m²
2024	983 856 m²

Empreinte carbone corporate et trajectoire climatique

Atenor suit et pilote son empreinte carbone corporate conformément au GHG Protocol, cadre de référence international pour la comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre. Depuis l'établissement de son premier Corporate Carbon Footprint en 2020, le Groupe s'est engagé dans une trajectoire de décarbonation structurée et mesurable.

Les objectifs climatiques d'Atenor ont été validés par la Science Based Targets initiative (SBTi) et sont alignés sur une trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C, conformément aux scénarios du GIEC. Ils reposent sur une année de référence claire (2020) et couvrent l'ensemble des émissions liées aux activités et aux projets du Groupe, sans recours aux crédits carbone ou aux compensations artificielles.

À l'horizon 2030, Atenor vise :

- une réduction absolue de 42 % des

émissions de scopes 1 et 2, par rapport à 2020 (160 tCO₂e) ;

- une réduction de l'intensité carbone des projets, avec un objectif de 470 kgCO₂eq/m² de surface de plancher (GFA) pour le carbone incorporé ;
- une trajectoire à long terme menant à la neutralité carbone en 2050 pour l'ensemble des opérations et projets.

“Une trajectoire à long terme menant à la neutralité carbone en 2050 pour l'ensemble des opérations et projets”

Les progrès réalisés confirment la crédibilité de cette trajectoire, avec une réduction des émissions de 21 % en 2022, 29 % en 2023, 37 % en 2024 et 57 % en 2025 sur les scopes 1 et 2. Les émissions de scope 3 sont progressivement réduites à travers le développement de projets plus sobres, le recours à des matériaux bas carbone et l'optimisation de la performance énergétique.

Cette trajectoire s'appuie sur des leviers concrets de décarbonation :

- amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et des bureaux ;
- passage à une électricité 100 % renouvelable dans les opérations propres ;
- électrification progressive de la flotte de véhicules ;
- réduction des consommations via des pratiques de construction circulaire et des matériaux à faible empreinte carbone ;
- intégration d'outils digitaux pour le suivi et l'optimisation des performances.

En 2025, la consommation énergétique des opérations propres du Groupe s'élevait à 350 MWh (Scope 1) / 96 MWh (Scope 2), dont une part croissante issue de sources renouvelables. Atenor n'opère pas dans des secteurs à forte intensité carbone et n'est donc pas tenu de publier un indicateur d'intensité énergétique spécifique.

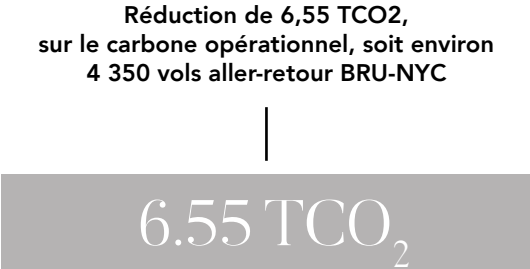
Cette approche traduit une conviction simple : la crédibilité climatique repose sur des objectifs scientifiques, des données fiables et des actions mesurables.

Résultats 2025 :
- Scope 1 : [67 tCO₂e]
- Scope 2 market-based : [1 tCO₂e]

Tendance : -32% sur 1 an, -46% sur 3 ans.

La réduction 2025 des émissions de carbone opérationnelles, des projets en développement, soit 6,55 TCO₂ équivalent approximativement à 4 350 vols aller-retour Bruxelles–New York.

Hypothèse : ~1,5 tonne de CO₂e par passager pour un vol long-courrier aller-retour Bruxelles–New York en classe économique.



4 350 vols
aller-retour
BRU-NYC





The image is a composite architectural rendering. On the left, a close-up view of a modern building with a terraced, green roof. The building has large glass windows and balconies. People are visible on the balconies and walking on the roof. In the foreground, there is a body of water reflecting the sky and the building. On the right, a wider view of the campus shows several similar buildings with green roofs, surrounded by lush greenery, trees, and a paved walkway. People are walking and sitting on the grass. The sky is clear and blue.

Campus, pour nous, c'est la preuve
que la stratégie climatique d'Atenor
n'est pas un discours. C'est un chantier,
des décisions concrètes, et une valeur
durable qui se construit, jour après jour.

Récit d'un projet pensé pour le climat Campus



Lorsque nous avons commencé Campus, nous nous sommes posé une question très simple : comment construire un bâtiment qui consomme vraiment moins ? Pas en théorie. En vrai. Alors, avant de parler technologies, nous avons travaillé la base : l'orientation, l'enveloppe, les matériaux, la flexibilité des espaces. Tout ce qui permet de réduire la demande énergétique dès le départ. Aujourd'hui, nous dépassons de -24 % les exigences réglementaires.

Ensuite seulement, nous avons réfléchi à l'énergie. Nous avons intégré des panneaux photovoltaïques, une gestion intelligente des consommations... et surtout, nous avons choisi le raccordement à un réseau de chaleur urbain utilisant des sources renouvelables et de récupération. C'est un choix structurant : moins de

CO₂, moins de dépendance aux énergies fossiles, plus de stabilité pour les futurs occupants. Nous avons aussi pensé au climat de demain : des étés plus chauds, des épisodes extrêmes. Nous avons renforcé le confort d'été, sans succomber à la surenchère technique. Résultat : un bâtiment plus agréable à vivre, plus résilient et mieux protégé face aux hausses de prix de l'énergie.

Campus, pour nous, c'est la preuve que la stratégie climatique d'Atenor n'est pas un discours. C'est un chantier, des décisions concrètes, et une valeur durable qui se construit, jour après jour.

An aerial photograph of the NOR.Brussels skyscraper complex. The image shows several tall buildings with glass facades and a central concrete structure. A large white text box is overlaid on the left side of the image. The sky is blue with some clouds, and the foreground shows a paved plaza with trees and people.

Quand nous avons commencé à travailler sur NOR.Brussels, une chose était évidente : son implantation devait être un atout, pas une contrainte.

Mobilité et bénéfices pour la ville NOR.Bruxsels



Quand nous avons commencé à travailler sur NOR.Bruxsels, une chose était évidente : son implantation devait être un atout, pas une contrainte.

S'installer au cœur du quartier de la Gare du Nord n'est pas un hasard. Nous avons fait le choix d'un véritable hub de mobilité, connecté aux trains, au métro, aux trams et aux bus. Pour nous, c'était la meilleure façon de garantir une accessibilité optimale tout en offrant une alternative crédible à la voiture.

Concrètement, nous avons conçu le projet pour faciliter les modes de déplacement du quotidien : environ 1 760 emplacements vélos sécurisés, plus de 1 500 m² dédiés à la mobilité douce, des locaux vélos accessibles directement

depuis l'espace public, des douches et vestiaires pour les cyclistes, ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques. Un hub de mobilité de ± 900 m², directement connecté aux transports publics, complète l'ensemble.

Mais au-delà des chiffres, l'enjeu est simple : permettre aux futurs habitants et usagers de ne pas dépendre de leur voiture. Ici, tout est pensé pour rendre les transports publics et les modes actifs plus pratiques, plus rapides et aussi plus économiques. C'est un gain de temps, de confort et de pouvoir d'achat au quotidien.

En tant que project manager, je suis convaincu que NOR.Bruxsels montre comment un projet immobilier peut améliorer la qualité de vie tout en servant la ville. Moins de trafic, moins d'émissions, une meilleure qualité de l'air et des flux piétons plus fluides : c'est notre contribution concrète à une Bruxelles plus accessible, plus respirable et tournée vers l'avenir.

E2 - Pollution

Prévenir les impacts, maîtriser les risques, renforcer la qualité des projets

La pollution constitue un enjeu important pour le secteur immobilier. Elle touche à la fois à la santé, l'environnement, l'acceptabilité des projets et leur conformité réglementaire. Qu'elle concerne les sols, l'air, l'eau, le bruit ou les nuisances lumineuses, elle influence directement la qualité d'usage des bâtiments et leur valeur dans le temps.

Chez Atenor, la pollution est abordée dans une logique de prévention, et non de correction. L'objectif est clair : développer des projets urbains qui limitent leurs impacts négatifs dès la conception, sécurisent leur exploitation et s'inscrivent durablement dans leur environnement.

Anticiper plutôt que corriger La maîtrise de la pollution commence en amont. Chaque projet

Atenor fait l'objet d'une analyse approfondie du site, de son historique et de son contexte environnemental. Les risques potentiels liés aux sols, aux eaux, aux émissions ou aux nuisances sont identifiés dès les premières phases de développement, afin d'orienter les choix de conception et de planification.

Cette approche permet :

- d'anticiper les enjeux de pollution existants ou potentiels ;
- d'intégrer, le cas échéant, des stratégies adaptées de gestion ou de dépollution des sols ;
- de limiter les impacts environnementaux et sanitaires tout au long du cycle de vie du projet.

En privilégiant l'action à la source, Atenor réduit les risques opérationnels, réglementaires et réputationnels, tout en renforçant la qualité globale de ses développements.

Des environnements conçus pour être plus sains et durables

La prévention de la pollution ne se limite pas aux caractéristiques du site. Elle concerne également les choix de conception, de matériaux et de systèmes techniques. Une attention particulière est portée à la limitation des émissions polluantes, à la qualité de l'air intérieur et à la réduction des nuisances pour les occupants et les riverains.

Cette vigilance contribue à :

- améliorer le confort et la santé des utilisateurs ;
- répondre aux attentes croissantes en matière de bien-être ;
- renforcer l'attractivité locative des bâtiments ;
- et soutenir la valeur des actifs dans la durée.

Chantiers et exploitation : limiter les impacts dans le temps

Les phases de construction et d'exploitation font également l'objet d'une attention particulière. Les pratiques de chantier visent à limiter les nuisances temporaires, les rejets et les risques de pollution, tout en assurant un dialogue constructif avec les parties prenantes locales.

Cette approche contribue à renforcer l'acceptabilité des projets, à sécuriser leur déroulement opérationnel et à préserver la relation de confiance avec les autorités et les riverains.

Une performance suivie, documentée et démontrable

Les informations et indicateurs présentés dans cette section traduisent la mise en œuvre concrète de cette approche. Ils couvrent notamment :

- la gestion des sols ;
- la prévention des émissions polluantes ;

- la maîtrise des nuisances ;
- l'alignement avec les standards et cadres de référence applicables.

Ils confirment que la prévention de la pollution est intégrée aux décisions de projet et fait l'objet d'un suivi structuré et documenté.

La prévention de la pollution comme levier de qualité et de valeur

En limitant les sources de pollution et en favorisant des environnements plus sains, Atenor développe des projets mieux acceptés, plus résilients et mieux armés face aux évolutions réglementaires et sociétales. Cette approche réduit les risques environnementaux et opérationnels, tout en renforçant la qualité, l'attractivité et la valeur des actifs dans le temps.

La prévention de la pollution n'est ainsi pas seulement une exigence réglementaire. Elle constitue un levier de qualité et de performance durable, pleinement intégré à la stratégie ESG du Groupe.

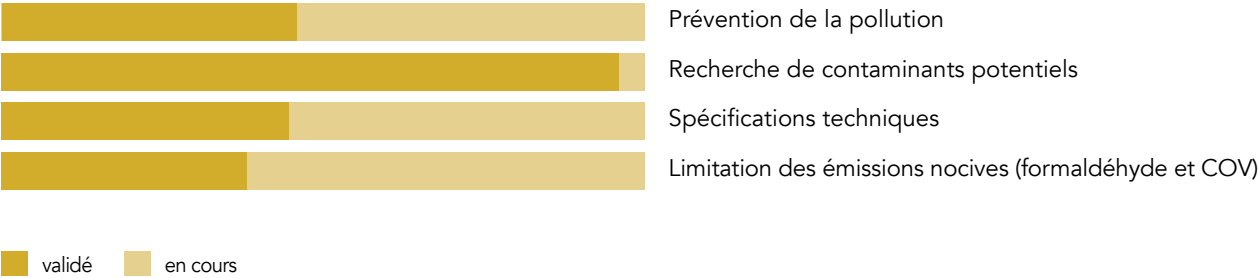
La prévention et le contrôle de la pollution en alignement avec la Taxonomie européenne

Cette approche s’inscrit pleinement dans la prévention et la réduction de la pollution font partie des objectifs de la Taxonomie européenne. Les projets Atenor intègrent des mesures concrètes visant à limiter les émissions polluantes, les nuisances et les impacts sur les milieux naturels, en cohérence avec les exigences réglementaires actuelles et futures.

Les critères techniques de la Taxonomie constituent un cadre structurant pour sécuriser la conformité des projets et renforcer leur résilience face à l’évolution des normes environnementales.

TAXONOMIE EUROPÉENNE

Ne pas causer de préjudice important (DNSH) (99,6%)



BREEAM

Moyenne pondérée

Pollution

62 %

WELL

Moyenne pondérée

Air

9,34/10

Matériaux

6,58/10

Les critères BREEAM comme cadre opérationnel pour maîtriser les risques de pollution

Pour les projets de bureaux, cette ambition est traduite de manière concrète à travers l'application des critères BREEAM relatifs à la pollution, qui offrent un cadre reconnu, mesurable et vérifiable.

Ces critères couvrent notamment :

- la réduction de l'impact des fluides frigorigènes par le choix de systèmes à faible impact environnemental et par des dispositifs de prévention et de détection des fuites (Pol 01) ;
- la limitation des émissions de NOx issues des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, afin de préserver la qualité de l'air (Pol 02) ;
- la gestion maîtrisée des eaux de ruissellement, garantissant que l'impact du projet n'est pas supérieur à la situation préexistante et réduisant les risques de

- pollution des milieux aquatiques (Pol 03) ;
- la réduction des nuisances lumineuses nocturnes, grâce à une conception raisonnée de l'éclairage extérieur (Pol 04) ;
- la prévention des nuisances sonores, via des mesures ciblées sur les installations techniques et leur intégration dans le projet (Pol 05).

L'intégration systématique de ces critères permet de transformer les principes de prévention de la pollution en exigences opérationnelles, suivies et contrôlées tout au long du développement.

Les critères de bien-être WELL : la qualité de l'air intérieur au cœur des projets de bureaux

Au-delà de la prévention des pollutions externes, Atenor accorde une attention particulière à la qualité des environnements intérieurs, en particulier dans ses projets de bureaux. Cette exigence se traduit par l'application des critères WELL, qui placent la santé et le bien-être des occupants au centre de la conception.

Une attention spécifique est portée à la réduction des composés organiques volatils (VOC), à travers le choix de matériaux à faibles émissions, la maîtrise des finitions et des colles, ainsi que des stratégies de ventilation adaptées. Ces mesures contribuent à limiter l'exposition des occupants aux polluants intérieurs, à améliorer la qualité de l'air et à renforcer le confort au quotidien.

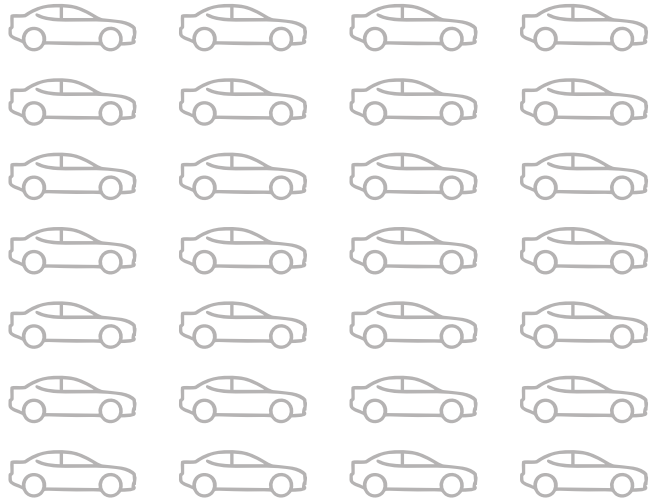
En intégrant ces exigences, Atenor développe des espaces de travail plus sains et plus attractifs et mieux alignés avec les attentes des utilisateurs. Cette approche soutient à la fois la performance sociale des projets et leur valeur à long terme, dans un contexte où la santé des occupants devient un critère de qualité et de différenciation.

Ces mesures contribuent à limiter l'exposition des occupants aux polluants intérieurs, à améliorer la qualité de l'air et à renforcer le confort au quotidien.

Les objectifs spécifiques d'Atenor
La reconversion des sites menée par Atenor équivaut à la dépollution d'une superficie équivalente à 296 121 m² soit environ 23 690 places de parking de 2,5 m x 5m.



23 690 places de parking dépolluées







Realex, c'est ça : un projet où la prévention de la pollution devient un moteur d'innovation, grâce à une maîtrise d'ouvrage visionnaire et à des équipes prêtes à aller plus loin que la norme.

Récit d'un projet qui choisit d'innover pour mieux prévenir Realex



Sur Realex, à Bruxelles, on a voulu faire les choses autrement : anticiper plutôt que réparer. Dès le début, on a étudié le site en profondeur pour comprendre où se trouvaient les risques environnementaux et sanitaires, et intégrer les bonnes réponses dès la conception.

Avec la Commission européenne – notre maître d'ouvrage – on a surtout pu explorer des pistes ambitieuses. Par exemple, l'étude de solutions de pompes à chaleur utilisant le CO₂ comme fluide frigorigène : une technologie innovante, plus sûre et à très faible impact environnemental. Ce n'est pas encore une décision définitive, mais c'est exactement ce qu'on voulait faire : pousser la réflexion, tester, oser, avancer.

En parallèle, on s'appuie sur les cadres BREEAM et WELL pour structurer tout ce qui touche aux

émissions, aux nuisances et à la qualité de l'air intérieur. Cela nous permet d'aligner innovation, prévention et qualité d'usage.

Realex, c'est ça : un projet où la prévention de la pollution devient un moteur d'innovation, grâce à une maîtrise d'ouvrage visionnaire et à des équipes prêtes à aller plus loin que la norme.



Dépolluer et restaurer un lac, ce n'est pas seulement corriger le passé : c'est créer les conditions pour que la nature revienne — et qu'elle reste.

Un chantier au service du vivant Lake 11



Pour nous, Lake Kána n'était pas seulement un chantier. C'était un écosystème à réanimer, un paysage auquel il fallait redonner une respiration.

Sur Lake 11, notre objectif commun avec la Municipalité d'Újbuda était clair : restaurer la capacité de rétention d'eau du lac et raviver son identité naturelle. Dès le début, chaque étape a été menée avec précision : retirer et réutiliser les sédiments, reconstruire les berges, installer des dispositifs de contrôle de l'eau, et renforcer progressivement les habitats. C'est un travail peu visible, mais essentiel : sans dépollution, impossible de restaurer cet écosystème.

Avec les écologues et les équipes de terrain, nous avons avancé en veillant à limiter l'impact

sur la faune et la flore locales. Aujourd'hui, les signes de reprise sont visibles : les rives se redessinent, l'eau circule mieux, les plantes reviennent et l'équilibre écologique se réinstalle.

Au delà des aspects techniques, le projet marque surtout le retour d'un lieu vivant et résilient, reconnecté à son territoire et à sa communauté.

Dépolluer et restaurer un lac, ce n'est pas seulement corriger le passé : c'est créer les conditions pour que la nature revienne — et qu'elle reste.

E3 - Ressources aquatiques et marines

Gérer l'eau à la source pour renforcer la résilience, l'assurabilité et la valeur des projets

Le changement climatique intensifie les pressions sur les ressources aquatiques et transforme profondément le risque hydrique en milieu urbain. Les épisodes de pluies intenses et de plus en plus fréquents, combinés à l'imperméabilisation des sols, mettent à rude épreuve les systèmes d'égouttage existants et accroissent les risques d'inondation.

Pour le secteur immobilier, ces évolutions ont des conséquences concrètes. Elles affectent la sécurité des biens, leur exploitabilité, leur assurabilité et, à terme, leur valeur. La gestion de l'eau devient donc un enjeu stratégique, à la croisée de l'adaptation climatique, de la résilience urbaine et de la performance à long terme.

Chez Atenor, l'eau n'est pas considérée comme une contrainte à évacuer, mais comme un paramètre à maîtriser dès l'origine, afin de limiter les risques et de renforcer la robustesse des développements.

Le risque d'inondation, un enjeu climatique et assurantiel

L'augmentation des événements climatiques extrêmes exerce une pression croissante sur les infrastructures urbaines. Lorsque les réseaux d'égouttage sont saturés, les conséquences peuvent être immédiates : dégâts matériels, interruption d'usage, hausse des primes d'assurance, voire difficultés d'assurabilité pour certains actifs.

Dans ce contexte, Atenor accorde une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'objectif est clair : éviter de transférer le risque vers la ville et ne pas aggraver des situations déjà fragilisées par le changement climatique.

Collecte des eaux de pluie



86 %

Collecte des eaux pluviales sur l'ensemble des terrains détenus par Atenor

2025	424 665 m ³
2024	493 119 m ³

Gérer les pluies exceptionnelles sur site

Dans les projets Atenor, une part significative des pluies est gérée directement sur site, même lors d'événements exceptionnels. Cette approche repose sur une combinaison de solutions adaptées au contexte local :

- rétention temporaire de l'eau dans des bassins ou réservoirs dédiés ;
- infiltration progressive dans le sol lorsque les conditions le permettent ;
- limitation et régulation des débits rejetés vers les réseaux publics.

En gérant l'eau à la source, les projets contribuent à :

- réduire les risques d'inondation, tant pour le site que pour son environnement immédiat ;
- soulager les systèmes d'égouttage urbains ;
- améliorer la résilience des bâtiments face aux aléas climatiques ;
- renforcer la sécurité et l'assurabilité des actifs dans le temps.

Cette logique s'inscrit pleinement dans une approche d'adaptation au changement climatique et de responsabilité territoriale.

La gestion de l'eau suivant la Taxonomie européenne

La gestion de l'eau chez Atenor est alignée avec le critère technique de "protection et utilisation durable des ressources aquatiques et marines" de la Taxonomie européenne. La majorité des projets d'Atenor font l'objet d'une Étude d'Incidences Environnementales, intégrant un chapitre spécifique consacré à l'eau. Cette analyse permet d'évaluer les impacts potentiels sur les ressources hydriques, les risques d'inondation et les mesures d'atténuation à mettre en œuvre.

Cette approche est complétée par une attention particulière portée à la réduction de la consommation d'eau en exploitation, en ligne avec les critères techniques de la Taxonomie européenne. Les projets Atenor intègrent

TAXONOMIE EUROPÉENNE

Ne pas causer de préjudice important (DNSH) (99,6%)



Spécifications techniques



Utilisation et protection des ressources aquatiques



Installations sanitaires économes en eau

■ validé ■ en cours

des équipements sanitaires à faible débit, sélectionnés sur la base de données techniques certifiées ou de labels reconnus.

Enfin, les pratiques mises en œuvre en phase de construction visent également à limiter les impacts sur les ressources en eau. Elles garantissent que la gestion responsable de l’eau s’applique à l’ensemble du cycle de vie des projets, de la conception à l’exploitation, en conformité avec les exigences applicables aux chantiers.

Cette démarche contribue à la protection des ressources en eau, tout en réduisant également les charges opérationnelles des bâtiments concernant la consommation d’eau de ville.

La gestion de l’eau suivant les certifications BREEAM et WELL

Atenor applique également des standards internationaux reconnus pour sa gestion de l’eau.

Les certifications BREEAM intègrent des critères exigeants visant :

- la réduction de la consommation d’eau, grâce à des équipements économes ;
- la détection et la prévention des fuites ;
- la gestion durable des eaux pluviales, notamment par des solutions de récupération et de rétention.

En complément, la certification WELL se concentre sur la qualité de l’eau potable et le confort des occupants. Elle impose des contrôles réguliers, des systèmes de filtration performants et une accessibilité renforcée à une eau de qualité, contribuant directement à la santé et au bien-être des utilisateurs.

En combinant ces approches, Atenor intègre une gestion responsable de l’eau qui concilie performance environnementale, résilience opérationnelle et qualité de vie.

BREEAM

Moyenne pondérée

Eau



WELL

Moyenne pondérée

Eau



Mesurer, suivre et sécuriser dans la durée

Les indicateurs présentés dans cette section portent notamment sur la consommation d'eau, la gestion des eaux pluviales et les dispositifs mis en place pour limiter les impacts sur les milieux aquatiques.

Ils permettent de démontrer que la gestion de l'eau n'est pas un principe abstrait, mais un levier opérationnel de résilience, intégré aux décisions de projet et suivi dans le temps.

L'eau comme levier de résilience et de valeur à long terme

En anticipant les risques hydriques, en gérant les pluies à la source et en s'alignant avec les cadres européens et les standards internationaux, Atenor développe des projets mieux armés face aux effets du changement climatique. Cette approche renforce la sécurité des biens, leur assurabilité et leur attractivité à long terme.

Par ailleurs, en intégrant des installations sanitaires économes en eau, les bâtiments créés par Atenor réduisent également les charges opérationnelles des bâtiments. La gestion durable de l'eau devient ainsi un facteur clé de résilience urbaine et de création de valeur, au bénéfice des territoires, des utilisateurs et des investisseurs.

Grâce à l'installation d'équipements sanitaires performants, la consommation d'eau potable sera réduite d'environ 52 litres par personne et par jour. À l'échelle de l'ensemble des projets développés par Atenor, cela représente près de 353 millions de litres d'eau économisés chaque année, soit l'équivalent de 141 piscines olympiques.

Économie d'eau potable

353 559 m³ / an

141 piscines
olympiques





Move'Hub, pour moi, c'est un projet qui montre concrètement que gérer l'eau, ce n'est pas seulement respecter des normes BREEAM ou Taxonomie européenne. C'est protéger un territoire, sécuriser un bâtiment et créer de la valeur durable.

Récit d'un projet qui apprend à gérer l'eau "sur place" Move'Hub



Sur Move'Hub, on s'est fixé un objectif ambitieux dès le départ : ne pas rejeter d'eau de pluie vers les réseaux urbains, même en cas d'orage exceptionnel. En clair : gérer l'eau sur site, pour ne pas ajouter de pression sur un système déjà fragilisé par le climat.

Concrètement, tout commence sur les toitures végétalisées : elles absorbent, retiennent, ralentissent. Ensuite, on stocke l'eau dans trois grandes citernes dimensionnées pour faire face à des pluies extrêmes. Cette eau n'est pas 'perdue' : elle sert aux sanitaires et à l'entretien, ce qui réduit la consommation d'eau potable.

Et si, malgré tout, il reste de l'excédent ? Il est dirigé vers un jardin de pluie en pleine terre, conçu pour infiltrer naturellement l'eau.

Résultat : même lors d'un épisode centennal majoré (crue exceptionnelle), on évite de saturer les égouts publics, on protège la ville... et on renforce la résilience du projet.

Move'Hub, pour moi, c'est un projet qui montre concrètement que gérer l'eau, ce n'est pas seulement respecter des normes BREEAM ou Taxonomie européenne. C'est protéger un territoire, sécuriser un bâtiment et créer de la valeur durable.

E4 - Biodiversité & Ecosystèmes

Retrouver la nature en ville pour renforcer la résilience et la qualité de vie

La biodiversité est aujourd'hui l'un des enjeux environnementaux les plus critiques. Son érosion rapide fragilise les équilibres naturels dont dépendent directement nos sociétés, notamment en matière d'alimentation, de santé et de régulation des écosystèmes. Contrairement au changement climatique, dont certains effets s'inscrivent dans le temps long, l'effondrement de la biodiversité produit des impacts immédiats et irréversibles.

Dans un contexte d'urbanisation croissante, la ville joue un rôle central. C'est à la fois un lieu de pression sur les écosystèmes et un levier essentiel pour leur préservation et leur restauration. Chez Atenor, cette responsabilité est pleinement intégrée dans la conception des projets, avec une conviction claire : la ville de demain doit redonner une place à la nature, même dans les environnements les plus denses et minéraux.

Réintroduire la nature en milieu urbain

Les projets Atenor s'inscrivent majoritairement dans des tissus urbains existants, souvent caractérisés par une forte minéralisation. Dans ce contexte, l'enjeu n'est pas de préserver une nature intacte, mais de recréer des continuités écologiques et des espaces favorables au vivant.

La biodiversité est ainsi intégrée dès la conception des projets, à travers des choix architecturaux et paysagers visant à réintroduire le végétal sous différentes formes : sols perméables, toitures végétalisées, façades vertes, espaces extérieurs accessibles et plantations diversifiées. Ces techniques permettent de transformer des sites contraints en lieux plus équilibrés, ouverts et vivants.

Améliorer le Coefficient Biotope par Surface

Un indicateur clé de cette démarche est l'amélioration du Coefficient Biotope par Surface (CBS). Dans la grande majorité des

projets Atenor, le CBS est renforcé par rapport à la situation initiale du site. Cette amélioration traduit une augmentation des surfaces favorables à la biodiversité et à la perméabilité des sols.

Au-delà de l'impact écologique, cette évolution génère des bénéfices directs pour la ville et ses habitants :

- une meilleure infiltration de l'eau et une réduction du ruissellement ;
- la création d'îlots de fraîcheur, particulièrement précieux lors des épisodes de chaleur estivale ;
- une amélioration du confort thermique et du microclimat urbain ;
- un agrément visuel et psychologique reconnu, contribuant au bien-être des usagers.

Facteur de confort et de résilience urbaine

La présence de la nature en ville ne répond pas uniquement à un objectif environnemental. Elle constitue également un facteur clé de qualité

de vie. Les espaces végétalisés apportent une dimension apaisante, favorisent les usages extérieurs et renforcent le lien des citoyens avec leur environnement.

Dans un contexte de changement climatique, la biodiversité joue aussi un rôle fonctionnel : les sols vivants, la végétation et les arbres participent à la régulation des températures, à l'absorption du carbone, à la gestion de l'eau et à la réduction des effets des vagues de chaleur. Ils contribuent ainsi à rendre les projets plus résilients et mieux adaptés aux conditions climatiques futures, ce qui renforce aussi leur attractivité et leur valeur dans le temps.

Une approche intégrée, alignée avec les attentes des parties prenantes

La stratégie biodiversité d'Atenor s'inscrit dans une approche structurée, cohérente avec les exigences réglementaires, mais aussi avec les attentes des parties prenantes. Elle repose sur l'identification des impacts et des opportunités

liés aux projets, la mise en œuvre de mesures concrètes pour améliorer la qualité écologique des sites, et le suivi d'indicateurs permettant d'en démontrer les résultats.

Les informations et données présentées dans cette section illustrent cette démarche, notamment à travers :

- l'évolution des coefficients biotopes ;
- les surfaces végétalisées créées ;
- les actions mises en œuvre pour favoriser les écosystèmes urbains.

Redonner une place au vivant, créer de la valeur durable

En réintroduisant la nature au cœur de ses projets, Atenor contribue à construire des villes plus équilibrées, plus agréables et plus résilientes. Cette approche répond aux attentes des citoyens, des autorités et des investisseurs, tout en renforçant l'attractivité et la valeur des projets dans le temps.

La biodiversité n'est pas un supplément décoratif. Elle est un élément structurant de la ville durable, au service du vivant, du bien-être humain et de la création de valeur à long terme.

Biodiversité : une exigence de robustesse et d'acceptabilité, alignée avec la Taxonomie européenne

Dans le cadre de la Taxonomie européenne, l'objectif biodiversité et écosystèmes vise à garantir que les projets immobiliers ne dégradent pas les milieux naturels sensibles et qu'ils intègrent, dès l'amont, des mesures de protection adaptées.

TAXONOMIE EUROPÉENNE

Ne pas causer de préjudice important (DNSH) (99,6%)



Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes

 validé  en cours

Chez Atenor, cette exigence est intégrée de manière structurée : la grande majorité des projets fait l'objet d'une Étude d'Incidences Environnementales (EIA) ou d'un screening équivalent, conformément au cadre européen. Cette analyse permet d'identifier les risques, d'évaluer les impacts potentiels et de mettre en œuvre les mesures de mitigation et, lorsque nécessaire, de compensation.

En parallèle, Atenor veille à éviter les implantations sur des terrains à haute valeur écologique — tels que les habitats d'espèces menacées, les zones protégées ou les sites sensibles — et applique des évaluations spécifiques lorsque les projets se situent à proximité de zones à biodiversité élevée (ex. Natura 2000, sites UNESCO ou zones de biodiversité clés). Cette approche renforce l'acceptabilité des projets, réduit les risques réglementaires et contribue à sécuriser leur valeur à long terme dans un contexte où la biodiversité devient un critère majeur de durabilité et de résilience.

BREEAM : utilisation durable du foncier et biodiversité

La catégorie BREEAM – Land Use & Ecology vise à encourager une utilisation durable du foncier, la protection des habitats existants et l'amélioration de la biodiversité à long terme, sur le site et dans son environnement. Elle privilégie les développements sur des terrains déjà urbanisés ou à faible valeur écologique, et impose une logique d'évitement, de protection, d'amélioration et de gestion durable de la biodiversité.

- Concrètement, elle se traduit par :
- LE01 – Site selection : privilégier les sites déjà occupés (brownfields) ou potentiellement contaminés, et éviter les terrains vierges non perturbés ;
 - LE02 – Ecological value & protection : développer de préférence sur des sites à faible valeur écologique et protéger les éléments existants (sols, habitats, plantations) pendant les travaux ;
 - LE04 – Enhancing site ecology : mettre en place des actions concrètes pour améliorer

- la valeur écologique du site grâce au projet (végétalisation, continuités écologiques, surfaces favorables au vivant) ;
- LE05 – Long term impact on biodiversity : limiter l'impact durable du projet sur la biodiversité du site et du quartier, et intégrer une logique de gestion à long terme.

BREEAM

Utilisation durable du foncier et biodiversité

Moyenne pondérée

84%

CBS : mesurer la place de la nature dans nos projets

Le Coefficient Biotope par Surface (CBS) est un indicateur qui mesure la part d'un site réellement favorable à la nature. Il prend en compte la proportion de surfaces végétalisées ou perméables (pleine terre, plantations, toitures vertes, sols infiltrants, etc.) par rapport à la surface totale du projet, en pondérant ces éléments selon leur capacité à soutenir la biodiversité et à absorber l'eau.

Plus le CBS est élevé, plus le projet contribue à ramener le vivant en ville, à renforcer la gestion naturelle des eaux pluviales et à améliorer le confort urbain, notamment en réduisant les îlots de chaleur.

Les Coefficients de Biotope par Surface (CBS) ont été collectés pour la quasi-totalité de nos projets en développement, sur base de la situation projetée. Lorsque la donnée était disponible, une comparaison a été réalisée entre la situation existante (avant intervention) et la

situation projetée, afin de quantifier une partie de notre impact sur la biodiversité à l'échelle de la parcelle. Sur 20 projets analysés, 15 présentent une amélioration du CBS, avec une amélioration allant de 1,3% jusqu'à 37%. Les cinq autres projets concernent majoritairement d'anciens sites industriels récemment démolis. Cet exercice met en évidence un potentiel de régénération d'environ 165 126 m², via l'ajout de pleine terre, de toitures et façades végétalisées ou d'autres dispositifs.

**L'équivalent de 24 terrains de football,
soit 165 126 m², sont régénérés
pour favoriser la biodiversité**

165 126 m²

24 terrains
de football



Biodiversité : nouvelles initiatives et montée en ambition

L'année 2025 marque une étape importante dans la structuration de notre approche biodiversité, avec une prise de conscience collective et le lancement de nouvelles initiatives concrètes. Une Fresque de la biodiversité a permis de sensibiliser les équipes aux enjeux clés et de mieux appréhender l'impact de nos projets. Cet exercice a confirmé la pertinence des mesures déjà mises en œuvre, tout en mettant en évidence des leviers permettant d'aller plus loin dans la protection et la régénération de la biodiversité.

Dans cette dynamique, et à la suite de recherches et d'échanges avec des experts, Atenor a initié l'intégration de référentiels spécifiquement dédiés à la biodiversité, tels que le label BiodiverCity© et Biodiversity Net Gain (BNG), sur plusieurs projets en Belgique et au Portugal. Les premières conclusions sont encourageantes et soutiennent la poursuite de cette démarche opérationnelle.

Au-delà de l'échelle projet, Atenor a également engagé une analyse plus globale de ses impacts et dépendances à la biodiversité. Plusieurs cadres de référence ont été étudiés, notamment le Science Based Targets for Nature (SBTN) et la Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). Accompagné d'assesseurs externes, le Groupe a lancé un assessment LEAP, méthodologie développée par la TNFD, afin de mesurer de manière structurée et concrète ses impacts et dépendances vis-à-vis de la biodiversité. Ce travail est en cours et livrera ses premiers résultats en 2026.

Par ailleurs, des initiatives volontaristes se développent au sein du Groupe, notamment en Hongrie, où le projet Bakerstreet 2 prévoit 40 % de surfaces végétalisées à l'échelle de la parcelle, au-delà des 35 % requis par la réglementation locale. Atenor adopte ainsi une approche proactive, intégrant la biodiversité comme un levier opérationnel de qualité et de résilience des projets.



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a glass and metal facade. The building features several vertical gardens or green walls with lush green plants. In the foreground, there is a street with trees, a sidewalk, and a few cars. A large, curved, glass-enclosed structure is visible on the right side of the image. The sky is blue with some clouds.

Oriente, c'est exactement ce que nous cherchons à faire chez Atenor : transformer un site urbain contraint en un lieu plus vivant, plus résilient, et plus agréable pour ceux qui y travaillent et y vivent — tout en renforçant l'écosystème de la ville.

Ramener la nature au cœur de la ville Oriente

“

Oriente est un projet typiquement urbain. Un site dense, minéral, avec peu d'espace "naturel" au départ. Et justement, c'est ce qui rend le projet intéressant : notre ambition n'était pas seulement d'ajouter du vert. C'était de recréer du vivant, là où il n'y en avait presque plus.

Dès la conception, Oriente a été pensé pour intégrer la biodiversité de manière structurée : sols perméables, toitures végétalisées et espaces extérieurs accessibles. Ces choix permettent non seulement d'améliorer le cadre de vie direct des occupants — plus de fraîcheur, plus de confort, un environnement plus apaisant — mais surtout d'inscrire le projet dans une logique plus large. Ce qui nous a guidés, c'est l'idée que le

bâtiment ne doit pas être une île. Oriente s'intègre dans le maillage vert de la ville et contribue à renforcer un véritable "couloir vert", indispensable à la survie du vivant en milieu urbain.

En passant de 0.00 «biodiversity units» en situation existante à 0.69 «biodiversity units» en situation projetée, l'assessment BNG réalisé atteste qu'Oriente participe concrètement à la création de continuités écologiques. Ces continuités permettent à la biodiversité — insectes, pollinisateurs, petits animaux — de trouver des zones de refuge et de circulation dans un environnement souvent trop minéral.

Oriente, c'est exactement ce que nous cherchons à faire chez Atenor : transformer un site urbain contraint en un lieu plus vivant, plus résilient, et plus agréable pour ceux qui y travaillent et y vivent — tout en renforçant l'écosystème de la ville.

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a grid-like facade with large windows and numerous balconies. Many balconies have glass railings and are adorned with potted plants and small trees. People are visible on several balconies, adding a sense of life and community. In the foreground, a vibrant courtyard is filled with lush greenery, including trees with yellow and green foliage, and various plants. A paved area with green and blue circular markings serves as a play space for children. Adults are sitting on wooden benches, and a man is crouching to interact with a young child. The overall atmosphere is bright, sunny, and inviting. A white text box is overlaid on the left side of the image, containing French text.

Cette végétation apporte un bénéfice immédiat : elle agrément la place publique, crée une atmosphère plus douce et plus fraîche, et transforme un espace de passage en un lieu où on ralentit et on respire.

Quand l'ingénierie ouvre un espace pour le vivant NOR.Brussels



NOR, c'est un projet qui nous a obligés à penser autrement dès le départ. Le site est particulier: il se situe au-dessus des voies du métro. Cela signifie des contraintes structurelles fortes... mais aussi une opportunité unique de faire plus qu'un bâtiment.

Pour franchir ces distances et construire au-dessus d'infrastructures lourdes, le projet s'appuie sur des poutres innovantes en forme de U, capables de franchir de grandes portées. Mais l'exploit technique n'est pas le seul côté remarquable de cette solution.

Le "U" nous a donné une idée : et si cette structure devenait aussi un support pour la nature ?

Ces poutres offrent en effet la possibilité d'accueillir un ancrage végétal directement dans leur volume, en permettant l'intégration d'arbres et d'une végétation variée. Là où, normalement, une structure serait uniquement minérale, NOR crée un support pour le vivant, au cœur même d'un environnement urbain dense.

Cette végétation apporte un bénéfice immédiat : elle agrmente la place publique, crée une atmosphère plus douce et plus fraîche, et transforme un espace de passage en un lieu où on ralentit et on respire.

NOR, ce n'est pas seulement construire au-dessus du métro. C'est transformer une contrainte en respiration urbaine. Une place plus vivante, plus agréable, et surtout mieux connectée à la nature — là où on ne l'attendait pas.

E5 - Utilisation des ressources, économie circulaire & matériaux

Concevoir des projets durables, adaptables et sobres en ressources

La raréfaction des ressources naturelles et la volatilité croissante des matières premières transforment en profondeur l'économie de la construction. Dans ce contexte, la manière dont les bâtiments sont conçus, construits, exploités et transformés devient un enjeu central, à la fois environnemental, économique et stratégique.

Chez Atenor, l'utilisation responsable des ressources et l'économie circulaire sont envisagées comme des leviers de résilience et de création de valeur. Elles permettent de limiter l'empreinte environnementale des projets, de maîtriser les coûts dans le temps et de réduire les risques d'obsolescence.

Penser le cycle de vie dès la conception

L'économie circulaire commence dès la conception

des projets. Les bâtiments Atenor sont pensés dans une logique de cycle de vie complet, intégrant dès l'amont les questions de durabilité des matériaux, de flexibilité des usages et de capacité d'évolution dans le temps.

Cette approche vise à réduire la consommation de ressources vierges, à privilégier des solutions robustes et à anticiper les transformations futures. L'objectif est d'éviter des démolitions prématurées et des reconstructions coûteuses, tant sur le plan environnemental qu'économique.

Des bâtiments conçus pour être adaptables et démontables

Cette vision s'inscrit pleinement dans l'objectif "transition vers une économie circulaire" de la Taxonomie européenne. Les projets d'Atenor intègrent des principes de conception et des techniques constructives favorisant la circularité. Ils démontrent, en référence à des standards reconnus tels que ISO 20887 ou «Design for Disassembly and Assembly» (DfDA), leur capacité à être plus efficaces

en ressources, adaptables, flexibles et, lorsque pertinent, démontables, afin de faciliter le réemploi, la réutilisation et le recyclage des composants. La modularité des espaces, la réversibilité des structures et la séparation des éléments techniques sont autant de leviers mobilisés pour prolonger la durée de vie des bâtiments et préserver leur valeur à long terme.

Réutilisation des matériaux et limitation des déchets

En 2025, Atenor a renforcé ses actions concrètes en matière de réutilisation des matériaux, en particulier dans les projets de reconversion, mais également dans l'intégration de matériaux réemployés dans de nouveaux développements. Et ce, tant dans la phase de conception que lors des phases de chantier.

Cette dynamique s'est traduite par :

- l'identification de matériaux existants pouvant être conservés ou réutilisés sur site via la réalisation «d'inventaires matériaux» ;

- l'intégration de matériaux de réemploi lorsque c'est techniquement et qualitativement pertinent ;
- le développement de contacts et de partenariats avec des entreprises spécialisées dans le réemploi et la valorisation des matériaux de construction ;
- l'organisation de visites de sites et de filières de tri, afin de permettre aux équipes projets de s'approprier concrètement ces pratiques et d'en mesurer le potentiel.

Ces actions contribuent à réduire les volumes de déchets, à limiter l'extraction de nouvelles ressources, tout en optimisant les coûts de construction et à inscrire les projets dans une logique circulaire tangible et opérationnelle.

Maîtriser les flux de ressources sur les chantiers

Au-delà de la conception, Atenor porte une attention particulière à la gestion des ressources lors des phases de chantier. La réduction des déchets à la source, le tri et la valorisation des

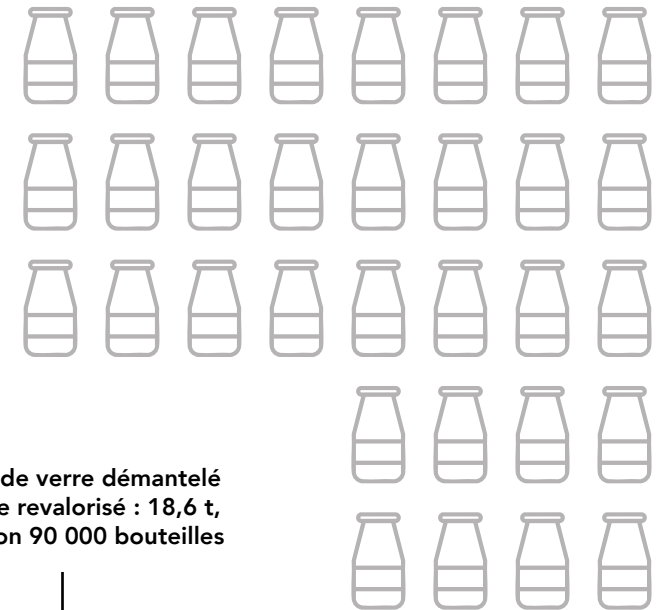
matériaux constituent des leviers essentiels pour limiter les impacts environnementaux et optimiser les coûts opérationnels liés à la construction. Cette approche pragmatique permet d'améliorer l'efficacité des chantiers tout en renforçant la cohérence entre ambition circulaire et réalité opérationnelle.

Une circularité créatrice de valeur durable

En intégrant l'économie circulaire au cœur de ses projets, Atenor développe des actifs plus flexibles, plus durables et mieux armés face aux évolutions futures des usages, des réglementations et des marchés. La capacité d'un bâtiment à s'adapter, à évoluer et à valoriser ses composants devient un facteur clé de protection de la valeur.

L'économie circulaire n'est ainsi pas une fin en soi, mais un outil stratégique au service de projets plus sobres en ressources et plus robustes dans le temps et créateurs de valeur durable pour les territoires, les utilisateurs et les investisseurs.

90 000 bouteilles de verre réutilisées



18,6 tonnes

Taxonomie UE et économie circulaire : protéger la valeur future des actifs

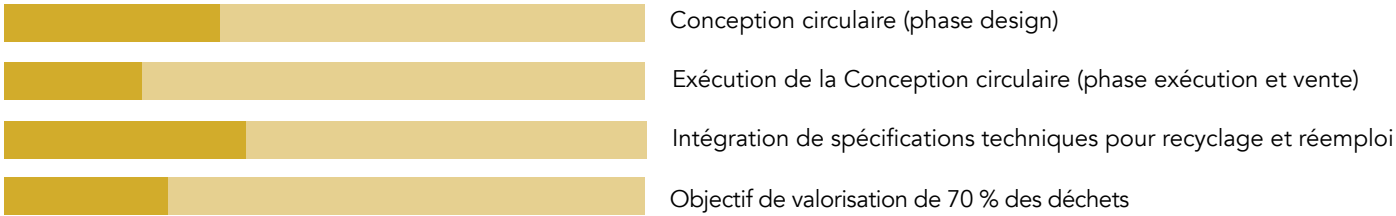
L'objectif « économie circulaire » de la Taxonomie européenne vise à réduire l'utilisation de matériaux, limiter les déchets et préserver les ressources, avec un impact direct sur la robustesse des projets.

Il exige qu'au moins 70 % des déchets non dangereux de construction et démolition soient réemployés, recyclés ou valorisés, grâce à une gestion structurée et à la démolition sélective.

Il impose également que les bâtiments soient conçus pour être plus adaptables et démontables, en référence à des standards

comme ISO 20887, afin de faciliter leur transformation future et le réemploi des composants. Pour les investisseurs, ces exigences renforcent la résilience des actifs, réduisent le risque d'obsolescence et soutiennent la valeur à long terme.

Ne pas causer de préjudice important (DNSH) (99,6%)



■ validé ■ en cours

BREEAM – Matériaux & Déchets : accélérer l'économie circulaire sur l'ensemble du cycle de vie

Les critères BREEAM Materials et BREEAM Waste traduisent de manière concrète les principes de l'économie circulaire dans les projets immobiliers : réduire l'impact des matériaux, limiter les déchets, et concevoir des bâtiments plus durables et adaptables.

La partie Materials encourage l'évaluation des impacts sur le cycle de vie (dont le carbone incorporé), le recours à un approvisionnement responsable et traçable, l'amélioration de la durabilité des composants et l'optimisation de l'usage des matériaux.

La partie Waste vise quant à elle à :

- réduire les déchets dès le chantier grâce à une gestion structurée ;
- augmenter la part valorisée et détournée de la mise en décharge ;
- intégrer des matériaux recyclés (comme les granulats) ;
- organiser le tri en phase d'exploitation ;
- éviter les finitions inutiles ;
- renforcer l'adaptabilité des bâtiments pour limiter les déchets liés aux futures transformations.

Ensemble, ces critères soutiennent une approche circulaire qui protège les ressources, réduit l'empreinte carbone et renforce la robustesse des actifs dans le temps.

BREEAM

Déchets (WST)

Matériaux (MAT)

Moyenne pondérée





Enfin, le réemploi, c'est un changement de regard. On ne construit pas seulement pour livrer vite : on construit pour durer, évoluer... et laisser une seconde vie aux matériaux.

Quand l'existant est une source de renouveau Beaulieu



Sur nos chantiers, le réflexe a changé. Avant, on se demandait surtout ce qu'on allait construire. Aujourd'hui, on commence par se demander ce qu'on peut garder.

Quand on arrive sur un site, surtout en reconversion, on ne voit plus un bâtiment à démolir : on voit un stock de ressources. Une structure qui peut être préservée, des matériaux qui peuvent être démontés proprement, triés, réutilisés ou réintégrés ailleurs. Ça demande plus de préparation, plus de méthode... mais c'est là que la circularité devient concrète.

Et c'est ça qui est intéressant : en réemployant et en réutilisant, on réduit à la fois les déchets et le carbone incorporé. On évite de produire du neuf quand ce n'est pas nécessaire. Ce n'est

pas un geste symbolique : c'est une façon plus consciente de développer un projet, avec moins de gaspillage et plus de valeur conservée.

Finalement, le réemploi, c'est un changement de regard. On ne construit pas seulement pour livrer vite : on construit pour durer, évoluer... et laisser une seconde vie aux matériaux.

Environnement – Une trajectoire clarifiée, des étapes franchies en 2025

Première étape de notre plan d'action à trois ans, l'année 2025 ouvre une phase de transformation pour Atenor. Elle fixe un cadre clair pour structurer nos priorités, renforcer notre agilité et maintenir le cap dans un environnement en profonde mutation. Atenor poursuit ainsi une trajectoire cohérente : créer une valeur durable, mesurable et partagée, inscrite dans le long terme.

Cette trajectoire repose sur l'exécution. En 2025, les actions menées renforcent la cohérence entre ambition environnementale, décisions opérationnelles et performance mesurable, à l'échelle des projets comme du portefeuille. La régénération urbaine en reste le fil conducteur, au service de la résilience économique, environnementale et sociale des actifs d'Atenor.

Sur le plan climatique, 2025 a consolidé le

déploiement du Atenor Energy Compass, désormais pleinement intégré aux processus de conception et de développement. Cet outil structure les décisions énergétiques tout au long du cycle de vie des projets et permet de réduire durablement la dépendance aux énergies fossiles, tout en sécurisant les performances réelles en exploitation.

En matière de pollution et de qualité des environnements, les projets ont renforcé leur alignement avec l'objectif de prévention de la pollution de la Taxonomie européenne, notamment à travers l'application systématique de standards reconnus tels que BREEAM et WELL. Ces cadres traduisent les engagements environnementaux en exigences opérationnelles concrètes, mesurables et vérifiables.

La gestion de l'eau a également franchi une étape clé. Face à l'intensification des risques hydriques et d'inondation, Atenor a renforcé ses approches de gestion à la source des

eaux pluviales, afin de limiter la pression sur les infrastructures urbaines, d'améliorer la résilience des projets et de sécuriser leur assurabilité à long terme. Ces démarches s'inscrivent pleinement dans l'objectif de protection des ressources aquatiques et marines de la Taxonomie européenne.

En 2025, la biodiversité a été affirmée comme un levier structurant de qualité urbaine. Les projets ont poursuivi l'amélioration de leurs coefficients biotopes, même dans des contextes urbains denses et minéralisés, contribuant à la création d'îlots de fraîcheur, au bien-être des usagers et à la restauration de continuités écologiques en ville.

Enfin, l'année a été marquée par une accélération concrète des actions en matière d'économie circulaire. Les projets ont renforcé leur conception adaptable et réversible. En parallèle, Atenor a intensifié ses initiatives de réemploi des matériaux, notamment dans les projets de reconversion, en s'appuyant sur

de nouveaux partenariats et une montée en compétence des équipes sur le terrain.

Pris ensemble, ces jalons franchis en 2025 illustrent une trajectoire claire : celle d'une stratégie environnementale intégrée, pragmatique et orientée résultats. Une stratégie qui réduit les risques, renforce la résilience des projets et crée les conditions d'une valeur durable, au bénéfice des territoires, des utilisateurs et des investisseurs.

Cette dynamique environnementale constitue le socle sur lequel s'appuient les engagements sociaux et sociétaux d'Atenor. Elle ouvre naturellement sur le pilier suivant, consacré à la manière dont ces projets contribuent à la qualité de vie, au bien-être et à l'inclusion au cœur des villes.



Social

Rapport de durabilité

S1 – Nos collaborateurs, piliers d’Atenor

S1-1 Politiques relatives à nos collaborateurs

Chez Atenor, la qualité de nos projets repose d’abord sur la qualité de nos équipes. Dans un marché exigeant, où la performance se joue sur la rigueur, la rapidité d’exécution et la capacité d’adaptation, nos collaborateurs sont un levier de résilience et de création de valeur. C’est pourquoi nous intégrons leurs attentes et leurs besoins au cœur de notre stratégie, avec une priorité claire : offrir un cadre de travail sûr, motivant et inclusif, qui soutient l’engagement dans la durée.

Espaces de dialogue

Atenor organise un dialogue régulier avec ses équipes afin de comprendre les réalités du terrain et d’améliorer en continu l’organisation du travail.

Il n’y a pas de représentation formelle du personnel (syndicats), la taille de l’entreprise n’atteignant pas le seuil légal qui l’exige. Toutefois, l’entreprise maintient des canaux de communication ouverts et accessibles :

- Les collaborateurs peuvent s’adresser en interne à la Responsable RH ou au Conseiller en Prévention, ou à l’externe, à la Personne de confiance chez Mensura pour toute question ou problème.
- Ils complètent chaque année une enquête de satisfaction annuelle anonyme.

L’enquête de satisfaction interne

Les retours de l’enquête annuelle sont analysés et partagés au Group Management Committee. Celui-ci décide des actions éventuelles à entreprendre, afin de traduire les signaux faibles en actions concrètes.

Ainsi, lorsque l’enquête a fait ressortir en 2024 un manque d’information ressenti sur les projets et les infos financières liées à l’entreprise, le GMC a pris deux mesures en 2025 :

- Améliorer la newsletter interne
- Lancer le Business Call Update : un moment d’information mensuel sur les projets en cours et les finances du Groupe

À noter que l’enquête sert notamment à dégager un Net Promoter Score qui permet de répondre à la question : « Recommanderiez-vous cette entreprise à un ami ? ». Chez Atenor, ce score était excellent en 2025, puisque 95 % des participants ont répondu à cette question par l’affirmative.

Des risques identifiés, une réponse pragmatique

L’enquête annuelle permet aussi d’identifier les principaux risques sociaux. Ceux-ci concernent le stress, le burn-out et les risques liés à l’ergonomie, ainsi que les enjeux de diversité et d’inclusion dans un contexte international. Ces sujets sont traités comme des enjeux de performance collective : un environnement de travail sain améliore la rétention, la productivité et la capacité d’innovation.

Suite à l’analyse des risques et opportunités qui a été menée au niveau “Social”, les risques identifiés sont les suivants :

Bien-être des collaborateurs

Stress et burn-out

Des niveaux de stress élevés parmi les collaborateurs peuvent entraîner des burn-out, augmenter l'absentéisme, diminuer l'engagement et provoquer des accidents. Un suivi régulier du bien-être psychologique et un accompagnement approprié sont essentiels pour prévenir ces situations.

Conditions de travail

Des tâches répétitives, une mauvaise ergonomie ou un environnement de travail inadéquat peuvent entraîner des troubles musculaires et articulaires, mais aussi des douleurs chroniques et des blessures au travail. Ces problématiques peuvent entraîner des coûts importants (santé, assurances, litiges), perturber les opérations et avoir un impact sur la satisfaction et la rétention du personnel.

Diversité et inclusion des collaborateurs

Facteurs culturels ou sociaux

Un contexte de grande diversité peut nécessiter un accompagnement renforcé afin d'éviter les malentendus, les tensions interpersonnelles ou les comportements inadaptés. Une communication claire, des valeurs partagées et des formations adaptées permettent de maintenir un environnement de travail respectueux et inclusif pour tous.

Conformité réglementaire

Atenor veille à respecter les exigences européennes et nationales en matière d'égalité des chances et de non-discrimination. Une politique de diversité insuffisante peut exposer l'entreprise à des risques de conformité, de réputation et de sanctions légales.

Pour y répondre, Atenor agit par les mesures suivantes :

- Amélioration continue des conditions de travail (ergonomie, équipements, environnement) ;
- Programmes de formation accessibles à tous (soft skills, change management, feedback, confiance en soi) ;
- Workshops thématiques autour du bien-être, de la collaboration et de la communication, déjà déployés dans plusieurs pays et progressivement étendus au reste de l'organisation.

Diversité : une organisation plus robuste

Atenor considère la diversité comme un facteur de robustesse organisationnelle. Elle est inhérente à l'organisation, puisque nous avons des équipes réparties sur plusieurs pays européens. Pour chacun de ces pays, nous recrutons des collaborateurs locaux. Pour rapprocher ces équipes, créer un brassage culturel et les synergies positives qui en

découlent, nous prévoyons des moments de contact réguliers. De plus, deux rassemblements annuels sont prévus pour s'aligner et créer du lien à travers l'organisation.

La politique de recrutement vise l'équité et la non-discrimination, et l'entreprise suit une ambition claire : atteindre au minimum 33 % de mixité de genre à chaque niveau hiérarchique. Cet engagement s'accompagne d'actions concrètes :

- Rédaction inclusive des offres ;
- Sensibilisation RH (partage et analyse des métriques de diversité, recommandations, etc.) ;
- Prise en compte des objectifs dans les processus de promotion ;
- Suivi régulier des indicateurs de diversité au niveau du Group Management Committee.

Une culture qui se mesure et se pilote

Pour s'assurer de l'efficacité des actions mises en place, Atenor suit des indicateurs liés au

bien-être, à la satisfaction, à la rétention et à la diversité, et ajuste ses plans d'action en fonction des retours. Cette démarche vise une cohérence simple : faire ce que nous disons et s'assurer que l'organisation permet à chacun de travailler dans de bonnes conditions, durablement.

S1-4 Des objectifs simples, suivis et pilotés

Objectifs corporate

Chez Atenor, la gestion des enjeux humains repose sur un principe pragmatique : fixer des objectifs clairs, suivre des indicateurs stables dans le temps, et ajuster les actions en fonction des résultats. Ces cibles sont définies au niveau du Group Management Committee, afin de garantir cohérence, continuité et responsabilité au niveau Groupe.

Ensuite, la définition des objectifs individuels se fait de manière "bottom-top" : en début d'année, chaque collaboratrice et collaborateur

propose proactivement des objectifs à atteindre, alignés sur ceux du Groupe. Ensuite, l’avancement de ces objectifs est évalué et discuté à deux moments :

- En juin, lors des évaluations de mi-année
- Lors des évaluations de fin d’année

Objectifs RH

Nos objectifs RH sont construits avec les managers, via des échanges internes et des ateliers, puis suivis grâce à des indicateurs clés (rotation, diversité, absentéisme, satisfaction, formation). Les résultats sont analysés et partagés régulièrement pour identifier ce qui fonctionne et ce qui doit être renforcé, et pour alimenter des plans d’amélioration annuels.

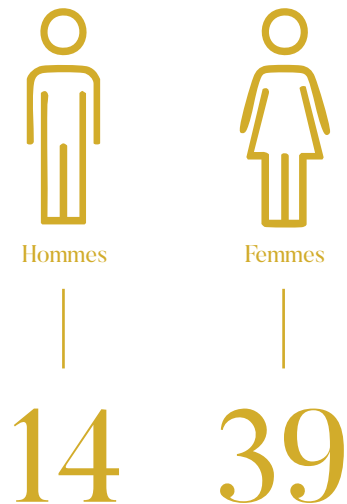
Objectif central : maintenir un environnement de travail solide, motivant et durable, tout en réduisant les risques liés à la rétention et à l’engagement.

S1-5 Nos effectifs : une organisation internationale, à taille humaine

Atenor est un groupe présent dans plusieurs pays européens, avec des équipes à taille humaine, proches des projets. Cette organisation permet une collaboration directe entre métiers, pays et fonctions, tout en exigeant un haut niveau de coordination et de cohérence.

Les indicateurs de rotation permettent de mesurer la stabilité et l’attractivité de l’entreprise. Pour calculer le taux de rotation, Atenor s’appuie sur une méthode simple et transparente intégrant les entrées et sorties de l’année, rapportées à l’effectif total au 31 décembre 2025.

Nombre total de salariés qui ont quitté l’entreprise en 2025	16
Taux de rotation des salariés en 2025	29%



S1-6 – Caractéristiques de nos travailleurs externes faisant partie des effectifs de l’entreprise

Dans un modèle de développement immobilier, certaines compétences sont mobilisées au rythme des projets. Atenor collabore donc avec des consultants et experts externes, en complément des équipes internes, afin de renforcer la capacité d’exécution et d’adaptation.

Cette flexibilité permet de répondre efficacement aux besoins spécifiques de chaque projet, tout en garantissant une continuité et une qualité d’expertise.

En raison de la nature de nos activités, axées sur le développement de projets immobiliers, nous constatons que la structure de l’équipe est largement composée de Consultants opérant sur une base projet.

Cette flexibilité de main-d’œuvre, orientée vers des projets spécifiques, nous permet de répondre de manière agile et efficace aux exigences dynamiques de l’industrie immobilière.

Nous sommes fiers de collaborer avec des professionnels talentueux qui contribuent activement à la réussite de nos projets.

S1-7 – Négociations collectives et dialogue social

NA

S1-8 – Conditions de travail et termes d’emploi pour les employés non couverts par des accords de négociation collective

NA

Nombre de non-employés dans l’effectif propre de l’entreprise	44
Nombre de non-employés dans l’effectif propre de l’entreprise - travailleurs indépendants	44
Nombre de non-employés dans l’effectif propre de l’entreprise - personnes fournies par des entreprises principalement engagées dans des activités d’emploi	0

S1-8 – Métriques de diversité

Chez Atenor, la diversité est abordée de manière pragmatique : elle contribue à une meilleure qualité de décision, à une culture plus ouverte et à une organisation plus résiliente. Notre politique RH vise à garantir l'égalité des chances et un environnement respectueux, où chacun peut développer son potentiel.

Pour clarifier la lecture des données, Atenor regroupe les niveaux de fonctions en trois catégories :

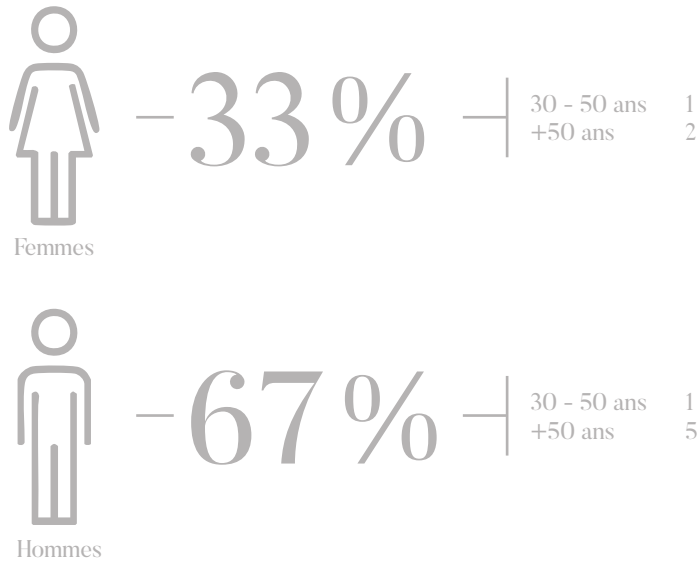
- Opérationnel (Assistant, Advisor)
- Management (Manager, Director)
- Group Management Committee (Officer + fonctions stratégiques)

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

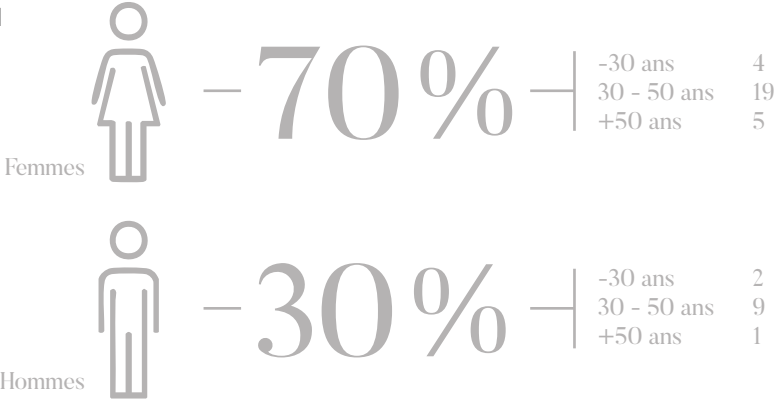
sein de notre environnement professionnel (voir point S1-3). Nous sommes fermement attachés à offrir des conditions de travail équitables et à créer un climat où chacun se sent valorisé et respecté.

Au niveau du Group Management Committee, cette stratégie volontariste a porté ses fruits : l'objectif en matière de diversité femme-homme a été largement atteint en 2025, puisqu'il est désormais composé de 3 hommes et de 4 femmes.

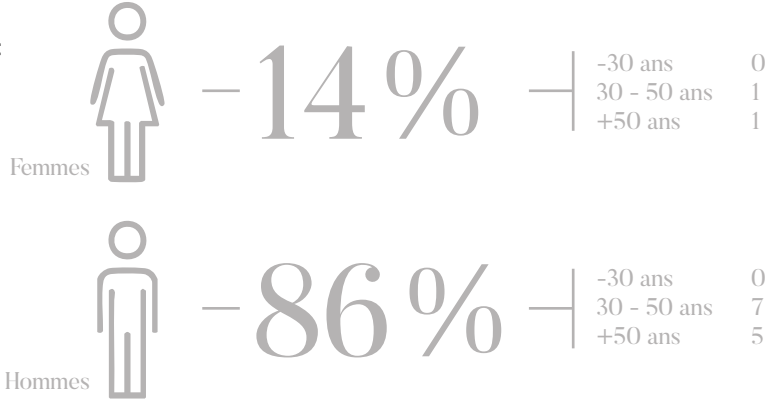
Conseil d'administration



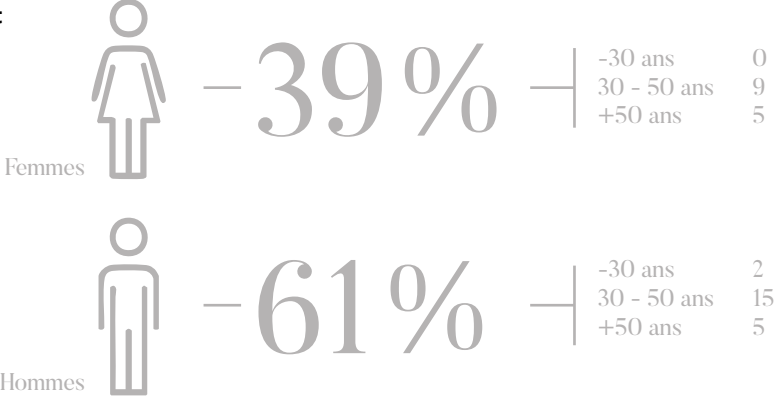
Operationnel



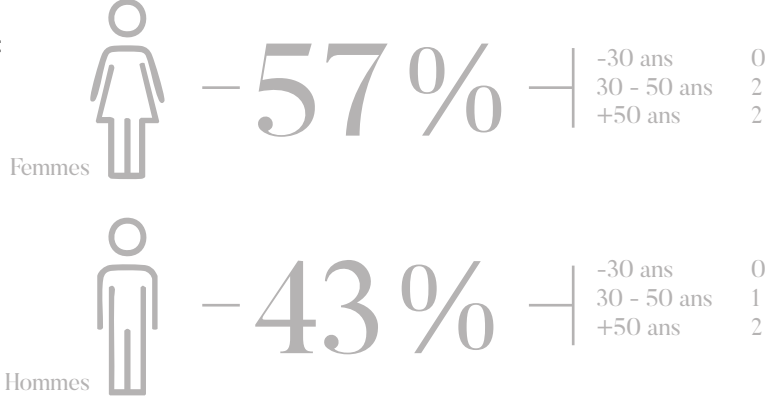
Senior Management



Management



Group Management Committee



S1-9 à S1-10 — Rémunération et protection sociale : une base solide et cohérente

Atenor pilote sa politique salariale de manière coordonnée à l'échelle du Groupe, avec l'objectif de garantir une rémunération adéquate, alignée sur les références du secteur et cohérente entre entités.

En complément de la rémunération fixe, Atenor propose une gamme d'avantages extralégaux compétitifs.

La structure de la rémunération est régulièrement réévaluée pour s'assurer qu'elle reste alignée avec les objectifs stratégiques de l'entreprise et les tendances du marché. Cette révision prend en compte les performances individuelles et collectives, ainsi que l'évolution des pratiques de rémunération dans notre secteur. Enfin, tous les salariés bénéficient d'une protection sociale couvrant les événements majeurs de la vie (maladie, chômage, accident, parentalité, retraite), conformément aux exigences applicables dans les pays d'implantation.

S1-11 — Inclusion de personnes porteuses de handicap

Atenor est attachée à une approche inclusive du recrutement et de la gestion des talents. Même si aucun collaborateur ne déclare actuellement de situation de handicap, l'entreprise maintient une volonté claire : créer un environnement accessible et respectueux, capable d'accueillir la diversité sous toutes ses formes.

S1-12 — Formation : renforcer les compétences et la capacité d'adaptation

Dans un marché qui évolue vite, la formation est un levier central pour conserver une organisation agile. Atenor investit dans le développement des compétences, notamment via des programmes de formation accessibles à tous, et s'assure que les collaborateurs disposent d'un cadre structuré de suivi.

En 2025, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'un entretien de performance et de développement de carrière. À l'avenir, nous souhaitons développer encore

davantage le développement des talents de nos collaborateurs à travers un Talent Review. Celui-ci aura pour objectif de repérer leur potentiel et d'identifier de manière encore plus ciblée les formations qui leur permettront de réaliser ce potentiel.

Les chiffres du tableau ci-dessous reprennent non seulement nos collaborateurs internes, mais aussi nos collaborateurs externes (consultants indépendants). En effet, il nous tient à cœur de leur offrir les mêmes possibilités de formation, afin qu'eux aussi puissent se développer au sein d'Atenor.

	Femmes	Hommes	Total
Collaborateurs ayant suivi des formations	48	49	97
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	42 heures	46 heures	44 heures
Nombre d'heures de formation suivies	2036 heures	2236 heures	4272 heures
Budget alloué à la formation	44 352 €	34 137 €	78 489 €

S1-13 — Santé & sécurité : prévenir, protéger, assurer la continuité

La santé et la sécurité sont pilotées selon un principe simple : prévenir plutôt que corriger.

Atenor veille à ce que 100 % de ses employés soient couverts par un système conforme aux exigences légales. Les indicateurs de l’année confirment l’absence d’accidents enregistrables et de cas de santé liés au travail.

S1-14 – Métriques d’équilibre entre vie professionnelle et vie privée

Tous les collaborateurs ont droit aux congés familiaux prévus par les législations locales.

Pourcentage des employés de l'entreprise couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité conforme aux exigences légales et/ ou aux normes ou lignes directrices reconnues	100 %
Nombre de décès dans l'effectif propre à l'entreprise résultant de blessures liées au travail et de problèmes de santé liés au travail	0
Nombre de décès dus à des blessures ou à des problèmes de santé liés au travail parmi les autres travailleurs intervenant sur les sites de l'entreprise	0
Nombre d'accidents de travail enregistrables dans l'effectif propre à l'entreprise	0
Taux d'accidents de travail enregistrables dans l'effectif propre à l'entreprise	0 %
Nombre de cas de problèmes de santé liés au travail enregistrables parmi les employés	0

S1-15 — Écart de rémunération : mesurer, expliquer, réduire

Le “Gender Pay Gap” représente la différence moyenne des niveaux de rémunération entre les employées et les employés, exprimée en pourcentage de la rémunération moyenne des employés.

À l’issue de notre dernière évaluation des données salariales, nous constatons une réduction significative du “Gender Pay Gap” au sein d’Atenor, qui s’établit désormais à 11 %, contre 19 % en 2024 et 28 % en 2023. Cette évolution positive reflète les efforts continus mis en place pour promouvoir l’équité salariale et une meilleure représentation des femmes à tous les niveaux de l’organisation.

Atenor confirme également son engagement de transparence en publiant le ratio de rémunération annuelle totale.

Celui-ci compare la rémunération annuelle

totale du collaborateur (salarié ou indépendant) le mieux rémunéré à la médiane de la rémunération annuelle totale de l’ensemble des collaborateurs (à l’exclusion du collaborateur le mieux rémunéré).

Le calcul révèle que le ratio de rémunération annuelle totale chez Atenor est actuellement de 6,5. Un score plutôt bon pour une entreprise de la taille d’Atenor et qui reflète donc lui aussi notre volonté d’équité salariale.

S1-16 — Droits humains : tolérance zéro pour la discrimination

Le respect des droits humains est un socle non négociable. Atenor maintient une stricte conformité avec les cadres applicables et veille à prévenir tout incident lié à la discrimination ou aux atteintes graves aux droits fondamentaux. Les indicateurs de l’année confirment l’absence de cas reportables et l’absence de sanctions ou pénalités.

Nombre d’incidents à déclarer en termes de discrimination	0
Nombre de cas identifiés d’atteintes graves aux droits de l’homme, tels que le travail forcé, la traite des êtres humains, le travail des enfants, etc.	0
Montant des amendes, pénalités et indemnisations pour dommages résultant de violations en matière de facteurs sociaux et de droits humains	0,00 €

Social

Rapport de durabilité

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

Confiance et qualité des projets

Chez Atenor, la chaîne de valeur n'est pas un sujet périphérique. Elle fait partie intégrante de la qualité, de la fiabilité et de la valeur de nos projets. Entreprises de construction, sous-traitants, bureaux d'études et prestataires spécialisés jouent un rôle essentiel dans le bon déroulement des développements. Leur organisation, leurs conditions de travail

et leur stabilité influencent directement la qualité des ouvrages livrés, la sécurité des opérations et la performance globale des actifs.

Dialoguer pour mieux développer nos projets

En 2025, Atenor a renforcé le dialogue avec les acteurs de terrain. Les échanges réguliers avec les partenaires de chantier, l'intégration d'exigences sociales et éthiques dans les contrats et l'écoute active des retours

d'expérience permettent d'ancrer les ambitions ESG dans la réalité opérationnelle.

Atenor participe également à plusieurs réseaux professionnels européens du secteur immobilier — tels que UPSI, ULI, BGBC, CBFI, RICS ou APPII — afin de partager les bonnes pratiques sociales, anticiper les évolutions du marché et faire progresser collectivement les standards environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette dynamique s’est élargie avec le lancement en 2025 de tables rondes **Social Value**, réunissant autorités publiques, clients, investisseurs, experts et partenaires opérationnels.

L’objectif est simple : mieux comprendre les attentes locales, améliorer l’alignement entre conception et usage réel, et identifier des leviers concrets d’amélioration tout au long de la chaîne de valeur.



Organisation	Représentant	Fonction
UPSI – Union Professionnelle de l’Immobilier	Stéphan Sonnevill	Président (niveau national)
ULI – Urban Land Institute	Alexander Hodac	Co président
CBFI – Cercle Belge des Femmes de l’Immobilier	Suzy Denys	Co présidente
BGBC – Belgian Green Building Council	Julie Willem	Administrateur
A+ Architecture	Julie Willem	Administrateur
Wereldhave	Suzy Denys	Administrateur
RICS	Janos Martin	Membre
CCBLP – Chamber of Commerce of Belgique and Luxembourg in Portugal	Gregory Van der Elst	Vice président
Association du Cercle des Femmes de l’Immobilier (CFI)	Elsa Dodeman	Présidente honoraire



Organisation	Entité / Représentation	Statut
APPIL – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários	Atenor PT	Membre
GRI Institute	Atenor PT	Membre
Stichting Wonen Den Haag	Atenor NL	Membre
DHNC – Den Haag Nieuw Centrum	Atenor NL	Membre
Belgian Business Club in Hongrie Association & Real Estate Developers Roundtable Association	Atenor HU	Membre
PZFD – Polski Związek Firm Deweloperskich (Polish Association of Developers)	Atenor PL	Membre
Association du Cercle 30	Atenor FR	Membre
Medef 95	Elsa Dodeman	Membre

Risques et opportunités : une lecture projet

Comme tout acteur du développement immobilier, Atenor identifie des risques sociaux matériels dans sa chaîne de valeur : sécurité sur chantier, conditions de travail, risques réputationnels ou disruptions opérationnelles susceptibles d'impacter les délais et la performance économique des projets. À l'inverse, une chaîne de valeur structurée et responsable constitue un véritable levier de création de valeur : meilleure maîtrise des coûts et des calendriers, relations durables avec les partenaires et attractivité renforcée auprès des investisseurs et clients institutionnels.

Un cadre clair : le Code de Conduite des Fournisseurs

Depuis 2023, Atenor applique un Code de Conduite des Fournisseurs, commun à l'ensemble de ses relations contractuelles. Ce cadre formalise les attentes minimales vis-à-vis des partenaires : respect des droits humains, conditions de travail sûres et équitables, lutte contre toute forme de discrimination ou de

corruption, et existence de mécanismes d'alerte confidentiels.

Ce code constitue le socle de la politique d'achats responsables d'Atenor. Il est imposé à tous les fournisseurs, sous-traitants et prestataires du Groupe, qui s'engagent formellement à le respecter et à en étendre les exigences à leur propre chaîne d'approvisionnement. Les principaux engagements couverts sont :

- Respect des droits humains : alignement sur les Principes Directeurs de l'OCDE et les Principes Directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, conformité avec les huit conventions fondamentales de l'OIT.
- Conditions de travail équitables et sûres : environnements de travail sains, rémunération juste, équilibre vie professionnelle / vie privée, prévention des accidents.
- Dignité et non-discrimination : promotion de la diversité, égalité de genre, tolérance zéro

envers le harcèlement ou toute forme de violence.

- Lutte contre la corruption et la fraude : tolérance zéro envers les pots-de-vin, cadeaux indus ou actes corruptifs, quelle qu'en soit la forme.
- Mécanisme d'alerte : les fournisseurs s'engagent à maintenir un canal de signalement permettant à leurs parties prenantes de remonter toute irrégularité, avec garantie de confidentialité et protection contre les représailles.

Droit d'audit et sanctions

Atenor se réserve le droit d'effectuer des audits et évaluations pour vérifier la conformité des fournisseurs avec le CCF. En cas de doute, la relation commerciale peut être suspendue. En cas de non-conformité avérée, des mesures pouvant aller jusqu'à la résiliation de la relation commerciale seront appliquées.

Les principes minimum qu'Atenor attend de ses partenaires sont :

- conformité aux lois sociales et du travail applicables dans chaque pays d'opération ;
- tolérance zéro envers les atteintes graves aux droits humains (travail forcé, travail des enfants, discrimination) ;
- conditions de travail sûres et dignes, avec une attention particulière à la prévention des incidents sur chantier ;
- pratiques professionnelles compatibles avec les standards ESG du Groupe.

Détection et traitement des préoccupations

Atenor veille à ce que les partenaires disposent d'un canal de signalement dédié (compliance@atenor.eu) pour signaler toute préoccupation liée aux pratiques de travail ou à la sécurité. Le dispositif de signalement dédié, géré par la fonction compliance, garantit confidentialité, suivi et protection contre toute forme de représailles.

En 2025, l'accent a été mis sur une meilleure détection des risques au plus proche des opérations, grâce à une coordination renforcée entre équipes projets, achats et compliance.

Actions concrètes et amélioration continue

En 2025, les actions prioritaires d'Atenor en matière de gestion des impacts dans la chaîne de valeur portent sur :

- La clarification et le renforcement des exigences contractuelles (sélection des partenaires, clauses ESG dans les contrats, standards attendus) ;
- La réduction des risques chantier via des pratiques de prévention et de coordination renforcées ;
- La priorité donnée aux partenaires fiables et alignés, capables de livrer avec un niveau d'exigence élevé ;
- L'amélioration de la traçabilité et de la transparence des pratiques sociales essentielles au sein de la chaîne de valeur.

L'approche est progressive et pragmatique: renforcer le cadre existant et le rendre systématiquement applicable, projet par projet, en cohérence avec la politique d'achats responsables du Groupe.

Vers un pilotage plus structuré

Atenor poursuit la consolidation d'indicateurs permettant de suivre la performance sociale de sa chaîne de valeur : couverture du Code de Conduite, suivi des incidents et des non-conformités, et intégration progressive de ces données dans les tableaux de bord ESG du Groupe.

En synthèse

En 2025, Atenor poursuit une approche structurée et pragmatique de sa chaîne de valeur. Choisir les bons partenaires, fixer des standards clairs et renforcer la transparence permet de réduire les risques opérationnels et de sécuriser la qualité d'exécution. Au-delà de la conformité, cette démarche contribue directement à la robustesse des actifs et à la création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

Social

Rapport de durabilité

S3 – Communautés touchées

Stratégie

Atenor souligne son engagement profond envers la revitalisation des zones urbaines qui ont été négligées ou délaissées. Le Groupe est convaincu que le réaménagement de ces quartiers peut apporter une nouvelle vie et dynamiser des parties entières de la ville. Cette conviction se fonde sur un dialogue constant et constructif avec les communautés locales, car la collaboration et l'écoute mutuelle sont les clés d'un développement urbain réussi et durable.

Chez Atenor, l'objectif ultime est de créer des 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 le Groupe travaille. C'est cette approche globale et inclusive qui guide chacun des projets, dans le but de régénérer et de revitaliser les zones urbaines pour le bien-être de tous.

S3-1 – Politiques relatives aux communautés touchées

Description des politiques adoptées

Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, Atenor intègre un axe « impact social » garantissant que les projets s'inscrivent harmonieusement dans le tissu social et culturel local et contribuent au bien-être des citoyens. Les impacts majeurs identifiés concernent principalement les nuisances temporaires liées aux travaux (pollution sonore, trafic, désagréments de chantier) sur les riverains.

Dialogue constant avec les parties prenantes

Atenor adopte une politique de dialogue continu avec les autorités locales, les services d'urbanisme, les riverains, les entreprises, les associations locales, les commerces et les fournisseurs locaux. Ce dialogue permet de recueillir les commentaires et préoccupations des communautés touchées et de les intégrer dans le processus de planification des projets immobiliers.

Mesures de remédiation et prévention

Les mesures de remédiation mises en place par Atenor comprennent :

- Un soutien aux projets associatifs visant à apaiser les quartiers, à dynamiser les communautés locales et à offrir des services essentiels aux populations défavorisées.
- L'adaptation des projets en fonction des réponses et demandes formulées lors des consultations de parties prenantes et communautés touchées.

Forme des politiques

Les politiques relatives aux communautés touchées d'Atenor font partie intégrante de sa stratégie de durabilité. Ces documents sont accessibles publiquement, dans un souci de transparence et d'alignement avec les exigences ESG.

S3-2 – Interaction avec les communautés : canaux et approches de remédiation

Processus généraux d'interaction

Un dialogue constant est engagé avec les parties prenantes via les procédures légales

d'information et de consultations publiques sur les projets en développement. Ces processus prennent en compte les impacts urbanistiques, environnementaux et sociaux. Les interactions se déroulent à plusieurs moments clés :

- Avant l'acquisition des sites : échanges avec les autorités locales sur les visions et plans d'urbanisme.
- Phase de conception : interaction avec les communautés locales, autorités compétentes et associations locales.
- Processus de permis d'urbanisme : consultations publiques conformément aux réglementations locales.
- Phase de construction : affichage des informations sur le site avec coordonnées de contact.
- Finalisation du projet : organisation d'inaugurations pour les riverains et parties prenantes.

Responsabilité opérationnelle et évaluation de l'efficacité

Les Project Managers/Directors et Development

Directors assurent la coordination des interactions avec les parties prenantes. Le Chief Operating Officer supervise globalement le processus et intègre les retours dans la planification stratégique. L'efficacité se mesure par la participation aux réunions d'information et les réponses fournies lors des consultations publiques.

Mesures pour les communautés vulnérables ou marginalisées

Atenor prend des mesures spécifiques pour inclure les perspectives des groupes vulnérables ou marginalisés lors des consultations publiques. Par ailleurs, ses processus de consultation garantissent un accès égal à l'information et une opportunité de contribuer aux décisions affectant ces communautés.

Canaux permettant aux communautés de faire part de leurs préoccupations

- Consultations publiques : sessions permettant aux communautés locales de s'exprimer sur les impacts des projets.

- Points de contact dédiés : contacts locaux affichés sur les sites de construction permettant aux riverains de signaler directement leurs préoccupations.

Approche générale de remédiation

Atenor adapte ses projets en intégrant les retours des consultations, révisé la conception pour minimiser les nuisances (bruit, trafic, densité), coopère avec les parties prenantes locales et évalue régulièrement l'efficacité des mesures correctives. Une politique stricte protège les personnes qui signalent des préoccupations contre tout risque de représailles.

S3-3 – Actions et ressources relatives aux communautés touchées

Actions pour prévenir, atténuer et réparer les incidences négatives

- Études d'impact préventives : évaluations socio-économiques et environnementales dès la phase initiale des projets.
- Consultations communautaires : organisation de consultations publiques pour inclure les groupes vulnérables.
- Planification durable : intégration de principes de durabilité pour réduire les nuisances environnementales, favoriser l'accessibilité et promouvoir la mobilité douce.
- Mesures préventives sur chantier : respect strict des horaires de travail, machines électriques moins bruyantes, gestion optimale des installations techniques.

Création d'impact positif pour le quartier

- Logements abordables : intégration de logements conventionnés et sociaux (ex. City Dox à Bruxelles : 99 logements

conventionnés et 171 logements sociaux, soit près d'un tiers du projet).

- Infrastructures sociales : création d'écoles, espaces verts, installations publiques et espaces de loisirs.
- Biodiversité urbaine : dépollution et aménagement des friches urbaines, intégration d'espaces verts.

Initiative Fleet House (projet 10NBS) – Occupation temporaire à vocation sociale

En 2025, Atenor a mis à disposition des espaces temporaires du projet 10NBS à l'association Fleot. Celle-ci occupe plusieurs étages avec son Green Skills Hub, qui a pour ambition de former des personnes de tous âges et niveaux d'expérience aux métiers de la construction durable et contribue directement à l'insertion professionnelle dans le secteur.

Un autre étage accueille des ateliers d'artistes, dans l'objectif de renforcer le lien entre le projet et la vie culturelle et créative locale.

Ces initiatives illustrent la volonté d'Atenor d'activer positivement ses bâtiments en cours de développement au bénéfice des communautés environnantes.

Ressources allouées

Atenor a pour objectif d'allouer par projet un budget dédié aux initiatives d'impact communautaire : soutien à des associations locales et à des organisations philanthropiques. Toutefois, en raison du contexte économique difficile du secteur immobilier en 2025, ce budget a été suspendu et remplacé par des initiatives de mise à disposition d'espaces pour les associations locales.

Incidents liés aux droits humains

Aucune atteinte aux droits humains en lien avec les communautés touchées n'a été identifiée ou enregistrée au cours de l'exercice 2025. Atenor n'a fait l'objet d'aucune procédure judiciaire ou non judiciaire en lien avec ses activités et leurs impacts sur les communautés locales.

Indicateur de performance	Objectif	Année	Résultat 2024	Résultat 2025
3.3. Améliorer l'environnement urbain – €/m² de développement consacrés en soutien aux associations locales	10 cts/m² annuel	Annuel	€ 2 000 / € 113 200	Objectif suspendu. Initiative Fleet House (10NBS) : mise à disposition d'espaces à l'association Fleot (formation aux métiers de la construction et ateliers d'artistes).
3.4. Soutenir les organisations philanthropiques – €/m² de développement consacrés aux organisations philanthropiques	10 cts/m² annuel	Annuel	€ 1 000 / € 113 200	Objectif suspendu en raison du contexte économique défavorable du secteur immobilier.

Les contraintes financières liées au contexte immobilier difficile en 2025 n'ont pas permis de maintenir les objectifs budgétaires. Atenor reste néanmoins engagé dans des actions concrètes à impact social positif, notamment via l'initiative Fleet House, et réexaminera ces objectifs en fonction de l'évolution du contexte économique.

Social

Rapport de durabilité

S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

Concevoir des lieux qui tiennent leurs promesses, dans la durée

Chez Atenor, la qualité d'un projet se vérifie dans l'usage : dans la qualité de l'air respiré chaque jour, dans le confort thermique en plein été, dans l'accès aux transports, dans la facilité à vivre un quartier au quotidien, et dans la capacité d'un bâtiment à rester attractif — donc liquide et résilient — au fil des cycles immobiliers.

Nos consommateurs et utilisateurs finaux — résidents, locataires, entreprises, acquéreurs — sont au cœur de cette équation. Leur santé, leur sécurité, leur confort et leur mobilité ne relèvent pas d'un sujet périphérique : ce sont des déterminants directs de la valeur long terme, de la stabilité locative et de la maîtrise du risque d'obsolescence.

C'est précisément là que l'ESRS S4 s'articule avec notre stratégie ESG : un actif performant sur le plan énergétique (E1), dans un cadre où la

biodiversité et les écosystèmes sont préservés (E4) et sobre en ressources (E5) est aussi un actif plus abordable à exploiter, plus recherché et plus robuste ; un projet bien ancré et accessible renforce l'attractivité (S4) autant que la qualité de son intégration urbaine (S3).

En 2025 — première année de notre plan stratégique à trois ans — Atenor a poursuivi une ambition claire : faire converger conception, performance environnementale et expérience utilisateur, et réduire l'écart entre performance théorique et performance réelle. Cette cohérence est un marqueur de confiance pour les utilisateurs comme pour les investisseurs.

S4-1 Des politiques claires, traduites en standards opérationnels

Atenor encadre la protection et l'expérience des utilisateurs finaux au travers de sa Charte de gouvernance et de durabilité, de ses exigences de conformité (dont la protection des données et le RGPD) et, surtout, d'une approche structurée

reposant sur des standards tiers reconnus.

Les politiques d'Atenor visent à :

- Améliorer l'expérience urbaine en créant des projets à usage mixte.
- Offrir des espaces favorisant la santé et le bien-être des utilisateurs finaux (certifications WELL + BREEAM).
- Promouvoir la mobilité durable et des pratiques respectueuses de l'environnement.
- Concevoir des bâtiments améliorant la qualité de vie : lumière naturelle, qualité de l'air, réduction des nuisances sonores, accessibilité universelle.

Pour les projets de bureaux, deux référentiels jouent un rôle central : **BREEAM** et **WELL**. Ils constituent un langage commun entre développeur, investisseurs, locataires et opérateurs, et apportent ce qui compte dans une perspective investisseurs : des critères objectivables, vérifiés par des tiers, qui sécurisent la performance d'un actif dans le temps.

Les tables rondes « Social Value » : structurer la valeur sociale au-delà du bâtiment

En 2025, Atenor a initié un cycle de tables rondes « Social Value » réunissant développeurs, investisseurs, urbanistes, architectes, opérateurs résidentiels, autorités publiques et experts ESG. L'ambition est claire : dépasser la seule performance environnementale pour interroger la valeur humaine réellement créée par nos projets.

Ces échanges ont permis d'identifier trois piliers structurants — accessibilité, convivialité et ancrage territorial — et de traduire ces valeurs en indicateurs mesurables, compatibles avec notre modèle de développeur. Cette démarche a également ouvert la voie à l'exploration d'outils tels que le SROI (Social Return on Investment), afin de mieux objectiver l'impact social généré par nos projets dès la conception.

En cohérence avec l'ESRS S4, ces travaux renforcent l'intégration des attentes des utilisateurs finaux dans notre stratégie.

S4-2 Écouter, ajuster, remédier : une relation organisée dans le temps

Atenor privilégie une approche proactive : dialoguer tôt, intégrer les besoins en conception, communiquer lors des phases de chantier et enfin s'assurer de la bonne réception des actifs par un processus clair et documenté.

En amont, nos équipes échangent avec les autorités, les riverains et si possible les futurs utilisateurs. Ces interactions sont formalisées par des réunions, des séances d'information et des consultations publiques. Cette écoute est particulièrement importante lorsque des publics plus sensibles sont concernés — par exemple dans les composantes de logements sociaux et abordables, où les impacts liés à la santé, à l'accès aux services et à la sécurité du cadre de vie sont plus déterminants.

À la date du reporting, aucun incident significatif relatif aux droits humains impliquant des consommateurs ou utilisateurs finaux n'a été identifié, et aucune plainte formelle non résolue n'est enregistrée.

S4-3 Des quartiers conçus pour durer : l'expérience utilisateur au-delà du bâtiment

Pour Atenor, la qualité d'usage ne se limite pas au bâtiment lui-même. Nos projets sont pensés comme des morceaux de ville, avec une logique de mixité des fonctions — logements, bureaux, commerces et services, équipements publics et espaces verts — qui active les quartiers à différents moments de la journée, renforce la sécurité perçue, et améliore la résilience économique et sociale.

La localisation est un facteur déterminant : implanter les développements à proximité immédiate de gares ou de nœuds de transports structurants améliore l'accessibilité, réduit la dépendance à la voiture et contribue à maîtriser le coût de la mobilité pour les ménages.

Dans le résidentiel, la qualité d'usage s'exprime aussi par l'accès à l'extérieur — privé ou partagé — et par la présence d'espaces communs utiles : locaux vélos, espaces polyvalents, jardins partagés, services mutualisés. Enfin, la diversité

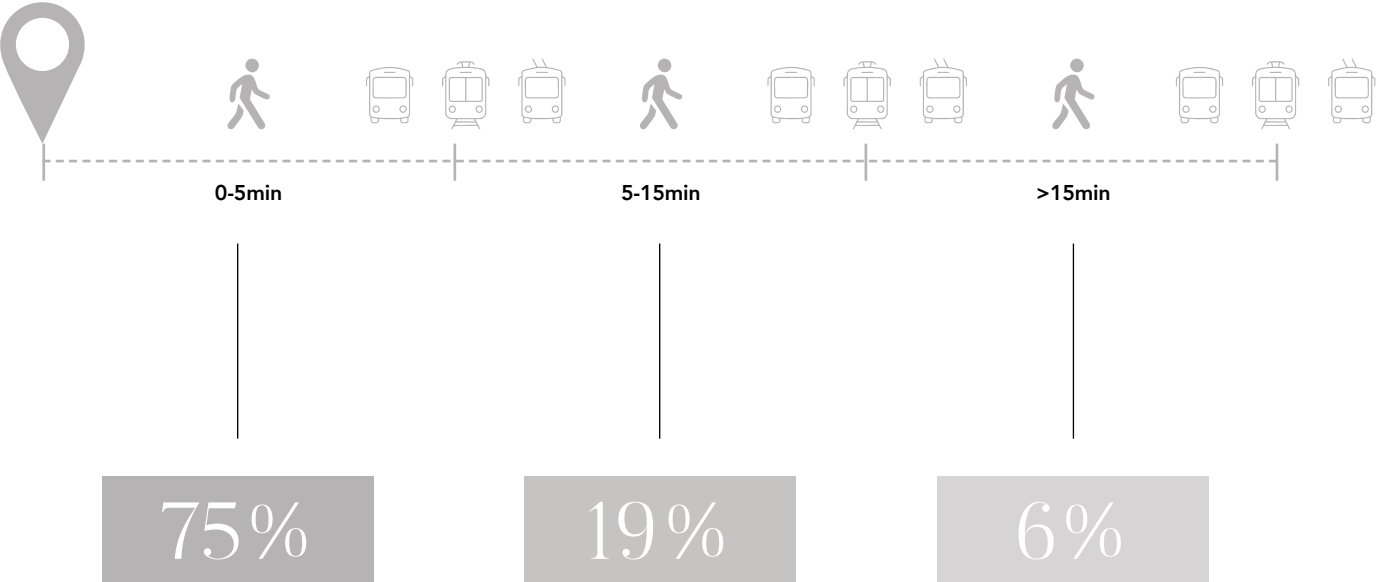
typologique et l'intégration de logements sociaux et abordables soutiennent une mixité réelle, réduisent les risques de mono-clientèle et renforcent la pérennité des quartiers.

S4-4 Cibles et trajectoire : piloter ce qui crée de la valeur

La mobilité comme levier d'attraction

La localisation des projets d'Atenor constitue un facteur déterminant pour les consommateurs et utilisateurs finaux. Les développements sont systématiquement implantés à proximité immédiate de gares ou de nœuds de transports en commun structurants. Cette stratégie améliore l'accessibilité des sites, réduit la dépendance à la voiture individuelle et offre aux futurs occupants plusieurs options de mobilité — train, métro, tram, bus, vélo ou marche.

Au-delà de la performance environnementale, cette approche renforce l'inclusion sociale et la maîtrise des coûts de déplacement, tout en contribuant à la réduction des émissions liées aux trajets domicile-travail.



Mixité des usages : activer les quartiers par la diversité

Les projets développés par Atenor sont conçus comme des morceaux de ville. Les graphiques présentés ci-après illustrent le nombre d’occupants — habitants et travailleurs — concernés par les projets actuellement en développement, ainsi que la diversité des usages intégrés.

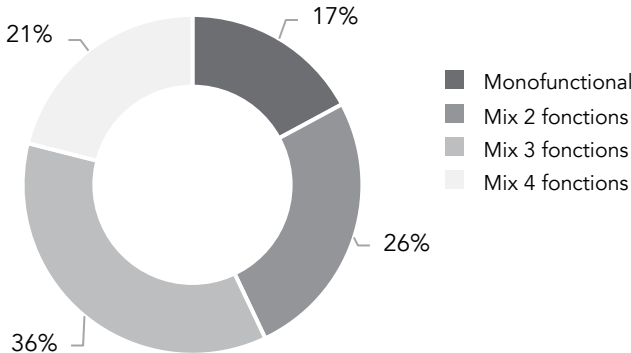
La réussite d’un projet ne se limite pas à la qualité de ses bâtiments. Elle réside aussi dans sa capacité à contribuer à la vitalité urbaine et à créer des lieux résilients par leur diversité d’usage.

Cette mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces, services et équipements publics) constitue un choix structurant. Elle permet d’activer les quartiers à différents moments de la journée, de renforcer la présence de services adaptés aux citoyens et de créer des environnements urbains plus résilients.

La variété des usages contribue à préserver l’attractivité des lieux dans le temps, soutenant

ainsi la valeur à long terme des actifs et la qualité de vie des occupants. Un quartier qui vit 24h/24, avec des habitants le soir et des travailleurs le jour, est un quartier plus sûr, plus animé et plus résilient.

Répartition des usages par surface (m²)
logements / bureaux / commerces et services / équipement publics



PROJETS MIXTES

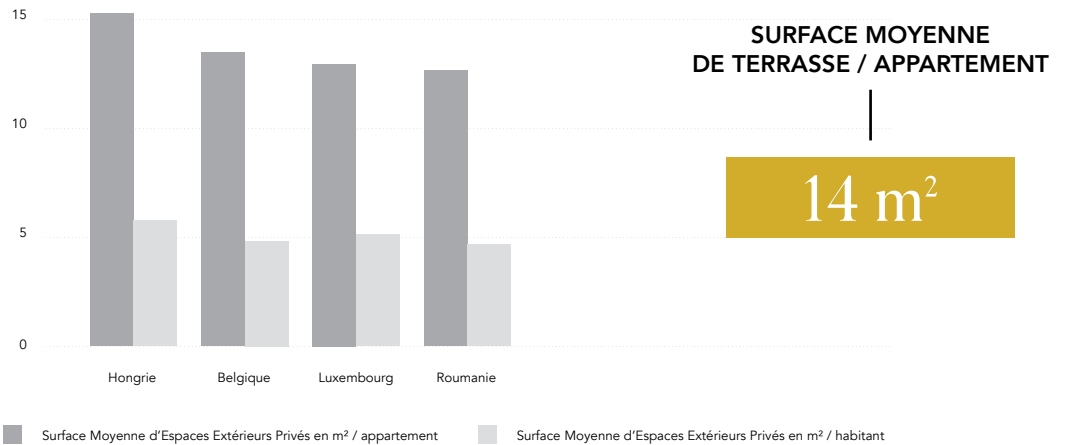


Qualité de vie mesurable : accès à l'espace extérieur

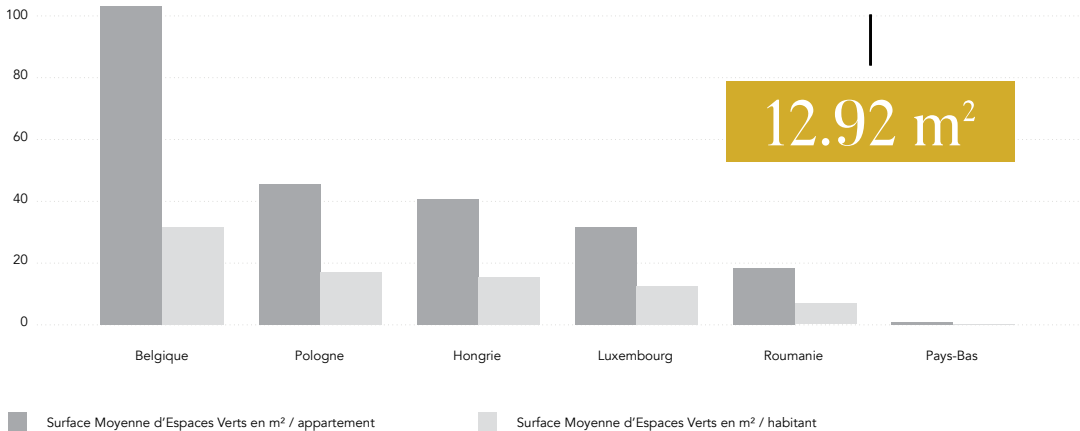
Chez Atenor, chaque projet intègre une dimension essentielle : l'accès à l'espace extérieur, qu'il soit privé (terrasses, jardins, balcons) ou collectif (parcs, toitures végétalisées, cours intérieures).

Ces indicateurs traduisent une attention portée au bien-être quotidien des occupants. L'accès à un espace extérieur personnel et un espace vert à proximité immédiate constitue un facteur clé de satisfaction, de santé mentale et de qualité de vie — particulièrement dans des contextes urbains denses.

Surface extérieure privée par habitant (m²)



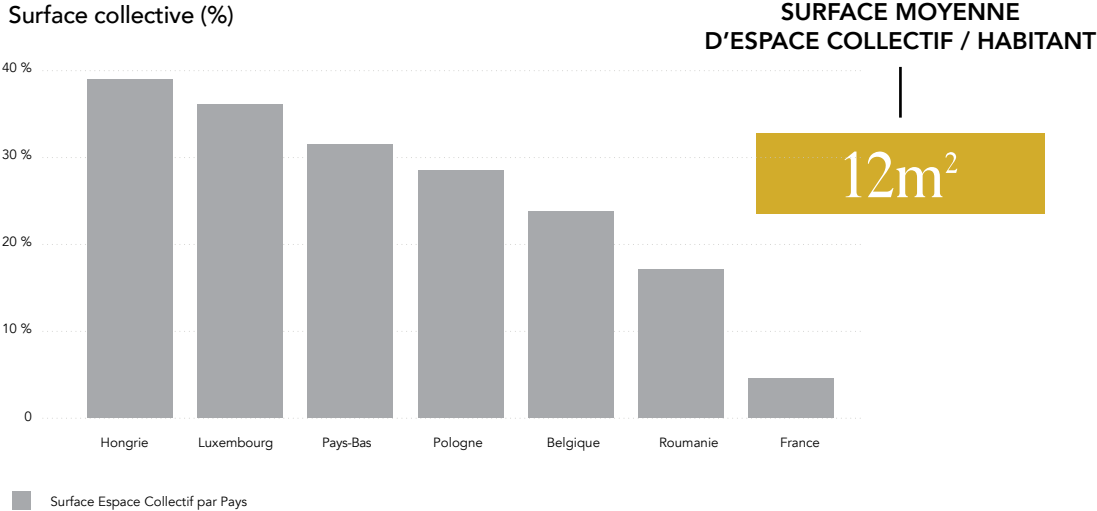
Accès aux espaces verts par occupant



Espaces collectifs de qualité : au-delà du logement privé

Un logement de qualité ne se limite pas à l'appartement lui-même. Il inclut les espaces collectifs qui structurent le quotidien des résidents : halls d'entrée, salles communes, espaces partagés, local vélos, aires de jeux pour enfants...

Le ratio entre espaces privés et espaces collectifs illustre également la volonté d'Atenor d'offrir des équipements communs qualitatifs et activables : espaces d'accueil et polyvalents, zones de rencontre ou services mutualisés. Ces aménagements favorisent la convivialité, le lien social et l'appropriation des lieux par leurs habitants.

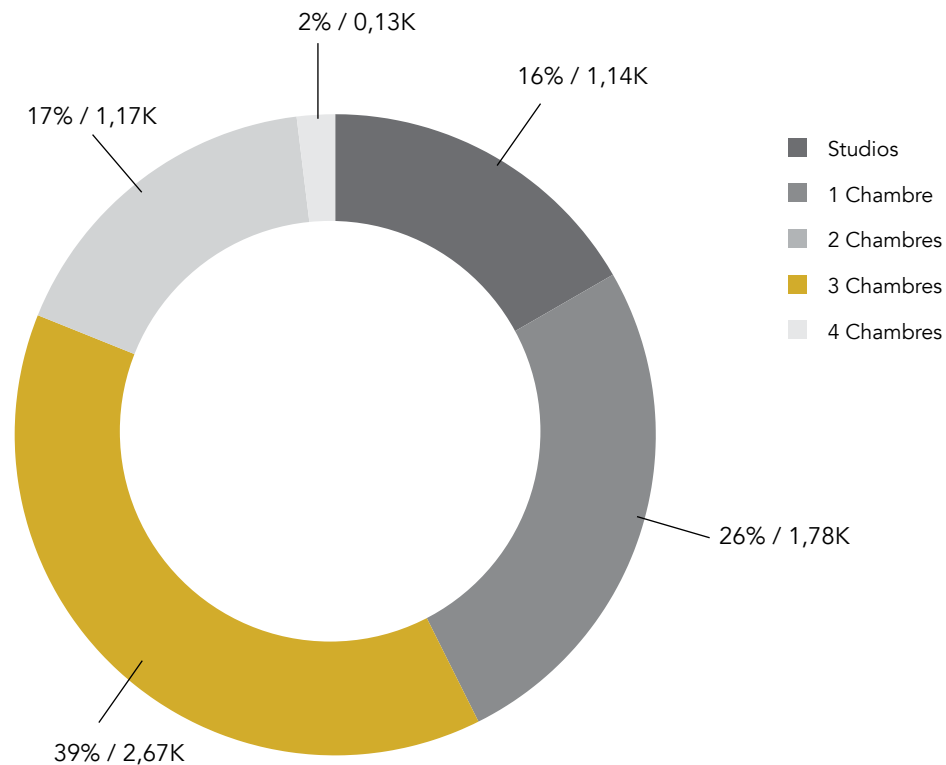


Diversité typologique et accessibilité : répondre aux besoins de tous

La mixité sociale se construit également par une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de différents profils d'occupants : jeunes actifs, familles, seniors, personnes à revenus modestes.

Cette diversité typologique garantit une mixité sociale effective et réduit les risques de mono-clientèle. Elle se traduit également par une volonté d'inclusion, avec l'investissement dans des projets en ligne avec les politiques publiques. Cette part du portefeuille résidentiel diminue par ailleurs les risques de commercialisation, en assurant une acquisition soutenue par les pouvoirs publics.

L'intégration de typologies variées de logements au sein des projets contribue à leur réussite et à l'équilibre des quartiers, tout en renforçant leur pérennité économique et sociale.



Des lieux de travail et d'activité de qualité supérieure

Certification WELL Building Standard
Score global 2025 : 73,44pts

Le référentiel WELL évalue dix concepts de santé et de bien-être des occupants, avec des vérifications tierces indépendantes. Le tableau ci-contre présente la performance des projets de bureaux en développement d'Atenor en 2025

Le score Mouvement (10,29/12) est le meilleur du portefeuille : escaliers, douches et vestiaires pour cyclistes, parkings vélos sécurisés... La Qualité de l'air (Air : 9,98/12) fait l'objet d'une attention particulière, elle est également reprise dans les critères techniques de la Taxonomie Européenne.

Certains objectifs (Alimentation Saine, Santé mentale, et Eclairage adapté) relèvent des choix des occupants, les résultats ne sont donc pas directement contrôlés par Atenor.

Concept WELL	Score	Performance	Lien ESRS S4
Movement (Activité physique)	9,63	Excellence	S4(b) Santé et sécurité
Air (Qualité de l'air intérieur)	9,34	Excellence	S4(b) Santé et sécurité
Water (Eau de qualité)	7,83	Bon	S4(b) Santé / S4(c) Accès
Material (Matériaux sains)	6,58	Bon	S4(b) Santé et sécurité
Thermal Comfort (Confort thermique)	6,01	Bon	S4(b) Santé et sécurité
Sound (Confort acoustique)	5,78	Bon	S4(b) Santé et sécurité
Community (Inclusion sociale)	5,07	Moyen	S4(c) Inclusion / Accès
Light (Éclairage adapté)	4,59	Moyen	S4(b) Santé et sécurité
Nourishment (Alimentation saine)	4,32	Moyen	S4(c) Marketing responsable
Mind (Santé mentale)	3,33	N/A	S4(b) Santé et sécurité
Innovation	6,36		

MOYENNE SCORE WELL VISÉ

73 pts

Certification BREEAM
Score global 2025 : 82,42/100

BREEAM évalue la performance environnementale et sociale des bâtiments. Le portefeuille des projets de bureaux en développement d’Atenor atteint en 2025 ->

La catégorie Health & Wellbeing (77 %) couvre la qualité de l’air intérieur, la lumière naturelle, le confort thermique, l’acoustique, la sécurité et l’accessibilité — en complémentarité directe avec les dix concepts WELL.

La catégorie Management (85 %) impose une consultation formelle des occupants et riverains, renforçant la gouvernance de l’engagement parties prenantes. Enfin, la catégorie Innovation (+37 %) est particulière car elle représente des points en bonus et non pas une évaluation sur des critères figés.

Catégorie BREEAM	Score (%)	Performance	Complémentarité WELL
Transport (Mobilité durable)	87 %	Excellence	Complète Movement
Water (Gestion de l'eau)	88 %	Excellence	Complète Water
Land Use & Ecology (Biodiversité)	84 %	Excellence	Impact communauté
Management (Gestion du bâtiment)	83 %	Excellence	Engagement parties prenantes
Energy (Performance énergétique)	80 %	Bon	Confort thermique
Waste (Gestion des déchets)	76 %	Bon	Économie circulaire
Health & Wellbeing (Santé occupants)	74 %	Bon	Complète tous concepts WELL
Materials (Matériaux responsables)	70 %	Bon	Complète Material WELL
Pollution (Réduction pollution)	62 %	Moyen	Qualité air extérieur
Innovation	+ 35 %	Bonus	Stratégies uniques

MOYENNE SCORE BREEAM VISÉ



Contribuer à des espaces de vie de qualité au sein des villes

En structurant la mixité des usages, l'accès à l'espace extérieur, la qualité des espaces collectifs et la qualité des lieux de travail comme des composantes mesurables de la qualité de vie, Atenor contribue à créer des quartiers vivants, inclusifs et résilients.

Ces données, mesurées projet par projet, traduisent concrètement la volonté d'Atenor de créer de la valeur pour les utilisateurs finaux, aujourd'hui et demain.

Reconnaissance internationale pour une approche centrée sur l'humain

En 2025, Atenor a été distingué par l'International WELL Building Institute (IWBI) en recevant le Leadership in Sustainability Reporting Award. Cette reconnaissance souligne l'engagement du groupe en faveur d'une approche centrée sur l'humain, intégrant de manière structurée les enjeux de santé, de bien-être et de qualité des espaces dans sa stratégie et son reporting.

L'IWBI salue ainsi le rôle moteur d'Atenor dans l'évolution des pratiques du secteur, en mettant en lumière une vision élargie de la durabilité, qui intègre pleinement la qualité de vie des usagers et la capacité des lieux à favoriser leur épanouissement.



Gouvernance

Rapport de durabilité

G1 – Conduite des affaires

1. Dans le cadre de sa déclaration de durabilité conformément aux Normes Européennes d'Information en matière de Durabilité (ESRS), Atenor inclut des informations relatives à ESRS G1 – Conduite des affaires, lorsque ce thème est lié à des impacts, risques ou opportunités matériels identifiés dans son analyse de matérialité. La divulgation couvre les politiques, actions et objectifs mis en œuvre, ainsi que les dépendances pertinentes, les indicateurs de performance et les effets financiers associés.

2. L'objectif de cette norme est de spécifier les exigences de divulgation concernant les éléments d'information mentionnés au paragraphe 1, qui ne sont pas couverts par la norme ESRS 2 – Divulgations générales.

3. Lorsqu'un seul sous-thème de la norme G1 est jugé matériel, Atenor limite sa déclaration à ce sous-thème, conformément aux principes de proportionnalité et de pertinence.

4. Les sous-thèmes couverts par la norme G1 incluent :

- a. La culture d'entreprise, notamment la lutte contre la corruption et la fraude, la protection des lanceurs d'alerte et le bien-être animal ;
- b. La gestion des relations fournisseurs, y compris les pratiques de paiement équitables ;
- c. L'influence politique et les activités de lobbying, en lien avec les engagements d'Atenor en matière de gouvernance responsable.

5. Conformément aux exigences de l'ESRS 2, Atenor applique les dispositions des paragraphes 30 à 33, ainsi que les exigences spécifiques GDR-P (politiques), GDR-A (actions), GDR-T (objectifs) et GDR-M (indicateurs) dans le cadre de sa déclaration relative à la conduite des affaires :

- a. Lorsque certains sujets liés à des impacts, risques ou opportunités matériels ne font pas encore l'objet de politiques, d'actions ou d'objectifs formalisés, Atenor s'engage à divulguer cette absence de manière

transparente, tout en précisant les démarches envisagées pour y remédier ;

- b. Atenor présente la description de ses impacts, risques et opportunités matériels (selon ESRS 2 IRO-2) en parallèle avec les informations relatives à ses politiques, actions, objectifs et indicateurs. Cette approche permet d'éviter les redondances et de garantir une narration cohérente et structurée dans l'ensemble du rapport de durabilité.

6. Chaque exigence de divulgation est introduite par un objectif de divulgation clair, à l'exception des politiques, actions et objectifs, qui sont encadrés directement par les dispositions de l'ESRS 2.

G1-1 – Culture d’entreprise et politiques en matière de conduite des affaires

7. Conformément à l’ESRS 2 GDR-P, Atenor a mis en place un ensemble de politiques visant à encadrer la conduite des affaires de manière éthique, responsable et conforme aux standards internationaux.

La Charte de Gouvernance d’Entreprise et de Durabilité définit la structure, les rôles et responsabilités des organes de gouvernance, ainsi que les mécanismes de contrôle et d’audit interne/externe. La culture d’intégrité est promue via des formations régulières, des communications transparentes et l’implication active des parties prenantes.

8. A cet égard, Atenor divulgue les informations suivantes :

- a. Politique anticorruption et antifraude :**
Atenor applique une politique anticorruption conforme aux principes de la Convention

des Nations Unies contre la corruption, complétée par le Dealing Code qui encadre la gestion des informations sensibles et des transactions sur titres (prévention des délits d’initié, déclaration obligatoire des transactions, respect du MAR et de la loi belge), qui couvre :

- Les comportements interdits (pots-de-vin, cadeaux excessifs, conflits d’intérêts) ;
- Les mécanismes de prévention et de contrôle ;
- Les procédures de signalement et de traitement des incidents ;
- Des formations spécifiques pour les fonctions à risque.

Atenor dispose également de politiques IT et RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), visant à garantir la sécurité des systèmes d’information, la confidentialité des données personnelles et la conformité aux exigences européennes en matière de protection des données. Ces politiques font partie intégrante du dispositif global de conformité et d’éthique de l’entreprise.

b. Politique de protection des lanceurs d’alerte :

Atenor dispose d’une politique de lancement d’alerte (Whistleblowing Policy) accessible à tous les collaborateurs et parties prenantes, conforme à la Directive (UE) 2019/1937, qui garantit :

- La confidentialité des signalements ;
- La protection contre les représailles ;
- Une procédure claire de traitement des alertes ;
- La possibilité de signalement anonyme ou non, protection étendue aux facilitateurs et proches.

c. Fonctions et rôles les plus exposés aux risques de corruption et de fraude :

Les fonctions identifiées comme les plus à risque au sein d’Atenor sont :

- Les équipes achats et développement, en raison de leur interaction avec des tiers et des autorités ;
- Les fonctions commerciales, en raison de leur pouvoir de négociation ;
- Les membres du Comité Exécutif,

en raison de leur rôle stratégique et décisionnel.

Ces fonctions font l'objet d'une surveillance renforcée, de formations spécifiques et de contrôles internes réguliers.

G1-2 – Gestions des relations avec les fournisseurs

9. Conformément à l'ESRS 2 GDR-A, Atenor met en œuvre plusieurs actions concrètes pour garantir une conduite des affaires responsable, éthique et durable.

10. A cet égard, Atenor divulgue les informations suivantes :

a. Gestion des relations fournisseurs :

Atenor entretient des relations fondées sur le respect mutuel, la transparence et la responsabilité. Son Code de conduite des fournisseurs impose des critères sociaux et environnementaux clairs, notamment :

- Le respect des droits humains et des conditions de travail décentes ;
- L'interdiction du travail forcé et du travail des enfants ;
- La lutte contre la corruption, la fraude et les pratiques anticoncurrentielles ;
- L'engagement en faveur de la transition écologique et de la performance ESG.

Les fournisseurs sont invités à signer ce code et à s'y conformer tout au long de leur collaboration avec Atenor.

b. Prévention et gestion des risques de corruption et fraude :

Atenor applique une politique de tolérance zéro à l'égard de la corruption et de la fraude. Des mécanismes internes permettent de :

- Prévenir les risques via des contrôles internes ;
- Détecter les anomalies ou comportements suspects ;
- Enquêter sur les incidents potentiels ;
- Réagir rapidement en cas de violation des

règles, avec des mesures correctives et disciplinaires.

c. Activités de formation :

Atenor organise régulièrement des sessions de sensibilisation et de formation sur la conduite des affaires, à destination :

- Des fonctions à risque (ex. : achats, développement, relations publiques) ;
- Des membres de l'organes de gouvernance ;
- De l'équipe achats, notamment sur les critères ESG à intégrer dans les relations fournisseurs.

En 2025, 100 % des fonctions identifiées comme à risque ont suivi une formation dédiée.

Les membres du Conseil d'Administration ont également été sensibilisés aux enjeux de gouvernance éthique et de conformité. L'équipe achats participe activement aux formations sur la durabilité des fournisseurs, en lien avec les objectifs ESG du groupe.

G1-3 – Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin

11. Conformément à l'ESRS 2 GDR-T, Atenor définit des objectifs clairs en matière de conduite des affaires, alignés avec ses engagements éthiques, sa stratégie de durabilité et ses principes de gouvernance responsable. Les principaux objectifs sont les suivants :

1. Renforcer l'intégrité et l'éthique dans toutes les activités : Atenor vise à maintenir une culture d'entreprise fondée sur la transparence, la responsabilité et le respect des lois, notamment en matière de lutte contre la corruption, la fraude et les conflits d'intérêts.
2. Prévenir les risques de non-conformité : À travers des politiques internes (anticorruption, lanceurs d'alerte, protection des données, concurrence loyale), Atenor s'engage à prévenir les comportements non éthiques et à garantir la conformité réglementaire.

3. Promouvoir une gouvernance inclusive et durable : L'entreprise poursuit l'objectif d'intégrer les critères ESG dans ses processus décisionnels, en assurant la diversité, l'égalité des chances et le dialogue avec les parties prenantes.
4. Améliorer la formation et la sensibilisation : Atenor prévoit de renforcer les programmes de formation sur la conduite des affaires pour les collaborateurs, les membres de l'organe de gouvernance et les fonctions à risque, avec un suivi régulier des taux de participation.
5. Aligner les objectifs de conduite des affaires avec la performance ESG : L'entreprise étudie la mise en place d'un bonus collectif lié à la performance ESG annuelle, incluant des indicateurs de conduite responsable.

G1-4 – Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin

12. L'objectif de cette exigence de divulgation est d'assurer la transparence sur les incidents

de corruption ou de fraude et les résultats associés.

13. Condamnations et amendes : Au cours de la période de reporting, Atenor n'a fait l'objet d'aucune condamnation ni d'amende pour violation des lois anticorruption ou antirafraude.

Des procédures judiciaires passées ont concerné des faits antérieurs à la période de reporting, notamment dans le cadre de la vente d'une ancienne filiale. Ces procédures ont abouti à l'acquittement d'Atenor et de ses dirigeants, confirmant leur bonne foi et l'absence d'infraction.

14. Incidents confirmés : Atenor n'a enregistré aucun incident confirmé de corruption ou de fraude impliquant ses collaborateurs ou ses partenaires directs durant la période de reporting.

L'entreprise applique une politique de tolérance zéro en matière de corruption et de fraude,

comme précisé dans son Code de conduite des fournisseurs, et veille à sensibiliser ses parties prenantes à ces enjeux.

G1-5 – Influence politique et lobbying

15. L'objectif de cette exigence de divulgation est d'assurer la transparence des activités et engagements politiques d'Atenor.

16. Contributions politiques : Au cours de la période de reporting, Atenor n'a effectué aucune contribution politique, ni financière ni en nature, que ce soit directement ou indirectement, à des partis politiques, représentants élus ou candidats à des fonctions publiques. Cette position est conforme à la politique d'intégrité et d'éthique de l'entreprise.

17. Activités de lobbying : Atenor entretient un dialogue régulier avec les autorités publiques, les acteurs de la ville, les associations et les parties prenantes du secteur immobilier et financier. Ces échanges visent à favoriser

une concertation en amont des projets et à promouvoir des solutions urbaines durables. Les sujets abordés dans ce cadre incluent notamment :

- La transition énergétique des bâtiments ;
- La densification raisonnée des espaces urbains ;
- L'intégration de critères ESG dans les projets immobiliers.

Ces activités sont menées dans un esprit de transparence et de responsabilité, et sont alignées avec les impacts, risques et opportunités matériels identifiés dans l'analyse de matérialité d'Atenor.

18. Membres des organes de gouvernance : Durant la période de reporting, aucun membre nouvellement nommé au sein de l'organe de gouvernance d'Atenor n'a occupé de poste comparable dans l'administration publique (y compris les régulateurs) au cours des deux années précédentes.

G1-6 – Pratique en matière de paiement

19. L'objectif de cette exigence de divulgation est de fournir une compréhension claire des conditions de paiement contractuelles d'Atenor et de sa performance en matière de paiement, en particulier envers les petites et moyennes entreprises (PME).

20. A cet égard, Atenor divulgue les informations suivantes :

a. Délais de paiement standards et conformité :
Atenor applique des délais de paiement standards de 30 jours pour la majorité de ses fournisseurs, conformément aux pratiques du secteur et aux engagements contractuels.

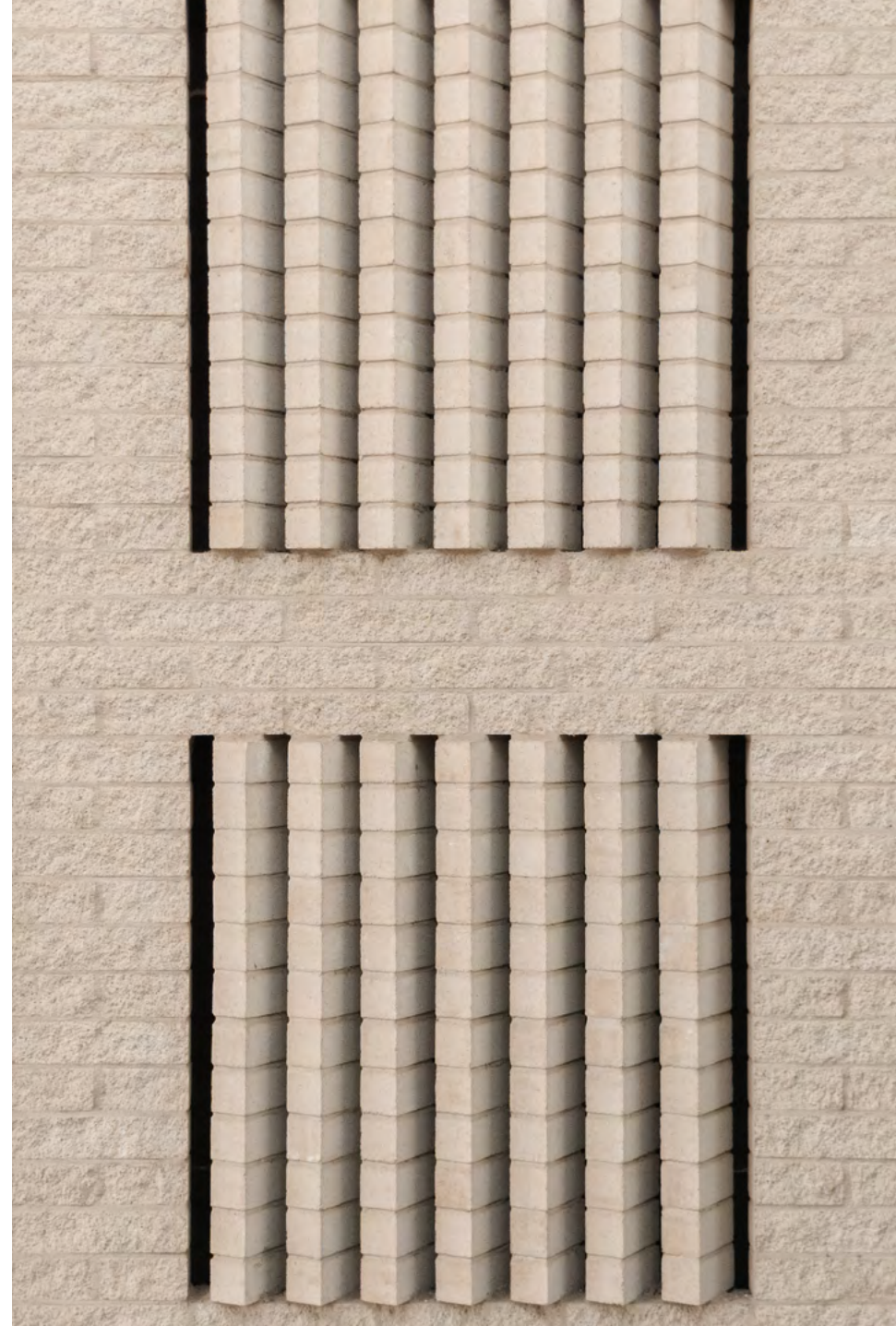
Pour les PME, une attention particulière est portée afin de garantir des conditions équitables et adaptées à leur trésorerie.

Pour l'exercice de référence, environ 92 % des paiements ont été effectués dans les

délais convenus, démontrant l'engagement d'Atenor en faveur de relations fournisseurs responsables et durables.

b. Procédures judiciaires en cours pour paiements tardifs :

Aucun litige ou procédure judiciaire liée à des retards de paiement n'était en cours au moment de la clôture de la période de reporting. Atenor veille à maintenir un dialogue ouvert avec ses partenaires commerciaux afin de prévenir tout différend.



Indicateurs Clés de Performance (ICP) sur la Taxonomie européenne Rapport de durabilité

Introduction

La Taxonomie européenne est un système de classification permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Inscrite dans les objectifs du Pacte vert pour l'Europe lancé en 2019, elle constitue un outil clé de la stratégie de l'Union européenne pour atteindre la neutralité carbone, et par conséquent l'indépendance énergétique, d'ici 2050. Le règlement sur la Taxonomie a été adopté en juin 2020 par le Parlement européen et les États membres, sur la base de critères scientifiques élaborés par un groupe d'experts indépendants mandatés par la Commission européenne.

Sa mise en œuvre s'est opérée en deux temps: l'Acte Délégué sur le Climat, applicable depuis le 1er janvier 2022, couvre les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ; l'Acte Délégué sur l'Environnement, applicable depuis le 1er janvier 2024, étend le cadre aux quatre objectifs environnementaux restants. Pour être considérée comme durable, une activité doit

contribuer substantiellement à au moins un de ces six objectifs — 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, et Protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes — sans porter préjudice aux cinq autres, tout en respectant les Garanties sociales minimales en matière de droits humains et de droit du travail.

Le règlement sur la Taxonomie représente une étape cruciale pour l'objectif de l'UE d'atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. Le secteur immobilier est quant à lui identifié comme éligible à la Taxonomie via les 3 objectifs pour 7.1 construction de bâtiments neufs et 7.2 rénovations de bâtiments existants: atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique et transition vers une économie circulaire. Ceux-ci soulignent le rôle important du secteur immobilier, composante vitale de l'économie, afin d'évoluer vers un avenir

à faible dépendance énergétique et résilient face au changement climatique.

Atenor a volontairement mis en œuvre les exigences de déclaration énoncées dans l'Acte délégué sur la publication des informations (Règlement délégué (UE) 2021/2178) en vertu de l'article 8 du Règlement sur la Taxonomie de l'UE (Règlement (UE) 2020/852).

Ce rapport annuel décrit l'éligibilité d'Atenor à la Taxonomie, son alignement à la Taxonomie ainsi que le calcul des Indicateurs Clés de Performance (ICP). 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.

Le paquet législatif « Omnibus », publié par la Commission européenne le 26 février 2025 et concrétisé par l'acte délégué du 4 juillet 2025 (Règlement délégué UE 2026/73), a introduit une simplification significative des obligations de divulgations liées à la Taxonomie européenne. Dans ce cadre, les obligations de publication des indicateurs de la Taxonomie sont désormais limitées aux entreprises soumises à la CSRD. Atenor ne répondant pas à ces critères, elle n'est pas soumise aux obligations de publication liées à la Taxonomie européenne.

Néanmoins, fidèle à son engagement en faveur de la transparence et du développement immobilier durable, Atenor a choisi, pour la présente année encore, de divulguer volontairement les informations relatives à son éligibilité et à son alignement à la Taxonomie européenne, ainsi que les Indicateurs Clés de Performance associés.

Cette démarche volontaire témoigne de la conviction d'Atenor que la Taxonomie constitue

un outil structurant pour piloter et communiquer sa stratégie de durabilité, indépendamment de toute obligation réglementaire.

Application aux activités d'Atenor

En tant que promoteur immobilier, les principales activités éligibles d'Atenor peuvent, suivant la classification de la Taxonomie pour les revenus, être catégorisées en deux groupes distincts :

- **7.1 « Construction de bâtiments neufs » :** Atenor est active dans le développement de projets résidentiels et non résidentiels, destinés à la vente ultérieure.
- **7.2 « Rénovation de bâtiments existants » :** Atenor rénove également des bâtiments qui dépassent les seuils de rénovation majeure tels que définis par les réglementations locales en matière de construction.

Ces affirmations sont confirmées par les codes NACE d'Atenor : « Promotion immobilière résidentielle », (Nacebel 41101) et « Promotion

immobilière non résidentielles », (Nacebel 41102).

A côté de ces deux catégories principales, une autre activité d'Atenor, exceptionnelle pour l'année 2025, relève également de la classification de la Taxonomie en ce qui concerne les dépenses relatives à :

- **7.3. « Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique » :** Atenor a lancé des mesures de rénovations sur le bâtiment existant du Nysdam en 2025, visant une meilleure performance énergétique.

Le Règlement délégué de la Commission (UE) 2021/2178, publié le 6 juillet 2021 et modifié à plusieurs reprises — notamment par le Règlement délégué (UE) 2023/2486 applicable depuis le 1er janvier 2024, puis par le Règlement délégué (UE) 2026/73 du 4 juillet 2025 dans le cadre du paquet Omnibus — complète le règlement sur la Taxonomie en spécifiant le

champ d'application, la méthodologie et les exigences de publication d'informations 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.

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»).

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).

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.

En 2023 et 2024, afin de divulguer plus d'informations, les revenus provenant de projets en coentreprises ont été considérés dans une information complémentaire. Pour maintenir la cohérence entre les rapports, Atenor propose également des informations complémentaires pour le calcul des revenus en 2025.

1.2. CapEx éligible

Afin de déterminer la part éligible des CapEx d'Atenor, un examen des catégories d'investissement a été réalisé conformément aux définitions qualitatives des activités

décrites dans les Actes délégués sur le Climat et l'Environnement. Il est à noter que seuls les CapEx liés aux immeubles de placement, les immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles sont considérés comme éligibles à la Taxonomie.

- Le dénominateur (CapEx total) englobe les Capex relatifs aux immeubles de placement, les immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles.
- Le numérateur (CapEx éligible) comprend les dépenses liées à l'investissement et qui sont en lien avec le champ d'application de la Taxonomie.

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.

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 d'évaluer si les projets en développement d'Atenor sont conformes à la taxonomie établie. Ces projets s'étendent souvent sur plusieurs années, englobant diverses opérations et transactions financières dont certaines peuvent apparaître avant la finalisation de la construction et/ou de la rénovation. Afin d'appréhender cette complexité, Atenor a mis en place un système de suivi d'alignement de ses projets. Ce système facilite l'évaluation de

l'alignement des projets à des étapes critiques du développement, le tout, soutenu par des preuves vérifiables. Cette approche est renforcée par les FAQ de la Commission Européenne, publiées le 20 octobre 2023, qui fournissent des clarifications pertinentes à l'alignement des projets.

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
- les Comités Opérationnels (réunions environ deux fois par mois)
- le Comité de Gestion (réunions toutes les deux semaines)
- le Groupe de Travail ESG (collecte d'informations au moins cinq fois par an)

- le Conseil d'Administration (informé environ cinq fois par an)

Les projets d'Atenor sont considérés comme «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, reflétée dans les ICP.

Pour tous les projets en développement d'Atenor, l'alignement avec les Critères d'Examen Technique est corroboré par l'évaluation d'un tiers indépendant. Dans les étapes suivantes (Appel d'offres, Construction, Livraison), les preuves sont minutieusement collectées, contrôlées et archivées pour assurer une conformité continue jusqu'à la livraison finale.

En relation avec l'activité 7.3, qui implique l'installation, la maintenance et la réparation des équipements d'efficacité énergétique, le processus est plus court. Toutes les données pertinentes et les mises à jour des progrès sont directement communiquées au Comité de Gestion.

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, comme :

- Dépasser les normes NZEB en matière d'efficacité énergétique : les projets d'Atenor pour la « 7.1 construction de bâtiments neufs » visent à dépasser les exigences des bâtiments à quasi zéro énergie (NZEB), en atteignant une Demande en Énergie Primaire au moins 10 % inférieure aux seuils nationaux. Cet effort souligne l'engagement d'Atenor à réduire la consommation d'énergie de ses projets, aidant ainsi directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induites par l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments.
- Tests Rigoureux d'Étanchéité à l'Air et d'Intégrité Thermique : Atenor a mis en place des protocoles pour l'étanchéité à l'air et l'intégrité thermique dans ses

nouveaux développements de bâtiments. Cette pratique garantit pour chaque projet le maintien des normes élevées d'efficacité énergétique, réduisant considérablement l'empreinte carbone opérationnelle grâce à une perte d'énergie minimisée dans le chauffage et le refroidissement.

- Politique d'Analyse du Cycle de Vie (ACV) et Calcul du Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP): Pour les projets en développement d'Atenor, le PRP est calculé à chaque étape du cycle de vie du bâtiment. En outre, Atenor a fixé des objectifs ambitieux afin de limiter l'empreinte carbone du processus de construction et des matériaux utilisés (voir ESRS E1).
- En ce qui concerne la « 7.2 Rénovation de bâtiments existants », les projets en développement permettent une réduction de demande en énergie primaire (DEP) d'au moins 30 %. La demande initiale en énergie primaire et l'amélioration estimée sont basées sur une étude détaillée du bâtiment, un audit énergétique réalisé par

un expert indépendant accrédité ou toute autre méthode transparente et appropriée, et validées par un Certificat de Performance Énergétique à la phase de Livraison.

Ces critères sont évalués pour tous les projets en développement, se conformant aux critères de Contribution Substantielle pour l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique. Les 5 autres objectifs sont évalués suivant les critères de la Taxonomie de «Ne Pas Causer de Préjudice Important».

Pour l'objectif d'Adaptation au Changement Climatique, une analyse approfondie des risques et vulnérabilités est réalisée pour toutes les acquisitions et nouveaux développements d'Atenor. Bien que le secteur d'activités d'Atenor puisse potentiellement se qualifier pour une contribution substantielle à l'Adaptation au Changement Climatique, cette approche n'a pas été adoptée car ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes. Spécifiquement, Atenor effectue des Évaluations

de Risques et Vulnérabilités au Changement Climatique avant l'acquisition et également tout au long des phases de Conception et de Construction, assurant ainsi la résilience du projet même dans les scénarios les moins favorables.

Il est important de considérer que les projets en développement d'Atenor ont une très faible dépendance énergétique, les rendant intrinsèquement résilients aux aléas climatiques tels que les vagues de chaleur et/ou de froid et la variabilité des températures. Les évaluations des risques et vulnérabilités se concentrent à la fois sur les dangers climatiques chroniques et aigus. Par conséquent, les projets d'Atenor sont évalués contre les critères de «Ne Pas Causer de Préjudice Important» dans le contexte de l'Adaptation au Changement Climatique.

La Commission européenne a introduit l'Acte Délégué Environnemental le 27 juin 2023. Cet Acte fait partie de la réglementation Taxonomie et spécifie les Critères d'Examen Technique

pour différents objectifs environnementaux, en ce compris la Transition vers une Économie Circulaire pour les activités « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Compte tenu de l'introduction récente de cette réglementation, Atenor prévoit, à l'avenir, d'incorporer cet objectif comme une contribution significative. Cependant, des clarifications supplémentaires sont nécessaires sur certains aspects, Atenor a donc adopté une approche conservatrice dans le présent rapport en maintenant les critères établis pour « Ne Pas Causer de Préjudice Important ».

Ces critères incluent le recyclage ou la réutilisation d'un minimum de 70 % des déchets de construction ainsi qu'une évaluation de l'adaptabilité et du démontage des bâtiments. Ainsi, les projets d'Atenor sont conçus pour être plus efficaces en termes de ressources, adaptables, flexibles et démontables pour permettre la réutilisation et le recyclage.

Concernant les objectifs environnementaux

(Utilisation Durable et Protection des Ressources Hydrologiques et Maritimes, Prévention et Contrôle de la Pollution, Protection et Restauration de la Biodiversité et des Écosystèmes), les critères de « Ne Pas Causer de Préjudice Important » sont donc retenus pour les activités sous « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Comme pour les autres objectifs, les preuves d'alignement sont rassemblées au cours du développement du projet, et le projet peut être classé comme « 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. Des mesures sont prises pour réduire le bruit, la poussière et les émissions de polluants pendant les travaux de construction ou de maintenance. Les activités doivent adhérer aux meilleures pratiques et normes pour la gestion des émissions et des déchets.
- **Protection et Restauration de la Biodiversité et des Écosystèmes :** Les activités ne doivent pas nuire de manière significative à la biodiversité. Elles doivent contribuer à la protection et à la gestion durable des ressources naturelles et des écosystèmes et prévenir la destruction, la fragmentation

et la dégradation des habitats. Cela inclut également d'éviter les impacts négatifs sur les zones protégées ou les zones de haute valeur pour la biodiversité. Il est important de noter que ce critère n'est pas pertinent pour l'activité « 7.2 de rénovation de bâtiments existants ».

Pour l'activité 7.3, qui concerne l'installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique, le processus de contrôle est adapté pour mettre en avant une contribution significative à l'objectif d'atténuation du changement climatique. Cet objectif spécifique garantit que l'installation soutient directement la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En plus de cet objectif principal, l'objectif d'adaptation au changement climatique est également pertinent dans le cadre du principe «Ne Pas Causer de Préjudice Important» (DNSH). À cet effet, l'installation doit respecter les critères détaillés dans l'Annexe A. Ces

critères garantissent que tout en contribuant à l'atténuation du changement climatique, l'activité s'aligne également sur les stratégies d'adaptation sans affecter négativement d'autres objectifs environnementaux.

Concernant les critères DNSH de la pollution, les composants et matériaux de construction se conforment aux critères énoncés dans l'Annexe C. Les autres critères DNSH (Eau, Économie circulaire, Biodiversité) ne sont pas applicables à cette activité.

Toutes les activités d'Atenor adhèrent aux Garanties Sociales Minimales, telles que décrites ci-dessous, garantissant que toutes les opérations maintiennent des normes élevées de responsabilité sociale et de conduite éthique.

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.

Atenor n'a eu aucune interaction avec un Point de Contact National de l'OCDE ou un Centre de Contact Entreprises et Droits de l'Homme.

Corruption

Atenor a mis en place des mécanismes internes robustes pour anticiper, surveiller et contrer tout risque lié à la corruption ou à la subornation. Ces mécanismes sont décrits dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité d'Atenor. Lorsque cela est pertinent, les employés suivent une formation pour identifier et distinguer les situations associées à la

corruption, avec une communication claire du principe de tolérance zéro de l'entreprise pour toute violation.

Fiscalité

La politique fiscale d'Atenor, telle que détaillée dans la section « Politique fiscale » de sa Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité, comprend des processus systématiques de documentation, de rapport et de vérification pour assurer des pratiques financières précises et légales. Cela implique une collaboration avec des professionnels de la fiscalité pour rester à jour sur les changements dans la réglementation fiscale et pour garantir l'adhésion aux exigences légales.

Concurrence Équitable

La vision d'Atenor à cet égard est exposée dans la section « Politique sur la concurrence équitable » incluse dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de Durabilité, et il est demandé à tous les employés d'y adhérer strictement. Cela garantit que l'entreprise opère

de manière à promouvoir une concurrence saine au sein du marché.. Cette politique garantit le fait que l'entreprise opère de manière à promouvoir une concurrence saine sur le marché. Pour toute procédure judiciaire ou litige en cours impliquant le Groupe, Atenor a établi une méthodologie de suivi interne pour surveiller les médias et les plateformes pertinentes. Atenor n'a pas été inculpée ni condamnée pour aucune violation des droits de l'homme, infraction liée à la réglementation antitrust ou corruption. De plus, Atenor n'a jamais été reconnue coupable d'évasion fiscale dans aucun des pays où elle opère.

De plus, Atenor se conforme pleinement aux garanties sociales minimales, réaffirmant ainsi son engagement envers des pratiques commerciales éthiques et responsables.

2. Part du chiffre d'affaires aligné

Les chiffres publiés par Atenor adhèrent strictement aux critères établis dans la législation

pertinente. Les chiffres pris en compte sont liés aux revenus d'exploitation tels que décrits dans la section financière de ce rapport. Les activités de développement d'Atenor rapportées sous les revenus d'exploitation de la section financière sont à 100% éligibles sous les catégories « 7.1 Construction de bâtiments neufs », « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Cette partie ne comprend pas les 'produits locatifs des immeubles' car ils ne sont pas éligibles à la taxonomie. La partie des revenus d'exploitation est dérivée des revenus générés à partir de projets catégorisés comme « 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.

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 promoteur immobilier ou pour les contrats de vente avec

reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété à l'acheteur.

Les revenus sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'achèvement ou « à un moment donné » selon les obligations de performance conformément à l'IFRS 15 dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, déduction faite de toutes les charges raisonnablement prévisibles associées aux obligations assumées par Atenor à l'égard de l'acquéreur, en particulier en ce qui concerne la construction et la location du bâtiment.

Conformément à la norme IFRS 15 § 35, la reconnaissance selon la méthode de l'avancement du pourcentage est basée sur la création ou l'évaluation du bien sur base duquel l'acquéreur détient le contrôle, au fur et à mesure de sa création ou de son évaluation.

Les ventes des bâtiments livrés sont enregistrées à un moment précis, qui correspond à la

date de signature de l'accord de vente. Les ventes des bâtiments en cours de construction sont reconnues en fonction du pourcentage d'achèvement.

Les investissements consolidés par la méthode de l'équivalence patrimoniale sont des sociétés soumises à un contrôle conjoint conformément aux normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans des entreprises associées et des coentreprises).

Les revenus des coentreprises sont reconnus selon la méthode de mise en équivalence. Selon cette méthode, les revenus sont enregistrés en fonction de la part du Groupe dans le bénéfice ou la perte non distribué(e).

2.2. Information contextuelle

Alors que le Règlement de l'UE 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.

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 excluant les revenus locatifs (non éligibles), tels que rapportés dans le compte de résultat consolidé et définis à l'article 2, point (5), de la Directive 2013/34/UE. Il est important de noter que le chiffre d'affaires doit couvrir les revenus reconnus conformément à la Norme comptable internationale (IAS) 1, paragraphe 82(a), telle qu'adoptée par le Règlement de la Commission (CE) No 1126/2008.

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 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.

3. Part du CapEx aligné

L'ICP des dépenses en capital (CapEx) est défini comme la part des dépenses en capital alignées sur la taxonomie dans le numérateur, divisée en trois catégories (a - c) telles que définies dans le Règlement délégué, divisée par le total des dépenses en capital (dans le dénominateur). Les trois classifications des 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 2025, Atenor a principalement identifié la part des CapEx alignées sur la taxonomie dans la catégorie B. Les CapEx considérées concernent l'activité 7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique.

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 (-)».

3.2. Information contextuelle

En 2025, Atenor a acheté des équipements et des services liés à « 7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique », permettant à ses activités une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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.

4. Part de l'OpEx aligné

L'ICP relatif à l'OpEx est défini comme la part des dépenses d'exploitation alignées sur la taxonomie (OpEx aligné) dans le numérateur, divisée en trois catégories telles que définies dans le Règlement Délégué, divisée par le total des OpEx éligibles (dans le dénominateur). Les trois classifications d'alignement des OpEx sont les suivantes :

- Type A : lié à des actifs ou des processus associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie (où le chiffre d'affaires est aligné) ;
- Type B : faisant partie d'un plan d'investissement pour étendre les activités

économiques alignées sur la taxonomie ou pour permettre à des activités économiques éligibles à la taxonomie de devenir alignées sur la taxonomie dans un délai prédéfini spécifié dans le Règlement délégué (où le chiffre d'affaires est éligible mais non aligné) ;

- Type C : lié à l'achat de produits provenant d'activités économiques alignées sur la taxonomie et à des mesures individuelles permettant aux activités ciblées de devenir à faible émission de carbone ou de contribuer à des réductions des émissions de gaz à effet de serre, à condition que de telles mesures soient mises en œuvre et opérationnelles dans les 18 mois (où le chiffre d'affaires n'est ni éligible ni aligné).

Atenor a principalement identifié la part des OpEx 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'UE en matière de pratiques de construction durables et contribuant de manière substantielle à l'objectif d'Atténuation du Changement Climatique.

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.

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.

4.3. Définitions du numérateur et du dénominateur

La réglementation de l'UE 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 (UE) 2021/2178 (article 8), 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.

Conclusion

En conclusion, notre analyse approfondie des Indicateurs Clés de Performance (ICP) de la Taxonomie européenne révèle l'importance de ce cadre dans la promotion d'une économie plus durable au sein de l'Union européenne.

À travers l'examen des différentes catégories d'activités économiques et leur conformité aux objectifs climatiques et environnementaux, nous avons identifié des opportunités significatives pour notre entreprise, mais aussi les défis persistants liés à l'interprétation et à l'application des critères d'examen technique.

La Taxonomie européenne, par sa nature complexe et ambitieuse, offre un cadre stratégique pour orienter les investissements vers des projets véritablement durables, encourageant ainsi une reconfiguration des pratiques commerciales et financières. Bien qu'Atenor ne soit pas soumise aux obligations de publication d'informations liées à la Taxonomie dans le cadre du paquet Omnibus, la publication volontaire des ICP constitue pour Atenor une composante importante de sa responsabilité sociale d'entreprise et de sa stratégie de transparence vis-à-vis de ses parties prenantes.

Néanmoins, pour maximiser l'impact de la Taxonomie, l'amélioration continue de la clarté des critères et la mise en place de mécanismes de divulgation 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 et les associations professionnelles, permet 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 durable.

CHIFFRE D’AFFAIRES - INFORMATIONS OBLIGATOIRES

Part du Chiffre d’Affaires issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie
Informations pour l’année 2025.

Année			Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")									
Activités économiques	Chiffre d'affaires en €	Part du Chiffre d'affaires, année N	Atténuation du changement climatique*	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Garanties minimales	Part du Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie année N**	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	
A. Activités éligibles à la taxonomie			100 %																
A.1. Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	145 586 226,91	99%	99%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	99%			
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	1 455 748,41	1%																	
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	1 455 748,41	100%																	
B. Activités non éligibles à la taxonomie																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie	0	0%																	
Total (A+B)	147 041 975,32	100%																	

CHIFFRE D’AFFAIRES ALIGNÉ À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

99%*

* Aux fins de ce modèle illustratif, ce chiffre montre le : Chiffre d’affaires aligné sur la taxonomie de l’activité / Chiffre d’affaires total éligible à la taxonomie de l’activité.

CHIFFRE D’AFFAIRES - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Part du Chiffre d’Affaires issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie
Informations pour l’année 2025.

Année	Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")										
Activités économiques	Chiffre d'affaires en €	Part du Chiffre d'affaires, année N	Atténuation du changement climatique*	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Garanties minimales	Part du Chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie année N*	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
A. Activités éligibles à la taxonomie			100 %															
A.1. CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																		
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	270 623 462,91	99%	99%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	99%		
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																		
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	1 455 748,41	1%																
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	272 079 211,32	100%																
B. Activités non éligibles à la taxonomie																		
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie	0	0%																
Total (A+B)	272 079 211,32	100%																

CHIFFRE D’AFFAIRES (INCLUS CESSIONS, CESSIONS D’ACTIONS ET MISE EN ÉQUIVALENCE) ALIGNÉ À LA TAXONOMIE

99%*

* Aux fins de ce modèle illustratif, ce chiffre montre le : Chiffre d’affaires aligné sur la taxonomie de l’activité / Chiffre d’affaires total éligible à la taxonomie de l’activité.

CAPEX

Part des CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie
Informations pour l'année 2025.

Année		Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")							
Activités économiques	CapEx en €	Part du CapEx, année N	Atténuation du changement climatique*	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Garanties minimales	Part du Capex aligné sur la taxonomie année N**	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	
A. Activités éligibles à la taxonomie		100%																	
A.1. CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																			
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	432 535,64	81%	81%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	81%	81%		
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		T	
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%			
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	0	0%																	
Installation, maintenance et réparation des équipements d'efficacité énergétique (CapEx B)	0	0%																	
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	0	0%																	
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	432 535,64	81%																	
B. Activités non éligibles à la taxonomie																			
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie	103 580	19%																	
Total (A+B)	536 115,64	100 %																	

CAPEX ALIGNÉ À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

81%

CAPEX ALIGNÉ À LA
TAXONOMIE EUROPÉENNE

81%

OPEX

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie
Informations pour l'année 2025.

Année			Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important ("critères DNSH")								
Activités économiques	OpEx en €	Part de l'OpEx, année N	Atténuation du changement climatique'	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Garanties minimales	Part de l'OpEx aligné sur la taxonomie année N''	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
A. Activités éligibles à la taxonomie			100 %															
A.1. OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)																		
Construction de bâtiments neufs (OpEx A)	536 397,50	59%	59%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	81%		
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																		
Construction de bâtiments neufs (OpEx A)	0	0%																
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)	378 478,54	100%																
B. Activités non éligibles à la taxonomie																		
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie	378 478,54	41%																
Total (A+B)	914 876,04	100 %																

OPEX ALIGNÉ À LA
TAXONOMIE EUROPÉENNE

49 %

Annexe

Rapport de durabilité

Introduction au complément d'information – ESRS 2

Le cadre européen de reporting de durabilité connaît actuellement une phase d'évolution importante. À la suite du paquet législatif « Omnibus » adopté en décembre 2025, le périmètre des entreprises soumises aux obligations de la CSRD a été revu, restreignant ces obligations aux entreprises dépassant certains seuils de taille. Par ailleurs, l'EFRAG a publié en novembre 2025 un projet révisé des normes ESRS, qui n'est pas encore formellement adopté par la Commission européenne à ce jour.

Dans ce contexte transitoire, Atenor a fait le choix d'adopter une approche pragmatique et cohérente. Bien que le Groupe ne soit pas soumis aux obligations de la CSRD, il poursuit la publication d'informations ESG structurées, comparables et alignées avec les évolutions attendues du cadre réglementaire européen. La nomenclature retenue dans le présent

rapport s'inspire ainsi des projets de normes révisées publiés par l'EFRAG, afin d'assurer lisibilité et anticipation.

Afin de garantir la continuité dans le temps, les données quantitatives sont présentées selon la méthodologie appliquée depuis 2022, permettant une comparabilité d'un exercice à l'autre.

S'agissant plus spécifiquement de l'ESRS 2 (General Disclosures), les éléments relatifs à la stratégie ainsi qu'aux impacts, risques et opportunités matériels (IRO) décrits dans le rapport annuel 2024 restent pleinement pertinents pour l'exercice 2025. Le présent complément vise à actualiser les informations relatives à la gouvernance (GOV) et aux évolutions intervenues au cours de l'année.

ESRS 2 – GOUVERNANCE

GOV-1 – Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de durabilité

8. L'objectif de cette exigence de divulgation est de fournir une compréhension claire des rôles et responsabilités du Conseil d'Administration d'Atenor et de ses Comités (« l'organe de gouvernance »), ainsi que des processus, contrôles et procédures permettant de surveiller, gérer et superviser les impacts, risques et opportunités matériels, que ce soit individuellement ou à un niveau supérieur (groupes d'impacts, risques et opportunités ou sujets connexes).

9. A cet égard, Atenor divulgue les informations suivantes :

a. Composition et diversité des organes de gouvernance

L'identité, la composition et la diversité des organes de gouvernance d'Atenor sont

détaillées dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise et Administration de ce rapport annuel en ce compris sur le site internet www.atenor.eu sous 'Entreprise'. Le Conseil d'Administration comprend des membres indépendants, et une diversité de genres et de profils, conformément aux critères appliqués par Atenor. Cette diversité favorise la complémentarité des expertises et la prise en compte des attentes des parties prenantes.

b. Compétences et expertise en matière de durabilité

Le Conseil d'Administration et ses Comités évaluent régulièrement la disponibilité des compétences et expertises nécessaires pour superviser les enjeux ESG, notamment par la formation continue, le recours à des conseillers professionnels indépendants ou à des experts externes, et l'intégration de profils spécialisés. Cette démarche garantit que l'organe de gouvernance dispose des connaissances requises pour identifier, gérer et superviser les impacts, risques et opportunités

liés à la durabilité. Il n'a pas de représentation structurelle des salariés et autres travailleurs au sein du Conseil d'Administration.

c. Responsabilités et identité des organes et comités

Les responsabilités du Comité d'Audit chargé de la supervision des impacts, risques et opportunités matériels sont définies dans les politiques internes. Le département Recherche & Développement (« Archilab »), dirigé par un responsable hiérarchique, membre du Management Committee, propose et coordonne les initiatives ESG, supervise la mise en œuvre des objectifs et veille à leur intégration dans la stratégie de l'entreprise. Archilab, avec sa Task Force ESG, initie des actions, soutient les décisions et veille à leur mise en œuvre sur le long terme.

d. Supervision des objectifs et suivi

La fixation et le suivi des objectifs ESG sont assurés par des rapports réguliers (Management Report) présentés au moins

quatre fois par an à l'organe de gouvernance. Ces rapports comprennent des données sur les progrès réalisés, les enjeux identifiés, ainsi que des analyses de risques et d'opportunités. Des indicateurs de performance clés (KPI) sont mis en place via l'ESG Management System, permettant d'ajuster les actions en fonction des résultats obtenus.

e. Prise en compte des enjeux ESG dans la stratégie

L'organe de gouvernance intègre les impacts, risques et opportunités matériels dans la supervision de la stratégie, les décisions majeures et la gestion des risques, en tenant compte des compromis éventuels. Des points d'ordre du jour sur la durabilité sont intégrés lors des réunions statutaires et ad hoc, et un dialogue ouvert avec les parties prenantes externes est encouragé, notamment via la personne responsable pour les Investor Relations dont les coordonnées sont reprises sur notre site internet.

GOV-2 – Intégration de la performance liée à la durabilité dans les systèmes d'incitation

10. L'objectif de cette exigence de divulgation vise à clarifier l'existence, dans les dispositifs d'incitation, de liens avec des sujets relatifs à la durabilité.

11. A cet égard, Atenor a mis en place des dispositifs d'incitation et une politique de rémunération intégrant des critères de durabilité pour son organe de gouvernance exécutif. :

a. Description des principales caractéristiques des systèmes d'incitation

Atenor intègre les résultats de ses initiatives et performances en matière de durabilité dans le rapport de rémunération de ce rapport annuel, conformément à la Politique de Rémunération approuvée par l'assemblée générale du 25 avril 2025. Cette politique vise à promouvoir une culture d'entreprise axée sur la responsabilité environnementale et sociale.

b. Objectifs ou indicateurs de performance liés à la durabilité

Les objectifs et indicateurs de performance en matière de durabilité, tels que les émissions de carbone, l'utilisation responsable des ressources et le bien-être des collaborateurs, sont intégrés dans l'évaluation des performances et l'attribution des incitations financières et non financières. L'alignement des objectifs de durabilité avec les critères d'évaluation des équipes et de l'organe de gouvernance est assuré par la définition de KPIs spécifiques.

c. Part de la rémunération variable dépendant de la performance ESG

La proportion de rémunération variable dépendant de la performance par rapport aux objectifs ou impacts liés à la durabilité est précisée dans le rapport de rémunération de ce rapport annuel. Des programmes de récompense et de reconnaissance valorisent les réalisations significatives en matière de durabilité.

Des mécanismes de feedback permettent d'ajuster les systèmes d'incitation en fonction des résultats obtenus et des retours des parties prenantes.

GOV-4 – Gestion des risques et des contrôles internes liés à l'information sur la durabilité

14. L'objectif de cette exigence de divulgation est de fournir une compréhension des processus et systèmes de gestion des risques et de contrôle interne de l'entreprise en relation avec la déclaration de durabilité.

15. Atenor examine annuellement la mise en œuvre de son cadre de contrôle interne et de gestion des risques liés à la durabilité (« Blue Book »), en tenant compte des exigences des normes de durabilité et des recommandations du Comité d'Audit. Les risques sont identifiés et évalués régulièrement, notamment via des analyses SWOT, et des politiques claires garantissent la précision et l'intégrité des

données publiées. Des audits internes et externes assurent le suivi et l'amélioration continue des contrôles. L'entreprise s'engage à la transparence, à l'adaptation continue de sa stratégie et à la prise en compte des attentes des parties prenantes.

Renseignements généraux

Carte d'identité

Atenor est une société anonyme.

Le siège social de la société est établi avenue Reine Astrid 92 à B-1310 La Hulpe.

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée. L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année. Les statuts d'Atenor sont disponibles sur le site www.atenor.eu.

Siège social d'Atenor

Avenue Reine Astrid, 92
1310 La Hulpe, Belgique
+32-2-387 22 99
info@atenor.eu
www.atenor.eu

N° d'Entreprise: 0403 209 303
Numéro de TVA: BE 0403 209 303
N° LEI : 549300ZIL1V7DF3YH40

Cotation en bourse du titre Atenor

Euronext Brussels
Code ISIN : BE0003837540
PEA PME permettant aux résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives.

Obligations cotées en bourse

Euronext Brussels :
obligations 2020-2026 à 3,875%
Code ISIN : BE0002737188

Euronext Brussels :
obligations Green 2021-2027 à 3,50%
Code ISIN : BE0002775568

Euronext Brussels :
obligations Green 2022-2028 à 4,65%
Code ISIN : BE0002844257

Reuters

ATE0.BR

Bloomberg

ATEB BB

Calendrier financier

Dates sous réserve de modification

24 avril 2026

Assemblée Générale 2025

19 mai 2026

Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2026

3 septembre 2026

Résultats semestriels 2026

19 novembre 2026

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2026

Mars 2027

Résultats annuels 2026

23 avril 2027

Assemblée Générale 2026

La version française de ce rapport est publiée aux formats ESEF (version officielle) et PDF.
Les versions néerlandaise et anglaise du rapport (traduction libre) sont disponibles au format PDF.

atenor__