



RAPPORT FINANCIER
ANNUEL 2017



CHIFFRES-CLÉS

AU 31.12.2017

Chiffres-clés ATENOR (en millions €)

	IFRS	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat net (part de groupe)		12,03	15,33	19,96	20,37	22,18
Cash Flow courant ⁽¹⁾		12,26	17,74	23,03	19,72	25,51
Fonds propres		104,79	112,90	126,80	139,39	149,64
Capitalisation boursière		179,88	218,29	264,66	256,27	264,63

⁽¹⁾ Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.
Les informations financières de l'exercice 2017 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union Européenne.

Données par action (en €)

	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres	19,95	20,69	22,52	24,75	26,57
Cash flow courant	2,33	3,25	4,09	3,50	4,53
Résultat net consolidé (part de groupe)	2,33*	2,85*	3,59*	3,73	4,07
Dividende					
Dividende brut	2,00	2,00	2,00	2,04	2,08
Dividende net ordinaire	1,50	1,50	1,46	1,428	1,456
Nombre d'actions	5.251.918	5.457.264	5.631.076	5.631.076	5.631.076

* Moyenne pondérée fonction des augmentations de capital (dividende optionnel).

Ratios boursiers

	2013	2014	2015	2016	2017
Cours/valeur nette comptable	1,72	1,93	2,09	1,84	1,77
Cours au 31 décembre (€)	34,25	40,00	47,00	45,51	47,00
Return brut sur 1 an	13,10%	22,63%	22,50%	1,09%	7,76%
Rendement brut	5,84%	5,00%	4,26%	4,48%	4,34%
Dividende net ordinaire/cours	4,38%	3,75%	3,11%	3,14%	3,10%

Lexique :

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

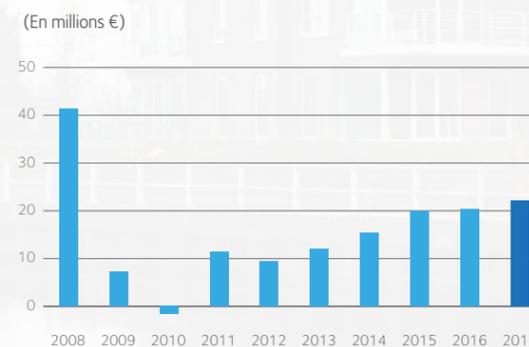
Évolution comparée de l'action ATENOR avec le Belgian All Shares (tenant compte du réinvestissement des dividendes)



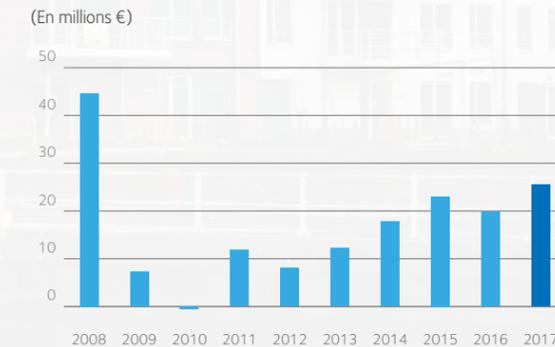
Évolution comparée de l'action ATENOR avec le EPRA Europe (tenant compte du réinvestissement des dividendes)



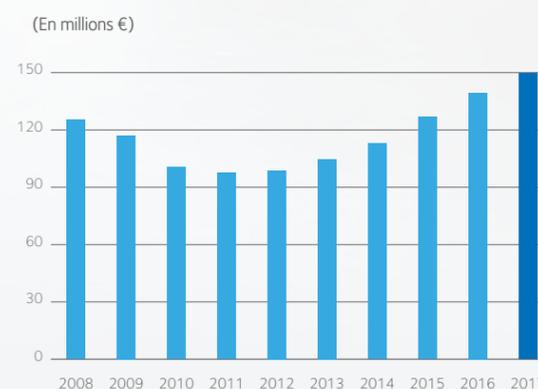
Résultat net consolidé



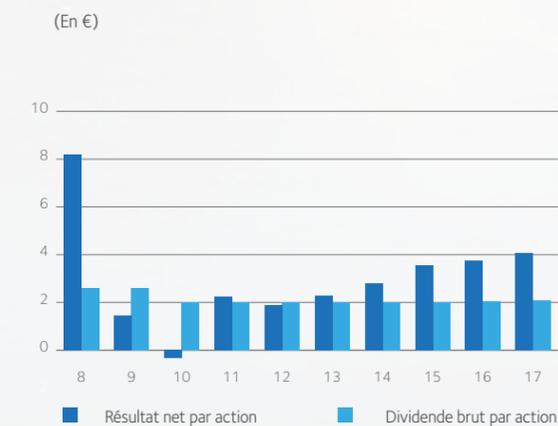
Cash flow courant



Fonds propres consolidés



Résultat net et dividende brut par action



SOMMAIRE

PROFIL, MISSION & VALEURS	1
STRATÉGIE	2
LETTRÉ AUX ACTIONNAIRES	4
ATENOR, ACTEUR DES SMART CITIES	8
2017, AU FIL DES JOURS...	8
ADMINISTRATION	16
INFORMATION AUX ACTIONNAIRES ET AUX INVESTISSEURS	20
RAPPORT D'ACTIVITÉS & PROJETS	24
CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT	54
ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2017	65
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	111



Esch-sur-Alzette, NAOS



Bucarest, DACIA



Belval, TWIST

ATENOR s.a.

Avenue Reine Astrid, 92
1310 La Hulpe
Belgique
Tél.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
Courriel: info@atenor.be
Website: www.atenor.be
N° d'Entreprise: 0403 209 303
Numéro de TVA: BE 0403 209 303



Consultez de l'information supplémentaire sur le site internet www.atenor.be



Rejoignez-nous sur linkedin



Rejoignez-nous sur facebook

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

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

Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands. This annual report is also available in English.

PROFIL

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Par son **approche urbanistique et architecturale** novatrice, ATENOR propose des réponses adéquates aux exigences sans cesse renouvelées qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle.

Dans cet esprit, ATENOR investit dans **des projets immobiliers d'envergure**, répondant à des critères précis en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

MISSION & VALEURS

En investissant dans ATENOR, l'actionnaire attend un rendement.

Notre mission est donc de créer de la valeur par la mise en œuvre d'une stratégie claire et largement diffusée.

Au fil des années, nous avons défini et précisé notre métier, celui de promoteur immobilier, et exposé la manière dont nous l'exerçons.

À l'actionnaire qui a choisi d'investir dans le secteur de la promotion immobilière, nous offrons une diversification de son risque, une approche spécifique du métier et un accès à des projets d'envergure auxquels il ne pourrait avoir accès autrement.

Notre mission vise dès lors à lui proposer une rémunération régulière du capital, appuyée sur des résultats positifs récurrents et de plus en plus

diversifiés. Elle consiste également à assurer la croissance de la valeur patrimoniale d'ATENOR à travers la consolidation et l'élargissement du savoir-faire et le renouvellement constant du portefeuille de nouveaux projets.

Par la communication et l'application des principes essentiels de Corporate Governance, nous donnons à nos activités la transparence indispensable à une lecture aisée.

Tous nos collaborateurs agissent dans le respect des critères d'intégrité et d'éthique indispensables au bon fonctionnement d'une société cotée, active dans la promotion immobilière.

Dès lors que la mission et les valeurs ont été clairement définies, le profit généré annuellement par ATENOR apparaît comme la résultante de l'action de chaque collaborateur motivé à apporter quotidiennement le meilleur de lui-même.

> **Stratégie**

Lettre aux actionnaires
 ATENOR, acteur des Smart Cities
 2017, au fil des jours, ...
 Administration
 Information aux actionnaires et aux investisseurs
 Rapport d'activités & projets
 Corporate Governance Statement

STRATÉGIE

Le métier d'ATENOR est la promotion immobilière.

Depuis plus de 25 ans, ATENOR a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché.

DES RÉPONSES AUX ÉVOLUTIONS DE LA VIE PRIVÉE ET PROFESSIONNELLE URBAINE

La révolution digitale, l'urgence environnementale et une mobilité problématique induisent et requièrent à la fois une évolution profonde de notre façon de vivre et de travailler. L'urbanisation des villes, la conception des immeubles et leur fonctionnement interagissent avec cette évolution, tantôt en la constatant, tantôt en la favorisant. La stratégie d'ATENOR dans ce contexte est bien spécifique : en tant que promoteur immobilier, ATENOR est un acteur de premier plan qui perçoit et anticipe ces changements et, par le développement de projets novateurs, participe à l'adaptation du tissu urbain afin qu'il réponde aux nouvelles exigences et aspirations de la vie privée et professionnelle. ATENOR investit dès lors dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, ATENOR est bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et à l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais ATENOR prône une approche écologique globale. Ses projets denses et mixtes aux abords des stations de transport en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville.

UNE DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

En affirmant que son lieu d'activité est le milieu urbain, ATENOR entend valoriser son savoir-faire dans plusieurs villes en ce qu'elles ont de comparable et notamment la nécessité d'adapter leur tissu urbain à l'évolution de la vie privée et professionnelle. Par ailleurs, par sa présence locale là où elle investit, ATENOR s'assure l'intégration des particularités de chaque ville. L'activité d'ATENOR s'exerce actuellement à Bruxelles, Luxembourg, Paris, Budapest et Bucarest, pour ne citer que les villes-capitales.

PROJETS D'ENVERGURE ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Les projets actuellement en portefeuille sont au nombre de 18. Ils représentent une surface de l'ordre de 800.000 m². ATENOR entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

ATENOR s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les Villes et les Régions. À cet effet, ATENOR poursuit sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

ATENOR s'affiche comme un interlocuteur économique fiable des pouvoirs publics dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économique, démographique et sociologique.

22,18

millions d'euros

DE RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

149,64

millions d'euros

DE FONDS PROPRES



Stratégie

> Lettre aux actionnaires

ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...

Administration

Information aux actionnaires et aux investisseurs

Rapport d'activités & projets

Corporate Governance Statement

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



De gauche à droite :

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Administrateur Délégué

Frank DONCK
Président du Conseil d'Administration

Stratégie

[> Lettre aux actionnaires](#)

ATENOR, acteur des Smart Cities

2017, au fil des jours, ...

Administration

Information aux actionnaires et aux investisseurs

Rapport d'activités & projets

Corporate Governance Statement

Chers Actionnaires,

Pour la cinquième année consécutive, ATENOR affiche des résultats en croissance : ils s'établissent en 2017 à 22,19 millions d'euros, soit une augmentation de 8,90% par rapport à 2016. Cette évolution régulière depuis cinq ans reflète la volonté du Conseil d'Administration d'assurer le développement de la capacité contributive de l'entreprise tout en maîtrisant les risques généraux inhérents à la promotion immobilière et les risques particuliers liés à chaque projet. Mais tant l'analyse des résultats de ces dernières années que la composition actuelle du portefeuille en développement traduisent une dimension stratégique internationale, plus affirmée encore au cours de 2017.

La vente de trois immeubles du complexe de bureau VACI GREENS à Budapest et l'encaissement des loyers en provenance des immeubles HERMES BUSINESS CAMPUS à Bucarest, entièrement loués, sont à l'origine de près de 75 % de la marge brute générée en 2017. Par notre présence depuis 2008 en Europe Centrale, nous avons pu profiter pleinement de la croissance économique qui y est enregistrée, en proposant à des multinationales de prestige en phase de « global relocation » des immeubles performants. Eu égard à la persistance de cette croissance, ATENOR a procédé au cours de l'exercice écoulé à de nouvelles acquisitions : à Budapest, un projet de campus d'immeubles de bureaux, l'ARENA BUSINESS CAMPUS permettra de développer par phases plus de 80.000 m² destinés à conforter la place qu'occupe aujourd'hui ATENOR dans ce marché ; à Bucarest, le portefeuille de projets s'est étoffé de 44.000 m² à la suite de l'acquisition du projet d'immeubles de bureaux @ EXPO idéalement situé sur l'avenue Expozitiei, au centre de Bucarest.

La dimension internationale des activités d'ATENOR s'est également concrétisée en 2017 par un premier investissement en région parisienne. La construction du projet de bureaux BORDS DE SEINE de 34.000 m² situé à Bezons sera lancée au cours de 2018 dans un marché locatif très porteur, favorisé notamment par les conséquences du Brexit.

Mais la présence d'ATENOR sur ses marchés originaires, Bruxelles et Luxembourg, demeure néanmoins prépondérante en termes d'investissements. Ainsi, ATENOR est un des principaux opérateurs dans le quartier européen à Bruxelles où la construction de l'immeuble emblématique THE ONE est en cours. CITY DOX, également en construction, projet mixte de plus de 110.000 m² à Anderlecht, est au centre de ce qui constitue à ce jour le plan d'aménagement urbain le plus volumineux de la région bruxelloise. Enfin, la récente évolution réglementaire de l'urbanisme bruxellois donnera au complexe VICTOR le cadre nécessaire à son inscription dans un renouveau total du quartier de la gare du Midi, première gare du pays. ATENOR a également procédé, en 2017, à l'acquisition de deux nouveaux projets de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg, dans un marché immobilier offrant sur le plan européen un dynamisme et une attractivité remarquables.

Au terme de l'année 2017, par sa présence affirmée dans 5 pays, ATENOR dispose donc d'une plus large diversification des sources de ses revenus. A l'avenir, tout en demeurant un acteur de référence dans ces marchés, ATENOR entend poursuivre l'extension de son territoire d'activités au niveau européen en privilégiant des localisations animées par une croissance économique et où s'exprime une volonté politique forte de redéveloppement urbain durable. C'est en effet sur la voie de la « Smart city » que la vocation d'ATENOR, « Acting for cities », s'exprime de manière la plus pertinente.

La diversification est aussi un maître-mot en ce qui concerne les sources de financement des activités d'ATENOR. A côté de relations bancaires de confiance, ATENOR, forte de sa qualité de société cotée, assure une présence efficace et récurrente sur les marchés financiers, tant à court terme qu'à moyen et long terme. Après le remboursement de l'emprunt obligataire 2012-2017 de 60 millions d'euros au second semestre, de nouvelles émissions pourraient être envisagées au printemps 2018 afin de profiter d'éventuelles bonnes conditions de marché pour le financement des projets en portefeuille ou de nouvelles acquisitions.



Stéphane Sonnevile s.a.
Administrateur Délégué

Au cours de l'année 2017, le taux d'endettement a baissé sous l'effet des liquidités générées par la vente des immeubles à Budapest. Compte-tenu du lancement de la construction de plusieurs projets en portefeuille en 2018, il est probable qu'ATENOR enregistre une hausse temporaire de son taux d'endettement. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration procède régulièrement à l'analyse du « risk exposure » d'ATENOR, influencé par les variations du niveau d'endettement inhérent à l'activité de promotion immobilière.

L'année 2017 aura également vu la fin d'un long litige opposant ATENOR et les entrepreneurs généraux du projet Président, à Luxembourg, vendu en 2008. Plus aucun litige majeur n'est à ce jour à mentionner en marge des activités.

La politique de paiement d'un dividende régulier et attractif menée depuis plusieurs années par ATENOR est, cette année encore, confortée d'une part, par la réalisation de résultats en hausse, et d'autre part, par la croissance du potentiel des projets en portefeuille.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 27 avril 2018, au titre de l'exercice



Frank Donck
Président du Conseil d'Administration

2017, un dividende brut de 2,08 euros par action, en hausse de 2%.

A l'issue de l'assemblée générale du 27 avril 2018, les mandats du Prince d'Arenberg, du Baron Bertrand et de Monsieur De Pauw viendront à échéance. Nous tenons à saluer leur implication respective au cours de ces années d'exercice de leur mandat et les remerciements d'avoir apporté leur collaboration et leurs compétences au succès d'ATENOR. Leur soutien fut précieux dans les différentes étapes du développement d'ATENOR.

Enfin, nous souhaitons rappeler que les résultats enregistrés et la valeur créée proviennent de l'implication totale et quotidienne de l'ensemble des collaborateurs qui démontrent leurs compétences et leur rigueur à travers le développement des projets. A ce titre, nous tenons à leur adresser nos sincères remerciements.

Stéphane Sonnevile s.a.
Administrateur Délégué

Frank Donck
Président du Conseil d'Administration

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- > **ATENOR, acteur des Smart Cities**
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

ATENOR, ACTEUR DES SMART CITIES

La ville connaît aujourd'hui de profondes transformations, toutes ses dimensions sont remises en jeu sous l'influence de la technologie, des préoccupations environnementales et des mutations sociétales.

Conscient des enjeux de la ville de demain, ATENOR opte systématiquement pour une conception, des techniques et des matériaux qui répondent aux plus hauts critères en matière d'économie d'énergie et de respect de l'environnement.

Soucieux de contribuer à une meilleure expérience de vie et de travail essentielle, ATENOR accorde également une attention toute particulière à l'accessibilité, à la flexibilité, à la modularité des espaces, ainsi qu'à la qualité de vie de ses futurs résidents/occupants, en leur offrant des immeubles plus flexibles, plus ouverts et plus riches en services.



ATENOR, ACTEUR ECO-RESPONSABLE

Dans tous les lieux où elle est implantée, elle a réussi à créer une tradition de dialogue et de partenariat avec toutes les parties impliquées dans le développement de ses projets : autorités politiques, acteurs environnementaux, économiques, sociaux et culturels.

Forte de ses valeurs et de sa responsabilité sociétale, ATENOR apporte son soutien au développement économique, à l'entrepreneuriat et à l'innovation dans les lieux où l'entreprise développe ses projets.



ATENOR ENCOURAGE L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DOUCE
Engagée pour une approche écologique globale, ATENOR soutient des initiatives telles que Okazoom, première plateforme d'enchères solidaires en Belgique. En choisissant l'asbl AMT Concept qui propose des actions concrètes pour développer l'accessibilité et la mobilité douce, ATENOR a mis aux enchères un vélo électrique, un Iwalk et une trottinette électrique.

ATENOR SOUTIEN LA CULTURE

Agir pour la ville, c'est aussi agir pour son développement culturel. ATENOR apporte son soutien à l'expo Paradigm(e) centrée sur le garage Citroën, lieu emblématique de Bruxelles et futur MOMA.



ATENOR STIMULE L'ENTREPRENARIAT

Parce que le développement d'une ville passe aussi par l'entrepreneuriat, ATENOR soutient l'incubateur d'entreprises Buzzynest en mettant 2.500 m² à disposition au sein de son immeuble Le Nysdam à La Hulpe.



△ C'est aussi embellir le paysage urbain. A travers la fresque THE FUTURE IS EUROPE, une initiative citoyenne et européenne, ATENOR réaffirme son intérêt pour le quartier européen et son engagement pour la construction de l'Europe avec Bruxelles pour Capitale.

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- > 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

2017, AU FIL DES JOURS...

18
PROJETS

800.000 m²

“ Our work is
the presentation of our
capabilities – Edward gibbon



Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
> 2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement



Bruxelles, Realex

FÉVRIER

- Succès commercial à Budapest
Le bâtiment VACI GREENS A est vendu à un groupe d'investisseurs privés hongrois. L'immeuble accueille également des locataires de renom : General Electric, Sykes, Enterprise, BNP Paribas Real Estate et Budapest Bank.



Budapest, Vaci Greens



Bucarest, Hermes Business Campus

JANVIER

- ATENOR poursuit la revitalisation du quartier de La Sucrierie à Ath. Démarrage de la construction du bloc B 'neuf' (35 appartements).
- Nouveau locataire de renom pour HERMES BUSINESS CAMPUS - Bucarest.
Le campus accueille Genpact, leader mondial dans le secteur du Business Process Operations.

MARS

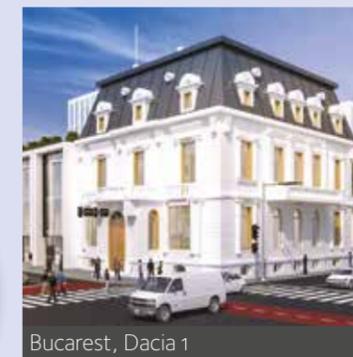
- ATENOR confirme son ancrage dans le quartier européen.
Le projet REALEX s'étend grâce à l'acquisition de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, tous deux situés rue de la Loi.
- Succès commercial à Ath.
Le bloc C3 est complètement vendu.
- Budapest : la success story continue.
Vente du 3^{ème} immeuble (VACI GREENS B) au fonds immobilier hongrois OTP Prime Ingatlanbefektetési Alap.



Ath, La Sucrierie

AVRIL

- ATENOR valorise le patrimoine historique à Bucarest.
Introduction du permis de restauration de la villa classée appelée « Maison Cesianu » qui a abrité l'ancienne Légation allemande.



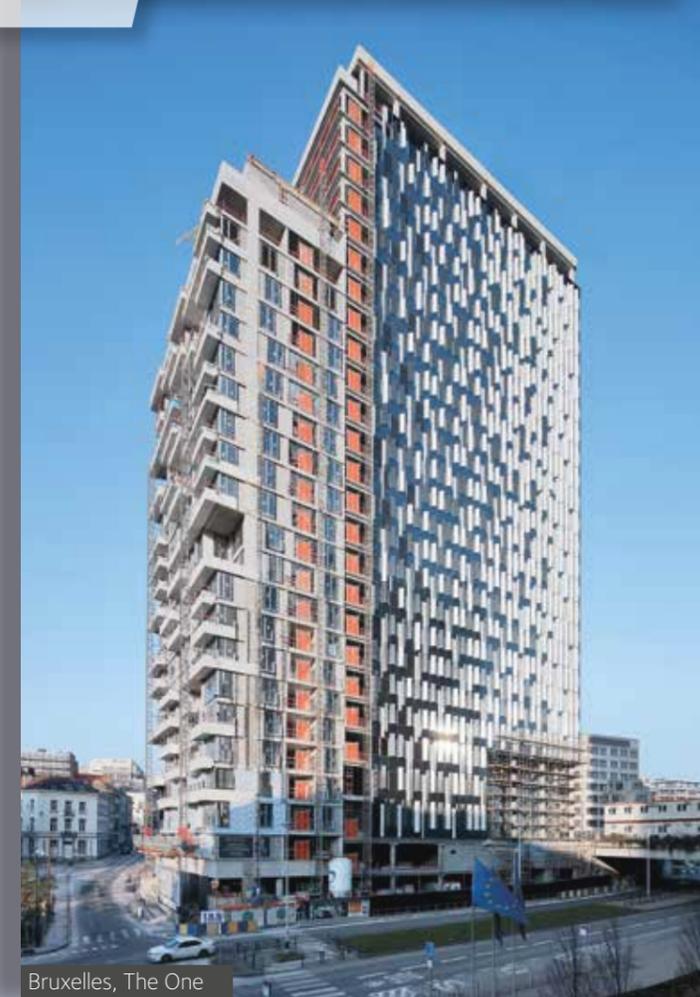
Bucarest, Dacia 1



Belval, Naos

MAI

- ATENOR est le premier promoteur à proposer une tour mixte réunissant bureaux, logements et commerces rue de la Loi, au cœur du quartier européen.
THE ONE : lancement de la commercialisation des appartements.
- Le projet NAOS démarre.
Le permis de bâtir est délivré, les travaux commencent.



Bruxelles, The One

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
> 2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement



Bruxelles, City Dox



Budapest, Arena Business Campus

AOÛT

- Nouveau campus de bureaux à Budapest : ARENA BUSINESS CAMPUS.
ATENOR acquiert un site de 19.000 m² le long du boulevard Hungària pour la construction de 4 immeubles de bureaux avec espaces commerciaux (85.500 m²).

JUILLET

- ATENOR témoigne de son engagement pour l'Europe avec Bruxelles pour capitale.
ATENOR est à l'initiative d'une fresque monumentale rue de la Loi signée « The Future is Europe », initiative citoyenne saluée par la Commission européenne.
- ATENOR poursuit son développement à Belval.
ATENOR remporte le concours architectural initié par AGORA pour le développement du projet TWIST, voisin du projet NAOS.
- ATENOR poursuit son internationalisation et lance son premier projet en Région Parisienne, à Bezons : BORDS DE SEINE.
Acquisition d'un site de 7.000 m² en bordure de Seine pour la construction d'un bâtiment de bureaux (32.700 m² hors sol).

SEPTEMBRE

- ATENOR, acteur des smart cities, développe l'attractivité du NYSDAM.
Le NYSDAM OFFICE PARK se dote de nouveaux services tels que salle de fitness, bornes de recharge et emplacements pour véhicules électriques.
- ATENOR termine la revitalisation du quartier du PORT DU BON DIEU à Namur.
L'immeuble de bureaux est livré à CBC Banque.
- VACI GREENS continue de séduire des groupes de renom.
Le campus de bureaux accueille de nouveaux locataires prestigieux dont Accenture et General Electric Water.



Bezons, Bord de Seine

OCTOBRE

- ATENOR confirme son ancrage à Bucarest en y lançant un 3^{ème} projet : @EXPO.
Acquisition d'un site de 11.600 m² dans le quartier d'affaires du centre d'exposition Romexpo pour le développement d'un ensemble de bureaux (44.000 m² en 3 phases).
- ATENOR poursuit le développement du projet AU FIL DES GRANDS PRES à Mons.
Obtention du permis d'urbanisme pour les bâtiments G et H.



Mons, Au Fil des Grands Prés

NOVEMBRE

- La société Moneytrans confirme son installation dans la partie bureaux du projet PALATIUM.
Signature de la RP.
- ATENOR étend sa présence au Luxembourg et lance un nouveau projet à Leudelange : BUZZCITY.
Acquisition d'un site dans la zone de développement « Am Bann » pour la construction d'un ensemble de bureaux (16.000 m²).
- ATENOR optimise le projet BORDS DE SEINE à Bezons.
Introduction d'une nouvelle demande de permis de construire (33.800 m² de bureaux).
- ATENOR tire les fruits de sa stratégie de développement à Budapest – 4^{ème} succès commercial pour VACI GREENS.
Le 4^{ème} immeuble (bâtiment D) est vendu en état futur d'achèvement à un fond privé hongrois.

DÉCEMBRE

- THE ONE - Un immeuble à la hauteur de la capitale de l'Europe.
Finalisation des travaux de structure : une nouvelle tour de 97 mètres s'élève désormais dans le quartier européen.
- Dans le quartier Toison d'Or, ATENOR signe la réussite de la transformation des anciens immeubles de bureaux en appartements de prestige.
Fin des travaux du PALATIUM et réceptions provisoires des appartements situés place Jean Jacobs.
- La revitalisation du quartier du Canal à Anderlecht prend une nouvelle dimension.
Le PPAS (Plan Particulier d'Affectation) est approuvé pour une superficie totale de 47 ha dont CITY DOX. Il confirme la volonté politique de redynamiser toute la zone du canal.
- Le repositionnement du NYSDAM sur le marché du bureau est un succès.
Le Nysdam Office Park est loué à 90%.

Stratégie
 Lettre aux actionnaires
 ATENOR, acteur des Smart Cities
 2017, au fil des jours, ...
 > Administration
 Information aux actionnaires et aux investisseurs
 Rapport d'activités & projets
 Corporate Governance Statement

ADMINISTRATION



De gauche à droite :

Sidney D. BENS Chief Financial Officer

William LERINCKX (pour Probatimmo bvba), Executive Officer

Stéphan SONNEVILLE (pour Stéphan Sonneville s.a.),
 Chief Executive Officer

Laurent COLLIER (pour Strat UP sprl), Executive Officer

COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE

Stéphan Sonneville

Pour Stéphan Sonneville s.a.
Administrateur Délégué, CEO et
Président de l'Executive Committee

Sidney D. Bens

Directeur Financier

Laurent Collier

pour Strat UP sprl
Executive Officer

William Lerinckx

pour Probatimmo bvba
Executive Officer

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 AVRIL 2018)

Monsieur Frank Donck

Président ⁽²⁾
Échéance du mandat : 2021

Stéphan Sonneville s.a.

Administrateur Délégué ⁽¹⁾,
représentée par M. Stéphan Sonneville

Échéance du mandat : 2019

Monsieur Christian Delaire

Administrateur ⁽³⁾
Échéance du mandat : 2021

Investea sprl

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Emmanuèle Attout
Échéance du mandat : 2021

MG Praxis sprl

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Michèle Grégoire
Échéance du mandat : 2021

Luxempart s.a.

Administrateur ⁽²⁾
représentée par Monsieur Jacquot Schwertzer
Échéance du mandat : 2019

Sogestra sprl

Administrateur ⁽³⁾
représentée par Madame Nadine Lemaitre
Échéance du mandat : 2020

Monsieur Philippe Vastapane

Administrateur ⁽²⁾
Échéance du mandat : 2021

PRINCIPALES FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

Madame Emmanuèle Attout pour Investea sprl

Administrateur de ThromboGenetics n.v.
Administrateur de Schröder s.a.
Administrateur de Women on Board asbl et de
Toutes à l'école Belgique asbl

Monsieur Christian Delaire

Senior Advisor de Foncière Atland
Administrateur de Cromwell European REIT

Monsieur Frank Donck

Administrateur Délégué de 3D s.a.

Madame Michèle Grégoire por MG Praxis sprl

Avocate à la Cour de cassation,
Professeure et Présidente du Centre de droit
privé à l'Université Libre de Bruxelles

Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra sprl

Président du Conseil d'Administration de l'hôpital Erasme
Administrateur d'Orange Belgium s.a.
Administrateur de la Fondation de l'ULB
Administrateur de Solvay Executive Education asbl

Monsieur Jacquot Schwertzer pour Luxempart s.a.

Administrateur Délégué (CEO),
Administrateur Exécutif et Membre du Comité
de Direction de Luxempart s.a.

Monsieur Philippe Vastapane

Président du Conseil de Alva s.a.

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Monsieur Christian Delaire

Membre

Monsieur Frank Donck

Membre

Investea sprl

représentée par Madame Emmanuèle Attout,
Président

Monsieur Philippe Vastapane

Membre

DSD Associates Audit & Advies bvba

représentée par Monsieur David De Schacht
Auditeur Interne

COMPOSITION DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Sogestra sprl

représentée par Madame Nadine Lemaitre,
Président

MG Praxis sprl

représentée par Madame Michèle Grégoire,
Membre

Luxempart s.a.

représentée par Monsieur Jacquot Schwertzer,
Membre

⁽¹⁾ exécutif / ⁽²⁾ non-exécutif / ⁽³⁾ indépendant

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- [> Information aux actionnaires et aux investisseurs](#)
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement



INFORMATION
AUX ACTIONNAIRES &
AUX INVESTISSEURS



€ 2,08
DIVIDENDE BRUT

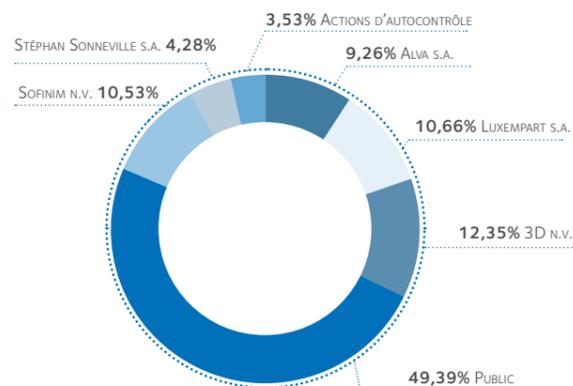


€ 1,456
DIVIDENDE NET



5.631.076
ACTIONS

ACTIONNARIAT AU 31.12.2017



ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE

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

- SOFINIM n.v.
- 3D n.v.
- LUXEMPART s.a.
- ALVA s.a.
- Stéphan SONNEVILLE s.a.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2017

La structure de l'actionnariat se présente comme suit:

	NOMBRE D' ACTIONS	PARTICIPATION %	DONT ACTIONS FAISANT PARTIE DE L' ACTION DE CONCERT*	%
ALVA s.a. ⁽¹⁾	521.437	9,26	437.500	7,77
LUXEMPART s.a. ⁽¹⁾	600.247	10,66	437.500	7,77
3D n.v. ⁽¹⁾	695.643	12,35	437.500	7,77
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	592.880	10,53	437.500	7,77
Stéphan Sonnevillle s.a. ⁽¹⁾⁽²⁾	241.030	4,28	150.500	2,67
Sous-total	2.651.237	47,08	1.900.500	33,75
Actions d'autocontrôle	198.622	3,53	198.622	3,53
Public	2.781.217	49,39	3.531.954	62,72
Total	5.631.076	100,00	5.631.076	100,00

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires

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

Cet actionnariat s'est engagé à soutenir le Groupe dans sa stratégie de développement en collaborant à la réalisation de son plan d'entreprise et en y apportant ses compétences. Sa représentation au sein du Conseil d'Administration d'ATENOR lui permet d'être impliqué activement dans la politique générale et la stratégie du Groupe. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le Groupe. Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers d'une convention d'actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Elle rassemble 33,75% du capital d'ATENOR portant le flottant à 62,72%*.

FORME ET CONVERTIBILITÉ DE L'ACTION

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2006, les statuts prévoient la conversion automatique depuis le 1^{er} janvier 2008 des titres au porteur en titres dématérialisés.

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

COTATION BOURSIÈRE

Marché	continu
Cotation	Euronext Brussels
Action ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Nombre total de titres conférant le droit de vote	5.631.076
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	5.631.076
Cotation de l'action au 31 décembre 2017	€ 47,00

ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET LIQUIDITÉ DU TITRE COURS DE BOURSE DE 2013 À 2017

Nombre de titres au 31 décembre 2017: 5.631.076

	2013	2014	2015	2016	2017
Cours maximum (€)	35,00	41,16	49,85	47,00	50,50
Cours minimum (€)	30,11	34,19	39,20	40,57	44,65
Cours au 31 décembre (€)	34,25	40,00	47,00	45,51	47,00
Volumes journaliers moyens	1.700	2.046	2.907	2.483	1.840
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	179,88	218,29	264,66	256,27	264,63

ATEB
LISTED
EURONEXT

CONTRAT D'ANIMATION ET FONDS DE LIQUIDITÉ SUR L'ACTION ATENOR

ATENOR a poursuivi avec la Banque Degroof-Petercam, officiellement reconnue par Euronext, la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ».

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

En décembre 2017, ATENOR a conclu un nouveau contrat de liquidité avec la société Kepler Cheuvreux. Celui-ci est actif depuis le 16 mars 2018 et a pour objet l'animation des titres ATENOR cotés sur Euronext Brussels.

Les moyens affectés pour la mise en œuvre de ce contrat confié à Kepler Cheuvreux se traduisent par la mise à disposition de € 150.000 et 2.000 titres ATENOR.

DIVIDENDE

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2018 s'élèvera à € 2,08 soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,456 par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 3 mai 2018.

Le service financier d'ATENOR est assuré par Euroclear Belgium (Boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode).

Le règlement aux actionnaires nominatifs s'effectuera par virement bancaire à partir du 3 mai 2018.

MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE*

30 avril 2018	Détachement de coupon (Ex date)
2 mai 2018	Date d'arrêt (Record date)
3 mai 2018	Date de paiement (Payment date)

* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

27 avril 2018	Assemblée Générale 2017
3 mai 2018	Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)
17 mai 2018	Déclaration intermédiaire premier trimestre 2018
30 août 2018	Résultats semestriels 2018
15 novembre 2018	Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2018
11 mars 2019	Publication des résultats annuels 2018
26 avril 2019	Assemblée Générale 2018

RAPPORT D'ACTIVITÉS & PROJETS



Bruxelles, CITY DOX

THE ONE, BRUSSELS EUROPA

Bruxelles
BELGIQUE



ARRÊT DE BUS À 50 M



MÉTRO À 50 M



GARE DE BRUXELLES
SCHUMAN À 100 M



PARC DU CINQUANTAIRE
À 600 M



PARC ROYAL
À 800 M

En 2005, ATENOR a acquis la société propriétaire de l'hôtel « Crowne Plaza Brussels Europa » situé rue de la Loi, au cœur du Quartier européen. Par la suite, ATENOR a acheté le terrain et le bâtiment voisins de l'hôtel (ancien central téléphonique Belgacom) afin d'augmenter l'emprise du projet envisagé.

En combinant les différentes parcelles idéalement situées à l'angle de la rue de la Loi, de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de Laiaing, ATENOR a projeté la construction d'un grand ensemble immobilier mixte.

Confiée au bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc », la vision urbanistique du périmètre de la rue de la Loi repose sur deux principes fondateurs : promouvoir la visibilité internationale de Bruxelles, via des bureaux de standing, tout en offrant un caractère humain et attractif au quartier européen.

Le bureau d'architecture B2Ai a proposé le concept précurseur et unique d'une tour à mixité horizontale composée de logements, bureaux et commerces.

La tour de 22 étages propose 29.511 m² de bureaux orientés vers la rue de la Loi. L'arrière du projet est quant à lui dédié à la partie résidentielle et propose 97 logements orientés côté sud qui disposent pour la plupart d'une terrasse ou d'un balcon offrant des vues panoramiques sur la Capitale de l'Europe.

Le rez-de-chaussée de la chaussée d'Etterbeek propose 560 m² de commerce permettant la création d'un quartier vivant et convivial.

ATENOR veille particulièrement à l'orientation énergétique du projet ainsi qu'au respect des

normes et à un engagement volontaire en termes de développement durable.

Après obtention du permis d'urbanisme en novembre 2014, les travaux de désamiantage de l'hôtel ainsi que la démolition des bâtiments ont pu commencer. La construction de la tour a alors démarré en août 2015.

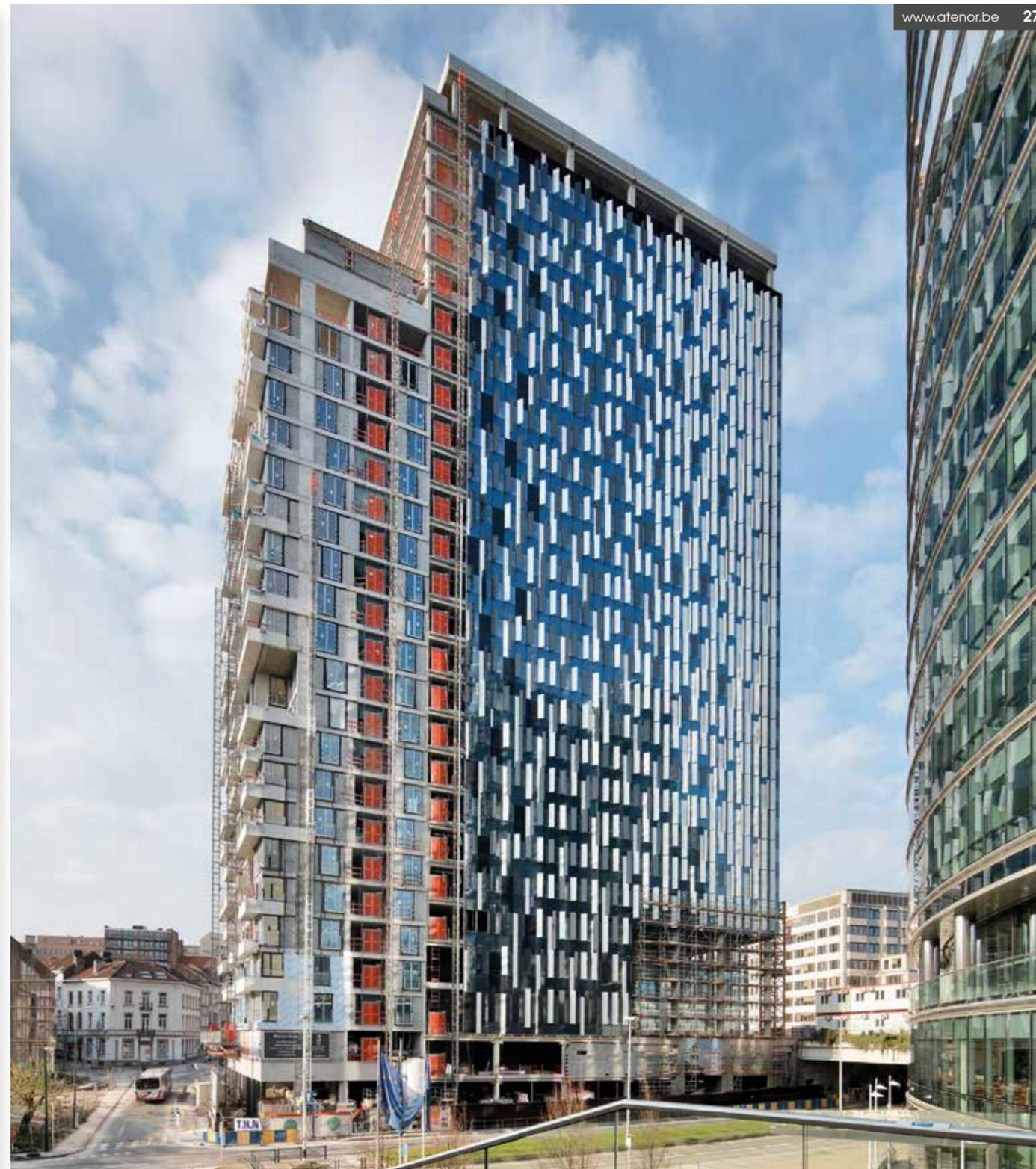
Le gros-œuvre est désormais terminé et les travaux se poursuivent selon le planning en vue d'une réception provisoire prévue à fin 2018.

La commercialisation des appartements lancée en 2016 est désormais soutenue depuis la mi-octobre 2017 par un appartement-témoin qui permet aux acquéreurs de visualiser et concrétiser leur investissement.

En octobre 2017, la partie bureau du projet, forte de sa situation géographique et des espaces modulables proposés, a été présentée par le vice-premier ministre, Didier Reynders pour défendre la candidature belge et devenir le nouveau siège de l'EMA (Agence européenne des médicaments). L'agence s'installera finalement à Amsterdam.

A fin décembre 2017, 61 appartements des 97 en construction étaient vendus ou réservés. Les 2 commerces sont quant à eux vendus depuis décembre 2016.

Situation	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de commerces (560 m ²), logements (97 appartements ; 9.250 m ²) et 29.500 m ² de bureaux
Propriétaires	The One Office s.a. et The One Estate s.a. (100 % Atenor)
Architectes	B2Ai
Début des travaux	Août 2015
Fin des travaux	4 ^{ème} trimestre 2018



Esplanade du Parlement Européen



Gare du Luxembourg

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- > Rapport d'activités & projets**
- Corporate Governance Statement

REALEX

En octobre 2016, ATENOR entre dans une joint-venture dont elle détient 90% aux côtés d'une autre société disposant d'une expérience concrète du projet REALEX.

En juillet 2016, ATENOR a entamé des négociations exclusives avec Europa Real Estate III Sarl (une filiale à 100% de Europa Fund III gérée par Europa Capital LLP) afin d'entrer dans une joint-venture à travers la société détenant indirectement les droits réels sur le projet « REALEX ».

Au terme de la due-diligence, ATENOR a acquis, en octobre 2016, 90% de LUXLEX sàrl qui au travers des sociétés LEASELEX et FREELEX (possédant respectivement l'emphytéose et le tréfonds), détient le projet REALEX. Les 10 autres pourcents sont entre les mains d'une société qui dispose d'une expérience concrète du projet.

Le REALEX, situé à Bruxelles, au cœur du quartier de la Commission Européenne, entre la rue de la Loi et la rue de Lalaing jouxte un autre projet d'ATENOR : THE ONE.

Le REALEX, développé sur un site d'une superficie d'environ 5.200 m² au sol, dispose des permis visant la construction d'un immeuble de bureaux culminant à 114 mètres et développant 44.700 m² hors sol. Il devrait abriter en sous-sol des locaux techniques, des archives, ainsi que 220 places de parking.

En mars 2017, ATENOR a procédé, via sa filiale IMMO SILEX, à l'achat de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, tous deux situés rue de la Loi, en prolongement du projet REALEX. Ces nouvelles acquisitions d'une surface au sol de 1.618 m² permettront, soit d'étendre le projet REALEX, soit de développer un nouveau projet de l'ordre de 10.000 m².

Nonobstant le permis existant, ATENOR a décidé de postposer le lancement du projet suite à l'appel à projet de la part des institutions européennes pour la construction d'un centre de conférence. A ce stade, ATENOR se porte candidat pour l'hébergement de ce centre.

Un espace public de qualité sera créé entre la tour THE ONE et le futur REALEX.

Cet investissement cadre parfaitement avec la stratégie d'ATENOR qui désire promouvoir des ensembles de grande taille et de première qualité architecturale et environnementale dans des quartiers urbains idéalement desservis par les transports en commun.

Bruxelles
BELGIQUE



MÉTRO À 50 M



GARE DE BRUXELLES
SCHUMAN À 100 M



PARC DU CINQUANTAIRE
À 600 M



PARC ROYAL
À 800 M

Situation	Rue de la Loi 99-105, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux (44.300 m²) et commerces (400 m²)
Propriétaires	Freelex sprl, Leaselex sprl et Immo Silex (90% Atenor et 10% Kingslex)
Surface	54.200 m² hors sol
Architectes	Assar Architects



Parc du Cinquantenaire



Conseil européen

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs

> Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

PALATIUM

Bruxelles
BELGIQUE



MÉTRO LOUISE
À 400 M



PLACE DU SABLON
À 500 M



PARC D'EGMONT
À 1,5 KM



GARE CENTRALE
À 1,5 KM

PALATIUM consiste en la réhabilitation de l'ancien siège de l'INASTI (Institut National d'Assurances Sociales pour Travailleurs Indépendants) destiné principalement à du logement et composé de deux bâtiments situés respectivement place Jean Jacobs et Boulevard de Waterloo, à proximité immédiate du Palais de Justice.

L'immeuble a fait l'objet d'une lourde rénovation afin d'y développer d'une part un bâtiment de logements, le « Jacobs » et d'autre part, un bloc mixte de bureaux et logements, le « Waterloo ».

Les deux bâtiments de 9 étages proposent ensemble 152 studios et appartements et 1.000 m² de bureaux situés au rez-de-chaussée du Waterloo.

Les permis d'environnement et d'urbanisme ayant été délivrés en 2015, les travaux de désamiantage, d'assainissement, démolition, gros-œuvre et finitions ont démarré dans la foulée. Les réceptions provisoires des parties communes ont été accordées fin 2017 et plus de trois-quarts des appartements étaient livrés au 31 décembre 2017.

PALATIUM est extraordinairement bien situé entre les Quartiers Louise, Bruegel-Marolles et à un jet de pierre du Quartier du Sablon.

De par sa situation, ce superbe projet imaginé par le bureau d'architecture DDS & Partners, permet la découverte des charmes de Bruxelles au pied de sa porte : avenue Louise, nombreux lieux culturels, places du Sablon et du jeu de Balle, Parc d'Egmont. Toutes ces attractions sont situées à quelques

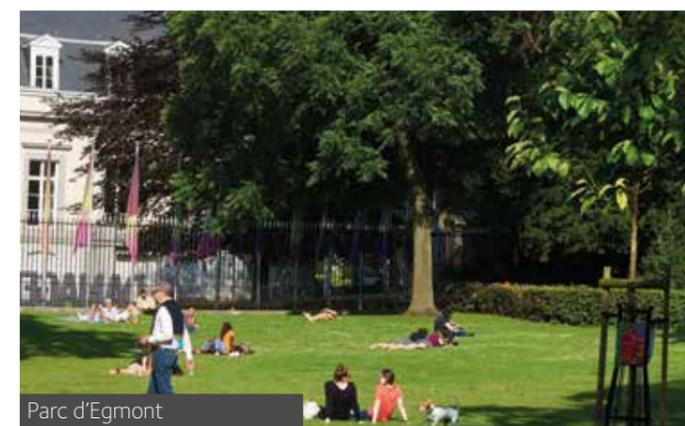
minutes à pied. Pour celui qui désire se déplacer plus loin, les options de transport en commun sont multiples car le site bénéficie de la présence de 3 grandes gares (Centrale, du Luxembourg, Midi), de la station de métro Louise toute proche ainsi que de nombreuses lignes de tram et bus.

La commercialisation a été lancée avec succès en mars 2016. Les 4 appartements-témoins présentés ont conquis les acquéreurs puisqu'à fin 2017, seuls 4 logements sur les 152 étaient encore disponibles à la vente.

Situation	Boulevard de Waterloo/place Jean Jacobs, Quartier des Arts, Bruxelles, Belgique
Projet	Immeuble mixte principalement de logement avec du bureau
Propriétaires	INASTI / Atenor s.a.
Surface	14.000 m ²
Architectes	DDS & Partners
Début des travaux	Février 2016
Fin des travaux	Décembre 2017



Avenue de la Toison d'Or



Parc d'Egmont

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
- > Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

CITY DOX

Bruxelles
BELGIQUE



ARRÊT DE BUS À 10 M



GARE DU MIDI À 1,2 KM



MÉTRO À 1,1 KM



AUTOROUTE E19/RING
À 4 KM

En 2011, ATENOR a acquis la société Immobilière de la Petite Ile, propriétaire d'anciens bâtiments industriels sur un terrain de ± 5,40 ha situé à Anderlecht, le long du Canal Bruxelles-Charleroi.

Sur ce vaste terrain, ATENOR et les architectes et urbanistes d'Art&Build et JNC International ont envisagé un projet de reconversion urbaine qui encourage la mixité et la rencontre des générations (logements, école, crèche, ateliers, services intégrés aux entreprises, maison de repos, résidence-services, commerces, horeca, ...).

L'objectif : la création d'un nouveau quartier résolument tourné vers l'avenir offrant un cadre de vie idéal, le long du canal et à l'entrée de la ville. Les bâtiments à l'architecture contemporaine s'ouvrent sur un vaste espace vert central, lieu de détente et de rencontre pour les habitants de toutes générations.

Axé sur le développement durable, City Dox privilégie des approches innovantes en matière de gestion de l'énergie et des déchets. La mobilité douce sera encouragée, avec des emplacements vélos sécurisés, et des bornes de recharge pour voitures électriques seront également installées.

Idéalement situé en entrée de ville, à proximité du Ring et à 5 minutes de la gare du Midi, avec des arrêts de bus en bordure du quartier, CITY DOX est en connexion directe avec le cœur de Bruxelles.

Les permis d'urbanisme et d'environnement pour la première phase du projet (39.500 m²), élaborés par les bureaux Etau Architects et Architectes Associés, ont été octroyés en août 2015. Ils portent sur la construction d'une maison de repos de 180 lits, d'une résidence-services de 71 service-flats, d'un immeuble de 93 appartements, d'un immeuble de

services intégrés aux entreprises (8.619 m²) et de commerces (385 m²). Les travaux de construction de cette première phase ont débuté en juin 2016 pour une livraison prévue mi-2018.

Pour rappel, en 2015, Senior Island s.a. (filiale à 100% d'ATENOR) et Home Sebrecchts n.v. (filiale d'Armonia, le plus grand prestataire indépendant de soins aux seniors en Belgique) ont conclu un accord pour l'exploitation de la maison de repos et de soins. Dans le même temps, un accord a été signé entre ATENOR et un investisseur institutionnel belge pour la cession de la société Senior Island s.a.

A cette même date, un accord de collaboration a été signé entre Rest Island s.a. (filiale à 100% d'ATENOR), développeur du solde de la première phase, et Home Sebrecchts n.v. pour les prestations de services aux 71 service-flats de la résidence-services liée à la maison de repos et de soins. Les logements proposés, véritables havres de paix pour les aînés et également adaptés aux personnes à mobilité réduite, offrent des espaces équipés et sécurisés ainsi qu'un accès à des espaces communs tels que salle de jeux, bibliothèque, restaurant, jardin collectifs, ...

La demande de permis de lotir portant sur la 2^{ème} phase du projet (105.000 m²), essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal introduite en mai 2016 est toujours en cours d'instruction. Pour rappel, cette phase englobe le marché de promotion lancé par Citydev.Brussels et remporté par ATENOR. Il porte sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné.

Situation	En bordure du canal de Bruxelles-Charleroi (bassin de Batelage/Biestebroeck), îlot compris entre le boulevard Industriel, la rue de la Petite Ile, la rue du Développement et la Digue du Canal, Anderlecht, Belgique
Projet	Urbain mixte (équipements, résidentiel, services intégrés aux entreprises, commerces, activités productives)
Propriétaires	Immobilière de la Petite Île s.a. (100 % Atenor), Senior Island s.a. (100 % Atenor), Rest Island s.a. (100 % Atenor)
Surface	De l'ordre de 150.000 m ²
Architectes	Architectes Associés sprl, Etau Architects



Gare du Midi



Les berges du Canal

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs

> Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

VICTOR

BRUXELLES
BELGIQUE



GARE DU MIDI À 50 M



MÉTRO À 50 M



ARRÊT DE BUS À 100 M



CENTRE VILLE DE BRUXELLES
À 1,8 KM



AUTOROUTE E19/RING
À 5 KM

Implanté face à la Gare du Midi, en bordure de la place Horta, le projet VICTOR, s'inscrit dans le concept de « gare habitante » et s'intègre au cœur d'un quartier en pleine mutation appelé à connaître, selon le souhait des autorités régionales, une profonde évolution dans les prochaines années.

Le schéma directeur du quartier Midi a reçu force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le nouveau CoBAT adopté le 13 octobre 2017 par le Parlement Bruxellois. Le P.A.D. (Plan d'Aménagement du Schéma Directeur), instrument de mise en œuvre du Schéma Directeur, est attendu mi-2019.

A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, courant 2018, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur.

A l'issue de ce concours et parallèlement à l'instruction urbanistique du PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais en vue de la réalisation du projet VICTOR, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

En collaboration avec l'architecte lauréat du concours, le projet VICTOR sera complètement redessiné en vue de s'inscrire dans le concept de la « gare habitante ». En plus de la fonction de bureaux et de commerces, VICTOR sera complété par une tour de logements. La conjugaison bureaux/logements contribuera à l'animation du quartier afin de lui apporter une nouvelle dynamique. De par ses dimensions et ses qualités architecturales, l'ensemble devrait représenter un nouveau signal urbain au sein de la ville.

Au final, VICTOR devrait proposer 3 tours articulées autour d'une esplanade faisant face à la gare du Midi. Cette esplanade s'intégrera dans un vaste piétonnier qui s'étendra de la rue de France jusqu'au boulevard du Midi, en passant par la place Victor Horta et l'esplanade de l'Europe.

Les anciennes constructions présentes sur l'assiette du projet ont été démolies et les travaux d'assainissement du site entamés en septembre 2015 se sont achevés en octobre 2016 attendant désormais le démarrage de la construction.



Situation	Rue Blérot – Place Victor Horta (face à la Gare du Midi) – Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux, commerces et logements
Propriétaires	Victor Estates s.a., Immoange s.a., Victor Bara s.a. et Victor Spaak s.a.
Taille	67.000 m ² de bureaux & services / 37.500 m ² de logements / 5.200 m ² de commerces & équipements / 450 parkings
Architectes	Jaspers – Eyers Architects
Co-actionnaire	BPI (50%)

LES BERGES DE L'ARGENTINE

LA HULPE
BELGIQUE



GARE DE LA HULPE À 300 M



CENTRE VILLE DE LA HULPE
À 500 M



AUTOROUTE E411 À 3 KM



FORÊT DE SOIGNES À 5 KM

En janvier 2015, ATENOR a acquis l'ancien site de Swift réparti sur plus de 4 hectares, comprenant actuellement 8 bâtiments (16.653 m²) et 338 places de parking extérieur. La parcelle voisine anciennement à usage de garage a été acquise pour être intégrée au projet.

L'ensemble, situé au cœur de la magnifique petite commune de La Hulpe, sera redéveloppé de manière harmonieuse afin d'y créer un projet résidentiel et de services lové au cœur d'un magnifique parc dans le respect de l'environnement local.

Le site est idéalement situé à l'entrée du Brabant wallon et à 20 minutes de Bruxelles. Il propose un cadre de vie verdoyant tout en offrant des atouts urbains tels que commerces, services, crèches, écoles ainsi que la proximité de l'Université de Louvain-la-Neuve. La gare de La Hulpe est à quelques centaines de mètres seulement.

Le projet sera réalisé en deux phases. La première phase consiste en la rénovation du bâtiment industriel et historique datant de la seconde moitié du 18^{ème} siècle situé à front de rue François Dubois. Il prévoit la réalisation de 4.050 m² de bureaux, 4

logements et un parking souterrain. Il proposera de grands espaces de travail flexibles et ouverts sur l'extérieur offrant aux travailleurs un cadre stimulant.

Le permis unique introduit en mai 2016 a été délivré en janvier 2017. Les travaux démarrés en septembre 2017 devraient s'achever en novembre 2018.

La seconde phase, toujours à l'étude, porterait sur la construction de pavillons résidentiels d'une surface totale de 20.000 m² au cœur du parc.

Suite à la décision de la commune de mettre à l'arrêt la procédure de PCAR (Plan Communal d'Aménagement Révisionnel), des discussions progressent avec les autorités compétentes en vue de définir une ligne directrice pour la suite du programme, l'objectif étant d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis pour cette deuxième phase à caractère résidentiel.



Situation	Rue François Dubois 2 à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Projet résidentiel et de services
Propriétaires	Atenor s.a.
Taille	de l'ordre de 24.000 m ²
Architectes	MDW Architecture

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

LA HULPE
BELGIQUE

LE NYSDAM

En 1997, ATENOR a initié, au travers de la société Hexaten, la réalisation d'un Business Park de standing dans le site exceptionnel du domaine du Nysdam à La Hulpe.

Situé à La Hulpe, périphérie immédiate de la capitale, le parc bénéficie du double avantage d'une proximité urbaine fonctionnelle et d'un environnement champêtre et ressourçant.

L'immeuble niché au cœur d'un somptueux cadre de verdure situé non loin du château de La Hulpe et du domaine Solvay est cependant proche du centre-ville, à 5 minutes de la gare, et non loin du ring et de l'autoroute E411.

Achevés en 2001, les 2 bâtiments de 6 et 7 étages surplombent un rez-de-chaussée commun et offrent plus de 15.600 m² de bureaux.

En septembre 2006, ATENOR cède la société Hexaten, propriétaire de l'immeuble, à un fonds immobilier géré par Axa Real Estate Investment Manager.

En octobre 2015, soit 9 ans plus tard, ATENOR effectue le chemin inverse en procédant à l'acquisition auprès de BNP Paribas Fortis de la totalité des actions d'Hexaten.

Dans un premier temps, ATENOR procède au repositionnement de l'immeuble sur le marché du bureau. Celui-ci est actuellement loué à hauteur de

90%. Les contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

ATENOR reste à l'écoute de ses locataires. Elle a ainsi mis en place, en décembre 2017, un service de conciergerie au sein de l'immeuble offrant aux occupants des services de blanchisserie, de car-wash ou encore la livraison de paniers bio. Une salle de fitness a également été mise à disposition. Pour encourager la mobilité douce et le respect de l'environnement, l'immeuble propose aussi des emplacements sécurisés pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Forte de ses valeurs et de sa responsabilité sociétale, ATENOR a, en 2016, accueilli et soutenu l'initiative de BUZZY NEST en mettant à sa disposition une surface de 2.500 m² au sein du Nysdam. BUZZY NEST se définit comme un accélérateur de projets. Il apporte son aide financière et ses conseils aux jeunes start-up. L'espace de travail partagé est essentiellement dédié aux sociétés actives dans l'univers du digital.

A terme, en concertation avec les autorités locales, ATENOR examine les alternatives de redéveloppement du site.



Situation	Avenue Reine Astrid à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Hexaten s.a. (100% Atenor)
Taille	15.600 m ² de bureaux et 408 emplacements de parking

NAMUR
BELGIQUE

PORT DU BON DIEU LOT 2 - CBC

En novembre 2014, ATENOR a acquis auprès de la SPGE une parcelle de 50 ares jouxtant son projet résidentiel namurois, le PORT DU BON DIEU.

En décembre 2014, ATENOR a recédé ce terrain à la banque CBC en vue d'y construire un immeuble de bureaux et 113 places de parking ; ce nouvel immeuble étant destiné à accueillir le futur siège de la banque qui a fait le choix stratégique de centraliser son activité au cœur de la capitale wallonne.

Le projet a été confié aux bureaux d'architectes Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or qui ont proposé la construction d'un ensemble aux formes et lignes pures utilisant des matériaux clairs conférant à l'ensemble luminosité et sobriété.

En octobre 2015, CBC a confié à CPPM (filiale d'ATENOR) la réalisation des constructions autorisées dans le cadre d'un contrat de project management.

A l'issue des travaux d'assainissement, les travaux de construction ont démarré début 2016 permettant l'organisation de la pose de la première pierre par la CBC au mois d'avril 2016.

Le gros-œuvre s'est terminé fin 2016. Les travaux se sont poursuivis dans le respect du planning. La réception provisoire a été accordée par CPPM et l'acquéreur en date du 4 septembre 2017. A cette date, CBC dispose de quelques mois pour réaliser ses travaux d'aménagement et ainsi accueillir ses premiers employés début mars 2018. L'inauguration de ce nouveau bâtiment est prévue pour le 17 avril 2018.

Une attention particulière a été portée à la performance énergétique du bâtiment qui vise un niveau de consommation d'énergie très faible grâce à l'utilisation de certains dispositifs tels que panneaux photovoltaïques, éclairage LED, détecteurs de présence dans les bureaux, protections solaires extérieures, ...

Avec ce projet, ATENOR a poursuivi la revitalisation des bords de Meuse et ainsi redynamisé un quartier au passé semi-industriel devenu triste en un quartier mixte offrant des logements, des bureaux, des commerces de proximité ainsi que des espaces publics de qualité.

La réalisation du siège central de CBC complète parfaitement ce quartier qui allie mixité, prestige, mobilité et qualité architecturale.



Situation	Espace dit « Port du Bon Dieu », Namur, Belgique
Projet	Construction d'un ensemble de bureaux
Propriétaire	CBC
Taille	7.600 m ²
Architectes	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or
Début des travaux	Janvier 2016
Fin des travaux	Septembre 2017

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

AU FIL DES GRANDS PRÉS

MONS
BELGIQUE



En août 2012, ATENOR a conclu un accord pour l'acquisition de parcelles totalisant 7,2 ha afin d'y implanter un nouveau quartier durable comprenant des logements, des bureaux et des commerces de proximité.

Le projet AU FIL DES GRANDS PRÉS est stratégiquement implanté dans un quartier en profonde mutation situé à proximité immédiate de la galerie commerciale récemment étendue « Les Grands Prés », du complexe cinématographique Imagix, du hall d'exposition Mons Expo, d'Ikea, du nouveau centre de congrès dessiné par l'architecte renommé Daniel Libeskind sans oublier la gare en construction de l'architecte espagnol Santiago Calatrava. Cette nouvelle gare servira d'ailleurs de passerelle et assurera la liaison entre ce nouveau quartier et le centre historique de Mons.

ATENOR a fait appel aux bureaux d'architecture « DDS-Partners » et « H&V Architecture » et d'urbanisme « JNC International » pour proposer un projet principalement résidentiel comprenant quelques commerces et bureaux.

Le projet est résolument axé sur une conception durable. Une attention particulière est accordée à la conception des logements pour répondre à des critères stricts en matière de confort et d'économie d'énergie. La production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est notamment centralisée et assurée par des chaudières à condensation au gaz.

La construction du premier immeuble a démarré en février 2015 pour une livraison provisoire accordée fin 2016. La livraison des deux autres bâtiments s'est étalée entre le début et la fin 2017, la livraison du dernier bloc a été réalisée en février 2018.

En décembre 2014, un second permis a été délivré pour la deuxième phase portant sur la construction de 2 immeubles supplémentaires (A et B), soit 68

appartements. Les travaux de construction du premier bâtiment ont été entamés en décembre 2016 pour un achèvement programmé à fin 2018. A fin 2017, les 68 appartements ont tous trouvé acquéreur.

Le permis d'urbanisme pour les bâtiments G et H (64 appartements) a été délivré fin octobre 2017. Les travaux de construction devraient s'étaler entre janvier 2018 et juin 2020. La commercialisation de ces nouveaux logements a rencontré un vif succès puisqu'à fin 2017, plus de la moitié a déjà trouvé preneur.

Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisation englobant les autres parcelles du projet (phase 2) et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est en cours d'instruction. Il permettra à terme le développement harmonieux de la suite du projet et de l'ensemble de ce nouveau quartier par la construction de plusieurs centaines de logements, des commerces de proximité et des bureaux. Dès obtention de celui-ci, un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.



Situation	Site des Grands Prés, dans le quartier de la future gare « Calatrava » à Mons, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant logements, commerces et bureaux
Propriétaire	Mons Properties s.a. (100 % Atenor)
Architectes	Holoffe & Vermeersch / DDS & Partners
Urbaniste	JNC International
Début des travaux	Février 2015
Fin des travaux	Juin 2020 (zone 2)

LA SUCRERIE

ATH
BELGIQUE



En 2012, ATENOR, associé à une équipe pluridisciplinaire, a remporté le concours organisé par la Ville d'Ath en vue du développement et de l'acquisition d'un terrain de 19.711 m² situé sur le site de l'ancienne Sucrierie, le long du canal et à proximité de la gare.

Afin de concrétiser la revitalisation urbaine, ATENOR a conçu un nouveau quartier de ville exemplaire basé sur un concept d'habitat groupé et durable.

A terme, LA SUCRERIE proposera un ensemble de logements, de commerces ainsi qu'une crèche et offrira des jardins privés ainsi que des espaces verts communs propices à la convivialité, au calme et à la sérénité, le tout situé à deux pas du centre-ville.

L'élaboration du projet a été confiée aux bureaux d'architectures DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch.

Le projet prévoit d'une part, la rénovation de l'ancien bâtiment de LA SUCRERIE. L'immeuble historique au riche passé industriel a ainsi donné naissance à une crèche ouverte en janvier 2017 et à 16 appartements de style loft.

Il prévoit d'autre part la construction d'un ensemble de 5 immeubles (167 logements) s'élevant sur 3 ou 4 étages à la typologie variée proposant des studios, des appartements de 1 à 3 chambres ainsi que des penthouses ; le rez de 2 bâtiments étant destiné à l'installation de commerces.

La construction réalisée par phase a été confiée à l'entreprise générale Dherte s.a. qui a démarré les travaux en février 2015.

Les appartements offrent des surfaces lumineuses et fonctionnelles dans des immeubles à taille humaine ainsi qu'un confort et des performances énergétiques modernes.

Les réceptions provisoires des deux premiers blocs (C2 et C3) ont été accordées fin 2016 et celles des blocs C1 et A ont été accordées au quatrième trimestre 2017 autorisant ainsi l'installation de leurs occupants.

La construction du bâtiment (B) a démarré en janvier 2017 pour une livraison prévue en août 2018.

La commercialisation de ce 4^{ème} bloc a commencé en novembre 2017. A ce jour, 5 des 6 blocs sont proposés à la vente et le taux de réservations/ventes de l'ensemble du projet s'affichait à 51% à fin décembre 2017.

Le projet bénéficie d'une localisation privilégiée dans un environnement à la fois calme et urbain, au cœur d'un aménagement public complètement repensé au profit de ses habitants. Outre les transports en commun tout proches (trains et bus), les habitants peuvent profiter de toutes les facilités liées à la ville en termes de commerces, grandes surfaces, écoles, loisirs, clubs de sport sans pâtir des nuisances urbaines qui y sont habituellement associées.



Situation	Le long du Canal, à proximité de la gare d'Ath, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant du logement, du commerce et 1 crèche
Propriétaire	Atenor s.a.
Taille	19.000 m² de logements
Architectes	DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch
Début des travaux	Février 2015

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
→ Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

LUXEMBOURG

GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG



ARRÊT DE BUS EN FACE

PARC KLOSE-GROENDCHEN
À 1,5 KMCENTRE VILLE DE LUXEMBOURG
À 3 KM

AUTOROUTE E44 À 3 KM

GARE DE CENTS-HAMM
À 4,2 KM

LES BRASSERIES DE NEUDORF

En septembre 2011, ATENOR a acquis la société HF Immobilier s.a., propriétaire du site de l'ancienne brasserie Henri Funck, située à la rue de Neudorf à Luxembourg-Ville afin d'y ériger un ensemble de caractère combinant du résidentiel et du commercial.

L'ensemble dont la construction de 11.400 m² a démarré en 2014 est remarquablement situé dans une des zones les plus dynamiques et les plus séduisantes de la capitale luxembourgeoise. Situé face à la forêt et à la colline, le projet qui a été confié au bureau d'architecture luxembourgeois Steinmetz Demeyer, propose désormais 87 logements, 4 espaces de bureaux, 8 commerces et 111 emplacements de parking.

ATENOR a souhaité allier passé et modernité en réhabilitant une partie des structures historiques de la brasserie et en y accolant la construction de nouveaux immeubles. Le tout présente maintenant un ensemble qui s'intègre joliment au cadre naturel.

Les Brasseries de Neudorf est le premier projet résidentiel luxembourgeois réalisé par ATENOR. Les appartements ou studios aménagés sur maximum 5 niveaux disposent tous d'une terrasse mais également d'un espace intérieur lumineux, pratique, qualitatif. La partie réhabilitée de la brasserie propose quant à elle plusieurs lofts de standing.

La qualité de la construction et des techniques permet d'atteindre la classe énergétique A (passif) de performance énergétique.

Une place publique proposant des espaces verts et récréatifs a été aménagée afin d'accueillir les événements locaux qui animeront et donneront vie au quartier.

Depuis les Brasseries de Neudorf, quelques minutes suffisent pour rejoindre le quartier du Plateau du Kirchberg et le centre-ville de Luxembourg, que ce soit en voiture ou via les transports en commun. L'accès aux axes autoroutiers est aisé et permet de se rendre très facilement à l'aéroport, en France, en Allemagne ou en Belgique.

Tous les appartements sont vendus depuis fin 2015 prouvant le succès de ce projet.

Même si les travaux de construction, entamés fin 2014, ont pris quelques retards reportant la livraison de quelques mois, les appartements ont, à ce jour, tous été réceptionnés.

Sur le plan commercial, à fin 2017, seuls 3 commerces restent encore disponibles à la vente.



Situation	Rue de Neudorf 268-272, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Ensemble essentiellement résidentiel agrémenté de bureaux et commerces
Propriétaire	HF Immobilier s.a. (100 % Atenor)
Taille	11.400 m ²
Architectes	Steinmetz Demeyer
Début des travaux	Automne 2014
Fin des travaux	2 ^{ème} semestre 2017

BELVAL

GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG

UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG
À 400 MCENTRE COMMERCIAL
BELVAL PLAZA À 500 MGARE DE BELVAL
À 500 MAUTOROUTE A4
À 500 M

TWIST

En juillet 2017, au terme d'un concours architectural initié par AGORA, en charge du développement urbain à Belval au Grand-Duché de Luxembourg, ATENOR a été sélectionné parmi de nombreux candidats pour le développement du lot 46 dans le quartier Square Mile situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette.

Ce projet concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements, de commerces et 196 emplacements de parking.

La procédure de sélection a été organisée sur base de critères d'analyses architecturaux, urbanistiques et économiques définis par les autorités locales d'AGORA.

Le projet, réalisé en collaboration avec Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes à Luxembourg, s'est distingué pour ses grandes qualités urbanistiques et architecturales. Il répond parfaitement aux objectifs de mixité et de durabilité mais également d'innovation sociale attendus pour ce concours.

Un Plan d'Aménagement Particulier (PAP), en concertation avec les autorités locales, sera introduit par AGORA au cours du premier trimestre de 2018.

Ceci marque clairement la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovateurs et d'envergure sur le site de BELVAL en collaboration avec AGORA.



Situation	Site de Belval, commune de Sanem, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Mixte de bureaux, logements et commerces
Propriétaire	Atenor Luxembourg
Taille	14.300 m ²
Architectes	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes
Début des travaux	Q3-2019
Fin des travaux	Q4-2021

ESCH-SUR-ALZETTE ET SANEM

GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG



UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG
 À 400 M



CENTRE COMMERCIAL BELVAL
 PLAZA À 500 M



GARE DE BELVAL
 À 500 M



AUTOROUTE A4
 À 500 M

NAOS

En juillet 2016, ATENOR a conclu un partenariat avec un groupe d'investisseurs privés en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte de bureaux et commerces au Grand-Duché de Luxembourg, sur le site de BELVAL, ancienne friche industrielle, désormais redéveloppée en un nouveau quartier urbain et pôle d'attractivité.

L'immeuble NAOS, situé sur les communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem, à la croisée du boulevard du Jazz, du boulevard de la Recherche et de l'avenue du Blues, au cœur du « Square Mile », offrira 14.000 m² de bureaux et commerces.

Le quartier de Belval, présenté aujourd'hui comme la nouvelle adresse luxembourgeoise, a été repensé pour la création et le développement des entreprises tout en proposant une formidable mixité en matière de travail, logement et vie quotidienne.

L'immeuble étudié par le bureau d'architecture luxembourgeois Beiler+ François comportera 12 niveaux : 9 en hors-sols et 3 en sous-sols offrant 261 emplacements de parking. Les espaces proposés seront modulables et bénéficieront d'une conception architecturale aux performances énergétiques de haut niveau.

Une salle de conférence pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes sera logée au cœur du bâtiment ; une terrasse-jardin d'environ 200 m², véritable lieu d'échange et de rencontre, sera également créée au 3^{ème} étage, le tout proposant ainsi un environnement et un cadre de travail idéal.

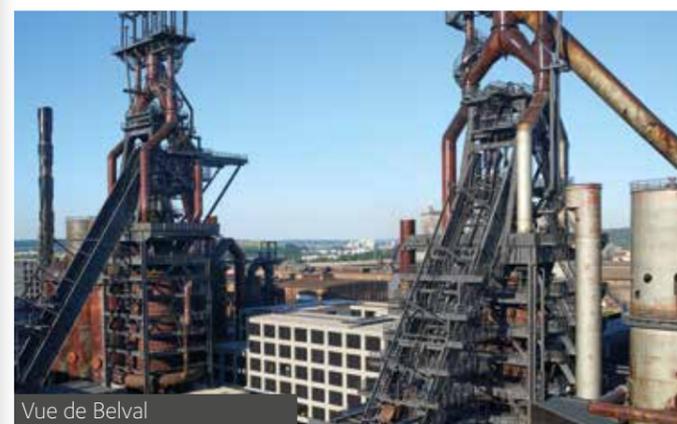
Le terrassement a été finalisé en mai 2017 autorisant le démarrage des travaux de construction à la mi-2017. Les travaux se poursuivent dans le respect du planning pour un achèvement prévu vers juin 2019.

Dans un premier temps, les bureaux accueilleront la maison-mère du groupe de sociétés informatiques Arrys ainsi que la société de conseil, d'audit, de services comptables et de conseils fiscaux A3T. Ensemble, ces deux sociétés occuperont 52% des surfaces de l'immeuble. La commercialisation du solde des surfaces a été lancée fin 2017.

Le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « NAOS » détenue à 55% par ATENOR. Elle mène le projet en bonne intelligence avec AGORA, la société de développement en charge de l'aménagement et de la commercialisation du site de Belval au sein duquel l'Université du Luxembourg est implantée depuis 2015.



Situation	Site de Belval, communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	projet mixte (bureaux et commerces)
Propriétaire	Naos s.a. (partenariat 55/45 Atenor et investisseurs privés)
Taille	14.000 m ²
Architectes	Beiler+François Architectes
Début des travaux	Juillet 2017
Fin des travaux	Juin 2019



Vue de Belval



Vue de Belval

Stratégie
 Lettre aux actionnaires
 ATENOR, acteur des Smart Cities
 2017, au fil des jours, ...
 Administration
 Information aux actionnaires et aux investisseurs
 > Rapport d'activités & projets
 Corporate Governance Statement

LEUDELANGE
 GRAND-DUCHÉ DE
 LUXEMBOURG



CITY BELT DE
 LUXEMBOURG VILLE



AUTOROUTE A4
 À 500 M



ESCH-SUR-ALZETTE
 À 12 KM

BUZZCITY

En novembre 2017, ATENOR a conclu un accord portant sur le développement d'un site dans la zone d'activités « Am Bann » à Leudelange. L'intention est de réaliser un projet immobilier de bureaux « nouvelle génération » répondant à la demande spécifique du marché luxembourgeois.

Le terrain, situé à proximité de l'échangeur de la Croix de Cessange (autoroutes A4 et A6) est idéalement localisé dans une des zones d'extension économique de la Ville de Luxembourg, offrant une alternative intéressante en termes de qualité, de prix et d'accessibilité dans un marché luxembourgeois en hausse constante.

Les immeubles d'une surface totale hors-sol approximative de 16.000 m² seront réalisés en plusieurs phases. Ils seront reliés entre eux offrant ainsi une grande flexibilité et une bonne communication pour une occupation multi-locataires ou pour un occupant unique.

Ce développement immobilier sera réalisé en collaboration avec l'association momentanée des bureaux d'Architectes E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners. La demande de permis de bâtir sera introduite auprès de l'Administration Communale de Leudelange à la fin mars 2018.

Situation	Zone d'activités « Am Bann » à Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Programme de bureaux
Propriétaire	Atenor Luxembourg
Taille	16.000 m ²
Architectes	AM E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners



Buzzcity, Leudelange



Buzzcity, Leudelange

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
→ Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

BORDS DE SEINE

BEZONS
FRANCE



TRAM ET BUS AU PIED DU SITE



AUTOROUTE A86 À 300 M



QUARTIER D'AFFAIRES
LA DÉFENSE À 7 KM



FÔRET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
À 10 KM



AÉROPORT CHARLES DE
GAULLE À 33 KM

En juillet 2017, ATENOR a acquis au travers d'une filiale française, un site d'une surface au sol d'environ 7.000 m² situé en bordure de Seine, dans le marché Péri-Défense de Paris à Bezons.

Le site a été acquis auprès de SEQUANO Aménagement, une société française d'économie mixte d'aménagement et de construction et dispose d'un permis de construire pour un bâtiment de bureaux développant environ 32.500 m² hors-sol.

En novembre 2017, ATENOR a cependant déposé une nouvelle demande de permis de construire portant sur 34.000 m² de bureaux optimisant le bâtiment actuellement autorisé notamment en termes de développement durable et ce, afin de capter l'intérêt du marché Péri-Défense pour des immeubles neufs de grande taille à haute performance énergétique, bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité, à des conditions économiques très compétitives par rapport notamment au marché de La Défense.

L'intention est de lancer la construction dès obtention du permis purgé de tout recours prévue au troisième trimestre 2018.

Afin de gérer ce nouveau développement, ATENOR a créé sa première filiale française à Paris : « BDS, une fois SAS ». Le projet se réalisera en partenariat avec les dirigeants de HRO, société française de Project Management réputée ayant ces 20 dernières années, développé autour de 600.000 m² principalement dans le secteur Péri-Défense.

L'accès au site est excellent, que cela soit via les transports en commun (dont le tram T2 au pied du site, le reliant à La Défense en 12 minutes et à la Gare de Garenne Colombes en 7 minutes), ou via la route (puisque situé à la sortie de l'autoroute A86). Espace de bureaux innovant et éco-friendly, l'immeuble offrira une large gamme de services à ses occupants : bornes de recharge électrique, fitness, restaurant, coiffeur, conciergerie... tout a été pensé pour créer un nouvel art de travailler en bord de Seine.

Cette nouvelle acquisition cadre parfaitement avec l'évolution stratégique d'ATENOR visant à accroître ses activités dans les marchés métropolitains les plus dynamiques d'Europe.



Situation	En bordure de Seine, Bezons (Paris), France
Projet	Bâtiment de bureaux
Propriétaire	BDS une fois SAS (100% Atenor)
Taille	34 .000 m ²
Architectes	SRA / SOM
Début des travaux	3 ^{ème} trimestre 2018
Fin des travaux	3 ^{ème} trimestre 2020



Bords de Seine, le parvis



Bords de Seine, vue sud

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
> Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

VACI GREENS

VACI GREENS est le premier projet d'ATENOR développé au cœur de Budapest et rapidement devenu la « success story » du marché hongrois.

Ce vaste complexe de bureaux de plus de 120.000 m² est érigé sur une parcelle de 2,5 hectares et situé le long du Boulevard Vaci Ut ; il répond aux normes environnementales les plus strictes et est parfaitement adapté aux exigences du marché local.

Le projet profite d'une magnifique localisation au cœur du « Vaci Corridor », un des quartiers d'affaires parmi les plus dynamiques de la capitale hongroise, proche du Danube, des grands ensembles résidentiels, des centres commerciaux, des lignes de métro et des voies d'entrée de la capitale.

La construction par phase du complexe de bureaux et de services VÁCI GREENS a démarré en 2010. Les immeubles bénéficient de parkings souterrains sur 3 niveaux, d'une esplanade et d'une promenade publique permettant une circulation optimale entre les différents bâtiments.

Les bâtiments de type durable ont obtenu la certification environnementale BREEAM « Excellent » ainsi que plusieurs « International Real Estate awards ». Ils proposent un environnement de travail lumineux et attrayant grâce à de vastes surfaces, des espaces verts, un accès aisé en voiture ou transport en commun depuis le centre.

En février 2017, le premier immeuble réalisé (A – 15.700 m²) a été vendu à un groupe d'investisseurs hongrois. Ce bâtiment, achevé en septembre 2013, est loué à différentes sociétés de renommée internationale dont le groupe General Electric qui

occupe plusieurs étages.

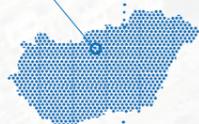
Le deuxième immeuble « C » d'une surface de 18.500 m² a été achevé en juin 2015 et entièrement loué à General Electric. En décembre 2016, ce bâtiment a été cédé au fonds d'investissement tchèque ZFP realini, géré par ZFP Investments.

Le bâtiment « B » de 25.300 m² dont la construction a démarré en mars 2014 pour s'achever en mars 2016 et loué à 95%, a été vendu en mars 2017 à un fonds immobilier hongrois.

Les travaux du quatrième immeuble, le bâtiment « D » (15.900 m²) ont démarré en juin 2016 et ont été réceptionnés au premier trimestre 2018. La vente de l'immeuble en état futur d'achèvement à un fonds privé hongrois a été signée en novembre 2017. Cet immeuble est loué à plus de 50% dont un quart à Unilever. D'autres locataires de renom, les sociétés ATOS et AON ont également conclu un contrat de bail en 2017 et s'installeront en 2018.

L'obtention des permis des deux derniers bâtiments, « E » et « F », est envisagée pour mars 2018. La construction pourrait alors démarrer dans la foulée pour une livraison dans le courant de l'année 2020.

BUDAPEST
HONGRIE



MÉTRO À 120 M



TRAM À 250 M



ARRÊT DE BUS À 300 M



GARE À 2 KM



ESPACE BOISÉ VAROSLIGET À 2 KM



CENTRE VILLE DE BUDAPEST À 4,5 KM



AUTOROUTE M3 À 10 KM



Situation	Vaci ut, 13 th District, Budapest, Hongrie	
Projet	Complexe de bureaux composé de 6 bâtiments indépendants	
Propriétaire	City Tower Kft (100 % Atenor) pour les immeubles E et F	
Taille	Phase 1 (3 immeubles A, B et C) : 60.104 m ² / Phase 2 (3 immeubles D, E et F) : ± 65.000 m ²	
Architecte (phase1)	TIBA Epitesz Studio Kft (Budapest) et Vikar & Lukacs Kft (Budapest)	
Données techniques	Certification Breeam « Excellent » / Récupération des eaux de pluie / Utilisation de matériaux recyclables / Chauffage urbain / éclairage basse énergie	
Début des travaux	Janvier 2011	
Fin des travaux	Bâtiment 1 - A : terminé au 3 ^e trimestre 2013	Bâtiment 4 - D : livraison prévue au 1 ^{er} trimestre 2018
	Bâtiment 2 - C : terminé au 2 ^e trimestre 2015	Bâtiment 5 - E : à déterminer
	Bâtiment 3 - B : terminé au 1 ^{er} trimestre 2016	Bâtiment 6 - F : à déterminer



Espace détente de Vaci Greens



Terrasse de Vaci Greens

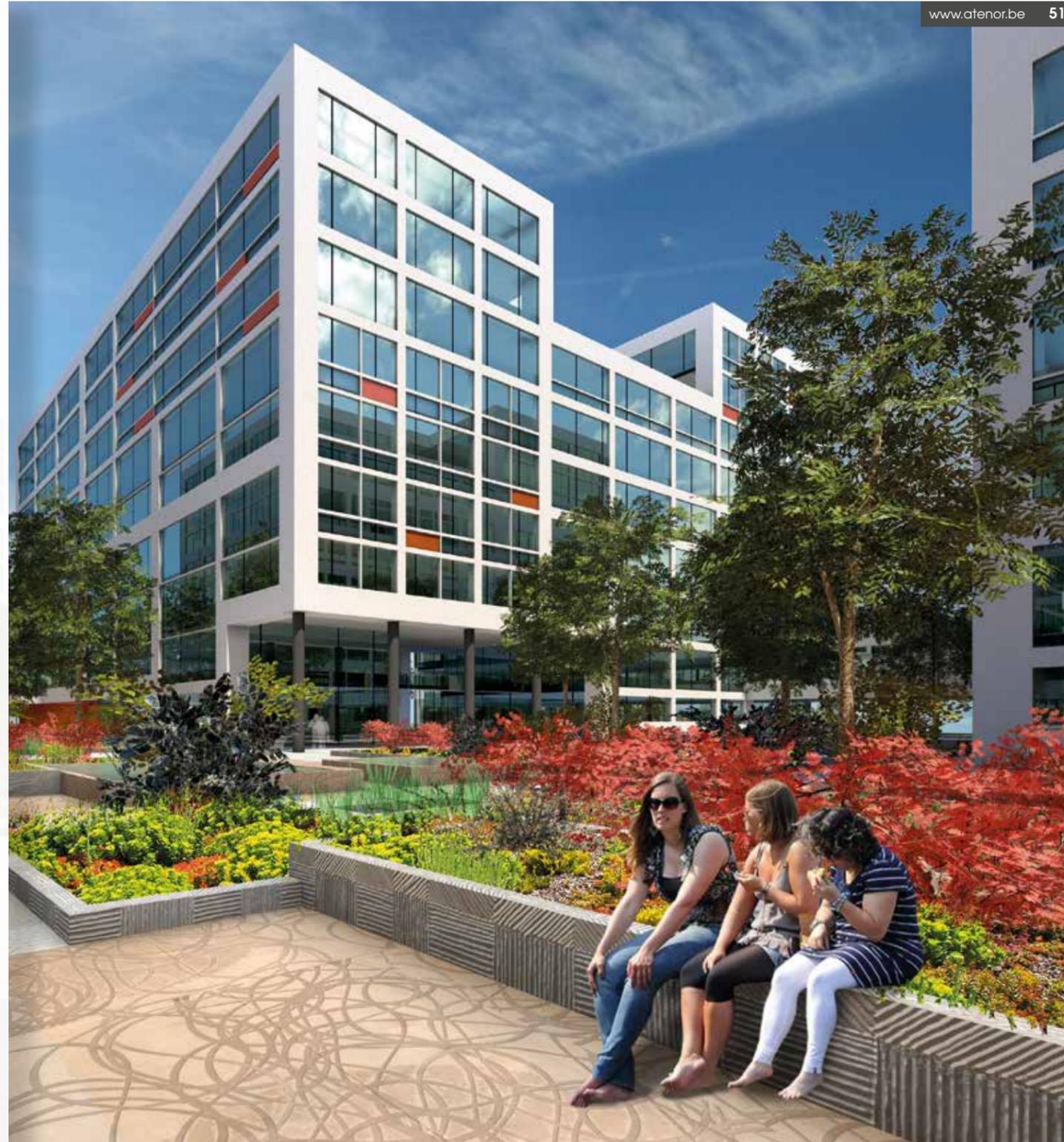
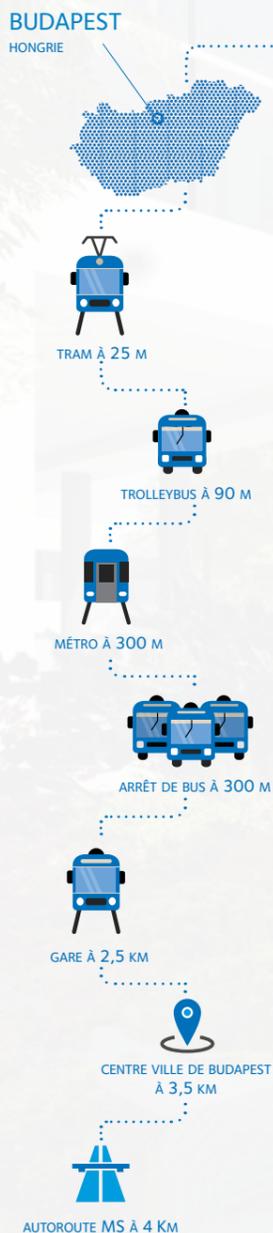
ARENA BUSINESS CAMPUS

Fin août 2017, ATENOR a acquis un terrain de 19.000 m² situé sur le boulevard Hungaria, l'une des principales artères de circulation de Budapest reliant notamment le centre-ville à l'aéroport, à proximité immédiate de transports en communs (tram, bus, métro) et de commerces annexes à la fonction de bureau.

Le site permet la construction d'un campus de 4 bâtiments de bureaux avec espaces commerciaux totalisant environ 85.500 m² à développer par phases. La demande de permis de construire devrait être introduite en février 2018 pour un démarrage des travaux planifié au cours du deuxième trimestre 2018.

ATENOR dispose, à Budapest, d'une équipe locale de grande qualité qui gèrera ce nouveau développement en même temps que la poursuite du projet Vaci Greens.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de développement d'ATENOR, visant à promouvoir des projets majeurs de grande qualité architecturale et environnementale dans différentes métropoles européennes présentant des fondamentaux économiques orientés positivement.



Arena Business Campus - immeubles A et B



Arena Business Campus - immeuble C

Situation	Le long du boulevard Hungaria, Budapest, Hongrie
Projet	4 immeubles de bureaux et espaces commerciaux
Propriétaire	Hungaria Greens KFT (100% Atenor)
Taille	85.500 m ²
Architecte	Vikar & Lukacs

HERMES BUSINESS CAMPUS

Implanté à Bucarest, le projet Hermes Business Campus illustre parfaitement la volonté d'ATENOR de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières.

A l'écoute du marché, ATENOR a travaillé afin de rencontrer les attentes de l'environnement économique local et a réalisé un ensemble de bureaux et de commerces d'environ 73.200 m². Cet ensemble répond idéalement à la demande locale des entreprises nationales et internationales.

En janvier 2010, la société roumaine NGY (filiale à 100% d'ATENOR), a obtenu le permis d'urbanisme pour la construction par phases d'un complexe composé de 3 bâtiments à usage de bureaux, l'ensemble situé au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu, une zone administrative parmi les plus dynamiques de la capitale roumaine.

Les travaux de construction des 3 immeubles ont respectivement démarré courant 2010, 2014 et 2015 pour se terminer en mars 2014 pour le HBC1 et en 2016 pour HBC 2 et 3. A ce jour, tous les travaux des HBC sont finalisés hormis les aménagements des surfaces récemment louées ou encore vacantes.

La construction de l'immeuble HBC1 a été achevée en mars 2014. Ses bureaux sont entièrement loués à divers locataires tels que DB Schenker, Luxoft, l'ambassade des Pays Bas, Xerox...

Le deuxième bâtiment, le HBC2 livré en mars 2016 est loué à 100% à des locataires de renom tels que Mondelez, Luxoft, Lavalin, DB Schenker, ...

Le dernier immeuble s'est achevé en novembre 2016 et est entièrement loué à Genpact Romania.

De par leur taille, la flexibilité de leur organisation spatiale et leurs qualités techniques, les trois immeubles répondent aux exigences des entreprises

nationales, internationales et plus particulièrement des Call Centers et Shared Service Centers en permettant une forte concentration et une grande efficacité.

En août 2016, l'immeuble HBC1 a obtenu la certification environnementale BREEAM « Excellent ». A terme, les deux autres bâtiments devraient bénéficier d'une cotation identique.

L'ensemble immobilier HERMES BUSINESS CAMPUS, situé dans la zone administrative de Dimitriei Pompeiu, au nord de Bucarest, bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle.

Construit le long du boulevard Dimitrie Pompeiu, le complexe jouxte l'axe routier permettant la liaison aux aéroports de Banesasa et d'Otopeni. Situé juste en face de la principale station de métro du quartier, Hermes Business Campus jouit également d'une rapide connexion au réseau des transports en commun urbains. La mobilité douce sera également favorisée par la mise en place d'un parking « intelligent » doté d'un système de reconnaissance de plaques d'immatriculation et d'une offre de vélos électriques partagés.

Des contacts sont entretenus dans le cadre de la vente future de ces immeubles compte tenu d'un marché à l'investissement en continuelle évolution positive.

BUCAREST

ROUMANIE



TRAM À 30 M



MÉTRO À 200 M



ESPACE HERASTRAU À 3,5 KM

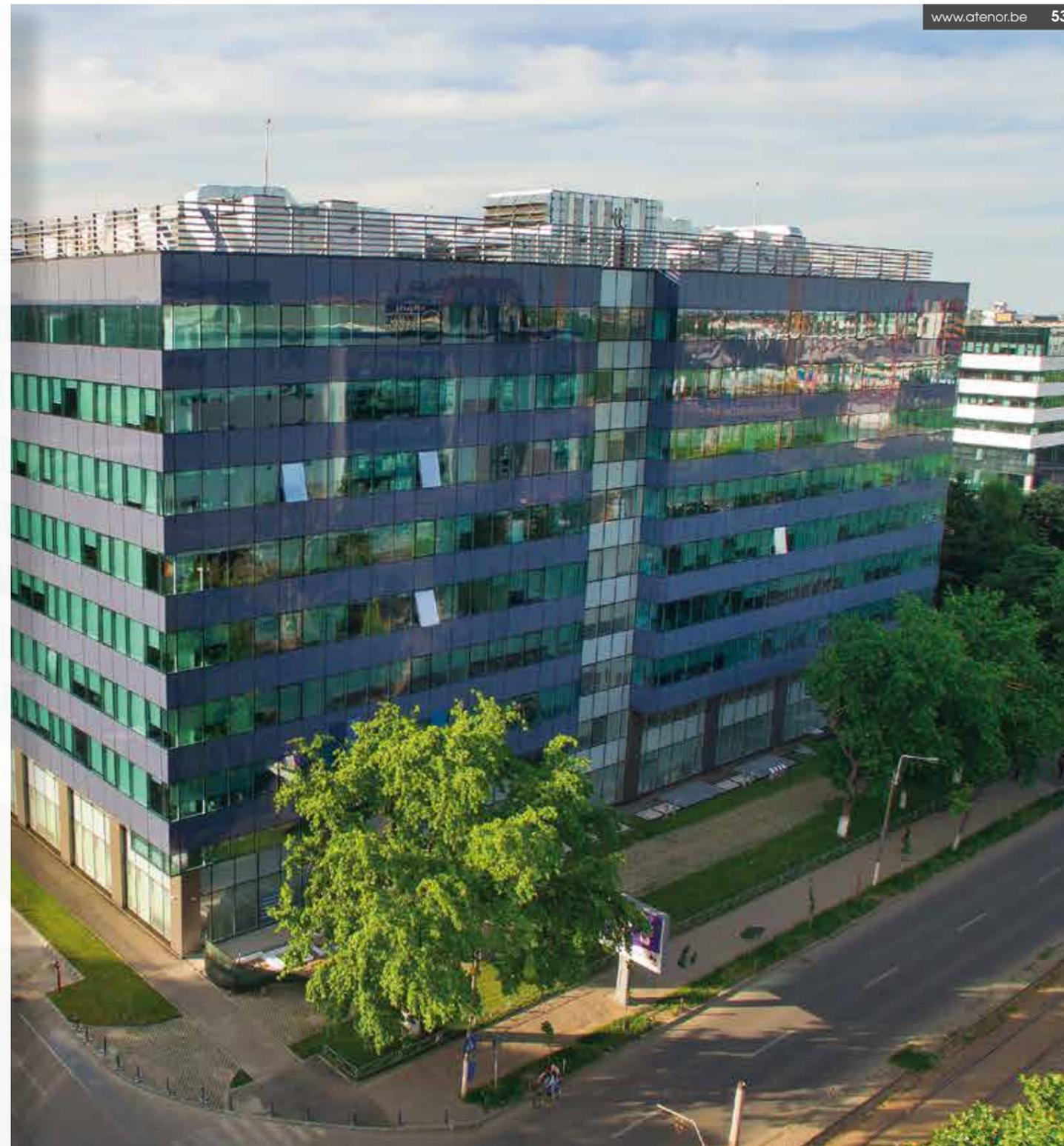


AÉROPORT INTERNATIONAL HENRI COANDA À 20 MINUTES

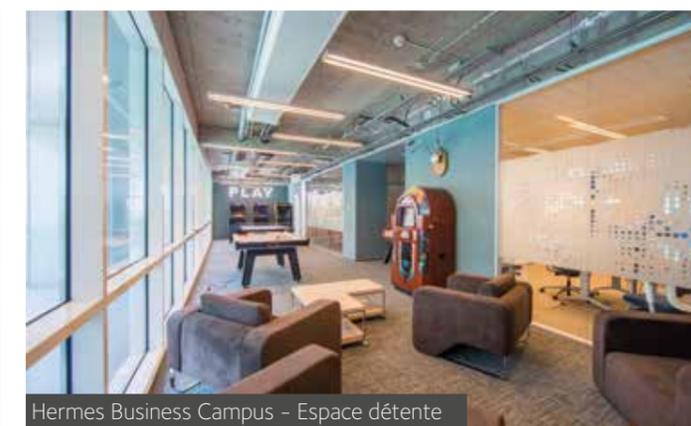


AUTOROUTE E60 À 15 MINUTES

Situation	Bld Dimitrie Pompeiu, 2 nd District, Bucarest, Roumanie
Projet	Construction d'un ensemble de 3 immeubles de bureaux
Propriétaire	NGY Propertiers Investment srl (100 % Atenor)
Surface	78.212 m ² brut
Architectes	West Group Architecture srl
Entreprise générale	Octagon SA
Début des travaux	Courant 2010 (HBC 1) - Courant 2014 (HBC 2) - Courant 2015 (HBC 3)
Fin des travaux	Mars 2014 (HBC 1) - Mars 2016 (HBC 2) - Décembre 2016 (HBC 3)



Hermes Business Campus - Lobby



Hermes Business Campus - Espace détente

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
→ Rapport d'activités & projets
Corporate Governance Statement

BUCAREST

ROUMANIE



ARRÊT DE BUS EN FACE



MÉTRO À 7 MIN. DE MARCHÉ



GARE À 3 KM

DACIA 1

En juillet 2016, ATENOR a finalisé l'acquisition de deux parcelles contigües au cœur du CBD de Bucarest avec l'objectif d'y développer un nouvel immeuble de bureaux qui fera face à l'Académie roumaine et son parc.

Le site d'une surface totale au sol de 5.000 m² est idéalement situé dans le centre historique de Bucarest, à l'intersection de deux artères principales, le boulevard Dacia et la Calea Victoriei. Cette avenue commerciale des plus prisées relie notamment le siège du gouvernement roumain au parlement.

Le terrain abrite également une villa classée, anciennement occupée par la Légation allemande. Le permis pour la restauration de ce bâtiment historique a été obtenu fin 2017 autorisant le démarrage des travaux de rénovation.

ATENOR ambitionne également la construction d'un nouvel immeuble de bureaux de classe A.

Le nouvel immeuble répondra aux meilleurs standards d'efficacité spatiale et de performance énergétique, tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement du centre historique de Bucarest. Une demande de permis pour ce nouvel immeuble a été introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal). La réception est attendue dans le courant du 3^{ème} trimestre 2018.

La conception du projet a été confiée à un bureau d'architecture roumain réputé : STUDIO10M.

Grâce à sa situation centrale, DACIA 1 profite de la proximité des transports en commun. Des arrêts de bus se trouvent en face et le long du projet et quelques minutes de marche suffisent pour rejoindre les stations de métro Romana et Victoriei.

Actif depuis 10 ans à Bucarest, ATENOR a pu constater l'excellente performance de l'économie roumaine impactant positivement le marché immobilier de la capitale. DACIA 1 sera développé dans les meilleurs délais afin de répondre à la demande actuelle.



Situation A l'intersection de Calea Victoriei et boulevard Dacia, CBD, Bucarest, Roumanie

Projet Immeuble de bureaux

Propriétaire Victoriei 174 Business Development srl (100 % Atenor)

Taille 15.000 m²

Architecte Studio10M (Bucarest)



Rue Victoriei



Rue Victoriei

@ EXPO

Fin 2017, ATENOR a procédé via sa filiale roumaine, à l'acquisition d'un nouveau site à Bucarest (Roumanie). Celui-ci d'une superficie approximative de 11.600 m² est situé au nord-ouest de la ville, dans le quartier Expozitiei/Piata Presei Libere, juste en face de ROMEXPO.

Il permettra le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 44.000 m² démontrant une nouvelle fois la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants et de grande ampleur dans un marché immobilier roumain porteur.

Une première demande de permis sera introduite au cours du premier semestre 2018.

L'accès au site est excellent, aussi bien via les transports publics (grâce à de nombreux bus et trams qui relient rapidement et efficacement cette zone au reste de la ville) que par la route (liaison directe de moins de 15 minutes avec le centre-ville de Bucarest et l'Aéroport international Henri Coanda). De plus, la ligne de métro récemment approuvée et qui reliera (dès 2021) la principale gare de Bucarest à l'Aéroport international Henri Coanda prévoit un arrêt à deux pas du site.

Cette acquisition renforce la stratégie d'ATENOR qui vise à accroître ses activités au sein des métropoles les plus dynamiques d'Europe.

BUCAREST

ROUMANIE



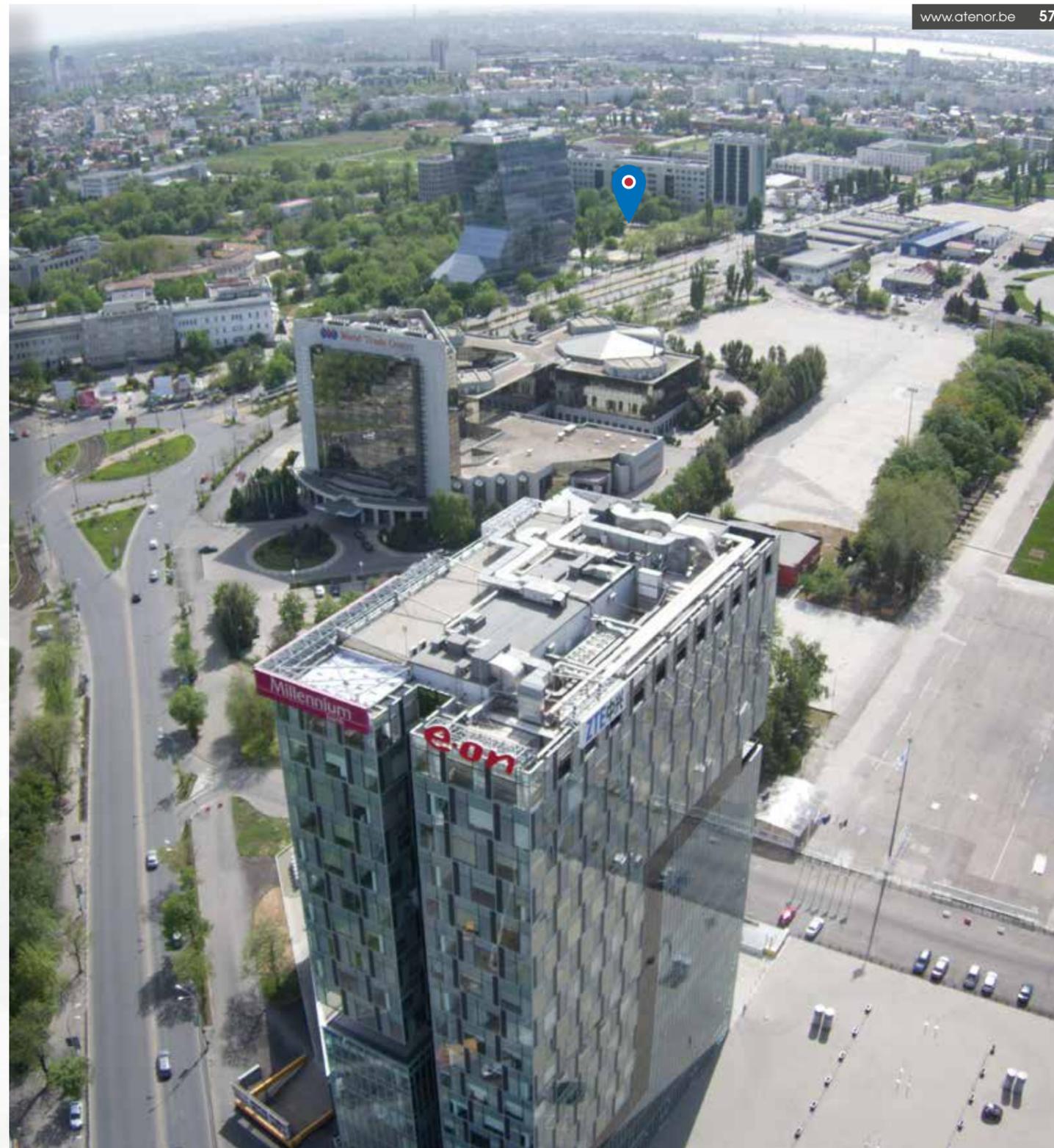
ARRÊT DE BUS EN FACE



FUTUR MÉTRO À 500 M



GARE DU NORD À 3 KM



Situation	Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	NOR Real Estate srl (100% Atenor)
Taille	44.000 m ²
Architecte	Urban Office



Quartier Expozitiei



Quartier Expozitiei

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- ATENOR, acteur des Smart Cities
- 2017, au fil des jours, ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- [Corporate Governance Statement](#)

CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT



Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
> Corporate Governance Statement

En sa qualité de société cotée, ATENOR accorde une importance majeure aux principes de Corporate Governance visant à établir des règles claires d'administration, d'organisation et de gestion dans l'intérêt de tous les stakeholders. Ces principes fournissent aux stakeholders et au marché en général une garantie de fiabilité et de transparence des informations communiquées.

LE CODE DE RÉFÉRENCE

ATENOR applique les principes de Corporate Governance émis dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (ci-après le « Code »), qu'elle a adopté comme code de référence.

La charte de gouvernance d'entreprise a fait l'objet d'une mise à jour en 2017. Celle-ci est disponible sur le site internet d'ATENOR (www.atenor.be).

Conformément à l'approche « comply or explain » du Code, le Conseil d'Administration attire toutefois l'attention sur les déviations suivantes du Code :

- Principe 4.13 du Code : Contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la contribution individuelle des Administrateurs ne fait pas l'objet d'évaluations périodiques si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est pas requise à ce jour pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration établit régulièrement des contacts bilatéraux avec chacun des Administrateurs en dehors des réunions du Conseil d'Administration. Il procédera toutefois à de telles évaluations formalisées si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.
- Principe 5.4/3 : Sur délégation du Conseil, et en dérogation avec le prescrit du Code, le Comité de Nomination et de Rémunération (CN&R) dispose également d'un pouvoir de décision en certaines matières qui touchent à la rémunération (telles que plus amplement détaillées dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter). Le Conseil est d'opinion que le CN&R dispose, sur base de lignes directrices du Conseil d'Administration à ce sujet, de toutes les compétences nécessaires pour assumer ce rôle.
- Principes 5.2/4 et 5.4/1 du Code : Le Comité d'Audit comprend deux Administrateurs indépendants. Au vu du fait que le Comité d'Audit, dans sa composition actuelle, fonctionne correctement, le Conseil d'Administration (en ce compris les membres du Comité d'Audit) estime qu'une majorité d'Administrateurs indépendants n'est pas requise pour assurer le bon fonctionnement du Comité d'Audit. Tel que mentionné ci-dessus, les membres du Comité d'Audit, tout comme les Administrateurs en général, agissent de

façon indépendante et aucun d'entre eux n'est en mesure de dominer la prise de décisions au sein du Comité d'Audit. Du fait de la répartition de l'actionariat stable d'ATENOR en plusieurs groupes indépendants dont aucun ne dépasse 20 % du capital, les membres du Comité d'Audit assurent un fonctionnement équilibré du Comité d'Audit.

L'ACTIONNARIAT

L'ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

En ce qui concerne la composition de l'actionariat, référence est faite à la page 22 du présent rapport annuel.

RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

En juillet 1997, un groupe d'investisseurs belges a repris la totalité de la participation de Lonrho Plc et s'est engagé pour une durée de cinq ans au travers d'une convention d'actionnaires dans une vision à long terme de sa participation dans ATENOR. Cette convention a été reconduite en 2002 pour une période de 5 ans et amendée en septembre 2005.

En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise Luxempart s.a. a acquis, hors bourse, 10,09 % du capital d'ATENOR auprès des Actionnaires stables Alva, 3D, Sofinim et Degroof.

À cette occasion, une nouvelle convention d'actionnaires rassemblant 47,37 % du capital a été conclue pour une période de 5 ans entre les actionnaires Alva, 3D, Sofinim, Stéphan Sonnevile s.a. et Luxempart. Celle-ci a été prolongée en novembre 2011 pour une nouvelle période de 5 ans.

Le 30 novembre 2016, la convention a été actualisée et prorogée pour une période de 5 ans tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Elle rassemble 33,75% du capital d'ATENOR.

La convention d'actionnaires exprime la vision commune des actionnaires de référence quant à la stratégie de la société et à ses règles de gouvernance et organise leur action de concert en ce sens. Cette convention met également en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces actionnaires ont notifié à la FSMA et à la société, la détention, de concert entre eux, de

plus de 30 % du capital de la société.

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

POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 18 du présent rapport annuel.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration comprenait quatre Administrateurs indépendants : Prince Charles-Louis d'Arenberg, Investea sprl représentée par Madame Emmanuèle Attout, MG Praxis sprl représentée par Madame Michèle Grégoire et Sogestra sprl représentée par Madame Nadine Lemaitre.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois en 2017 (dont 2 fois par Conference Call). La présence des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence	Représenté	Excusé
Frank Donck	6		
Stéphan Sonnevile s.a. représentée par S. Sonnevile	6		
Prince Charles-Louis d'Arenberg	6		
Baron Luc Bertrand	6		
Marc De Pauw	6		
Investea sprl représentée par Emmanuèle Attout	5	1	
Luxempart s.a. représentée par Jacquot Schwertzer	6		
MG Praxis sprl représentée par Michèle Grégoire	4	2	
Philippe Vastapane	6		
Sogestra sprl représentée par Nadine Lemaitre	5	1	

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

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

projets, la stratégie de la société, l'analyse et les décisions en matière d'investissements et de financements ainsi que les règles d'évaluation.

Depuis le 31 décembre 2016, la fonction de Secrétaire du Conseil d'Administration est assumée par Real Serendipity bvba représentée par Monsieur Hans Vandendael.

L'évolution de la composition du Conseil d'Administration tend vers une plus grande diversité des genres ; l'objectif de compter au moins un tiers de femmes au sein du Conseil est prise en considération dans les propositions de nominations d'Administrateurs.

Davantage d'informations sur le rôle et les responsabilités du Conseil d'Administration ainsi que sur sa composition et son fonctionnement sont reprises dans le Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.be).

LE COMITÉ D'AUDIT

En ce qui concerne la composition du Comité d'Audit, référence est faite à la page 19 du présent rapport annuel.

Le Comité d'Audit s'est réuni 4 fois en 2017. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence	Représenté	Excusé
Marc De Pauw, Président	4		
Frank Donck, Membre	4		
Prince Charles-Louis d'Arenberg, Membre	4		
Investea sprl représentée par Emmanuèle Attout, Membre	4		
Philippe Vastapane, Membre	4		

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité d'Audit ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section IV.3 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.be).

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

En ce qui concerne la composition du Comité de Nomination et de Rémunération, référence est faite à la page 19 du présent rapport annuel.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 2 fois en 2017. La présence des membres se résume comme suit :

Nom	Présence	Représenté	Excusé
Sogestra sprl représentée par Nadine Lemaitre, Président	2		
MG Praxis sprl représentée par Michèle Grégoire, Membre	1	1	
Luxempart s.a. représentée par Jacquot Schwertzer, Membre	2		

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité de

Nomination et de Rémunération ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.be).

PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL

D'ADMINISTRATION, DE SES COMITÉS ET DE SES MEMBRES

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration examine et évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses Comités ainsi que son interaction avec les membres du Comité Exécutif.

Cette évaluation est réalisée soit au moyen d'un questionnaire (à compléter par chaque Administrateur), soit par interviews qui traitent des thèmes suivants : la composition et le fonctionnement du Conseil, l'information fournie au Conseil d'Administration, la culture et la coopération au sein du Conseil, les tâches, le degré d'implication du Conseil dans les différents domaines d'activités d'ATENOR, la rémunération, la relation avec les membres du Comité Exécutif, la relation avec les actionnaires et les Comités du Conseil d'Administration. Les réponses sont traitées et présentées dans une note de synthèse qui fait l'objet d'une discussion lors d'un Conseil d'Administration.

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

Tel que mentionné ci-avant et contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la performance des Administrateurs individuels ne fait pas d'habitude l'objet d'évaluation si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est, à ce jour, pas requise pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. Il procédera toutefois à de telles évaluations si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.

Toutefois, la performance de l'Administrateur Délégué est évaluée de manière spécifique. Chaque année, le Comité de Nomination et de Rémunération arrête les objectifs de l'Administrateur Délégué pour l'exercice à venir, et évalue sa performance des douze mois écoulés.

Le Comité de Nomination et de Rémunération et le Comité d'Audit réexaminent régulièrement (au moins tous les deux ou trois ans) leur règlement d'ordre intérieur, évaluent leur propre efficacité et recommandent au Conseil d'Administration les ajustements nécessaires. Cette évaluation suit une méthodologie équivalente

à celle reprise ci-dessus pour le Conseil d'Administration.

Plus d'informations sur le processus d'évaluation des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités se trouvent dans les sections III.2 et IV.1 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.be).

LE COMITE EXECUTIF

En ce qui concerne la composition du Comité Exécutif, référence est faite à la page 18 du présent rapport annuel. Le Comité Exécutif est composé de 4 membres.

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité Exécutif ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section V.3 du Corporate Governance Charter d'ATENOR (www.atenor.be).

CONFLITS D'INTERETS

Les membres du Conseil d'Administration (et du Comité Exécutif) s'abstiennent de participer à toute discussion ou décision touchant à leurs intérêts personnels, commerciaux ou professionnels.

La procédure relative aux conflits d'intérêts n'a pas trouvé à s'appliquer en 2017.

INFORMATIONS REGLEMENTEES

Il n'y a pas de restrictions statutaires du droit de vote, à l'exception de l'article 32 des statuts, qui reproduit l'article 541 du Code des Sociétés.

Il n'y a pas de droits de contrôle spéciaux (à l'exception de ce qui est repris ci-dessus à propos de la convention d'actionnaires).

Le processus de nomination et de remplacement des membres du Conseil d'Administration et de ses Comités est décrit dans le Corporate Governance Charter d'ATENOR.

Une modification des statuts n'est valablement adoptée que si elle rallie les trois-quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote.

L'Assemblée Générale du 22 avril 2016 a renouvelé l'autorisation d'ATENOR d'aliéner pour le compte de la société et en conformité avec l'article 620 du Code des Sociétés, des actions propres de la société à concurrence de maximum vingt pour cent (20 %) du total des actions émises, au prix unitaire minimum de 1,00 euro et maximum de dix pour cent (10 %) supérieur à la moyenne des dix derniers cours de bourse précédant l'opération et d'autoriser les filiales de la société au sens de l'article 627 du Code des Sociétés à acquérir ou aliéner les actions de celle-ci aux mêmes conditions. Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans prenant cours à la date de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 22 avril 2016.

Selon décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril

2017, le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de cinquante-sept millions six cent trente mille cinq cent quatre-vingt-cinq euros soixante-neuf centimes (€ 57.630.585,69). Ces augmentations de capital pourront être réalisées par souscriptions en espèces, apports en nature ou incorporation de réserves. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication à l'annexe au Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2017 mais elle pourra être renouvelée conformément aux dispositions légales. Dans les limites de cette autorisation, le Conseil d'Administration pourra émettre des obligations convertibles en actions ou des droits de souscriptions (warrants) dans le respect des dispositions du Code des Sociétés.

Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis sont indiqués dans le rapport spécial établi par le Conseil d'Administration conformément à l'article 604 C.Soc.

SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

ATENOR a mis en œuvre les dispositions légales de la loi du 6 avril 2010 et les recommandations du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009 en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce contexte, ATENOR a adopté son propre référentiel de contrôle interne et de gestion des risques sur la base des principes généraux décrits dans les lignes directrices rédigées par la Commission Corporate Governance.

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

Un manuel de principes et de procédures comptables a été établi précisant au niveau du Groupe les principes comptables des opérations les plus importantes. Ce manuel comprend également des procédures pour expliquer les principales règles de retraitement en cas d'application de référentiels comptables

différents lors de l'établissement des états financiers. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, il existe également des procédures de diffusion des instructions visant à assurer leur prise en compte par les filiales.

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

GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
> **Corporate Governance Statement**

ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

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

Des réunions hebdomadaires consacrées à chacun des projets sont organisées par le Comité Exécutif, sous la présidence du CEO, pour vérifier les processus clés concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière :

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

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

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

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

INFORMATION ET COMMUNICATION

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

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

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

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

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

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

Le système informatique est suffisamment sécurisé par :

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

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

Il existe un échéancier récapitulatif des obligations réglementaires périodiques du Groupe en matière de communication de l'information financière au marché. Cet échéancier précise :

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

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

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

PILOTAGE

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

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

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

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

AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe a été effectué (tant sur les chiffres consolidés que sur les chiffres non consolidés) par le Commissaire MAZARS scrl, représentée par Monsieur Xavier Doyen. Ses honoraires annuels se sont élevés à 45.411 euros.

Le total des honoraires du Commissaire pour ses missions d'Audit tant pour ATENOR que pour ses filiales s'est élevé, en 2017, à 107.989 euros. Le Commissaire a effectué et facturé des prestations supplémentaires pour un montant de 6.950 euros. Les honoraires des missions d'audit confiées au réseau Mazars auprès de filiales étrangères se sont élevés, en 2017, à 37.310 euros.

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

RAPPORT DE REMUNERATION

APPROBATION

Chaque année, le rapport de rémunération est présenté à l'Assemblée Générale pour approbation. Celui-ci a toujours fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale.

PROCÉDURE ET RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Tel que repris dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter, il revient au Comité de Nomination et de Rémunération de faire des propositions au Conseil d'Administration sur la (politique de) rémunération des Administrateurs non exécutifs.

En outre, le Comité de Nomination et de Rémunération a reçu du Conseil d'Administration, entre autres, la mission de statuer :

- Sur les rémunérations revenant directement ou indirectement à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif sur base des principes approuvés au sein du Conseil, y compris la rémunération variable éventuelle et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonctions.
- Sur l'octroi à l'Administrateur Délégué et aux autres membres

du Comité Exécutif d'actions, options sur actions ou tout autre droit d'acquies des actions de la Société et sur le nombre d'actions à octroyer au personnel, le tout sans préjudice des compétences spécifiques de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration quant à l'approbation des plans d'attribution et à l'émission des titres.

- Sur la mise en œuvre et les conditions de la politique de partenariat avec les membres du Comité Exécutif.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

La rémunération des Administrateurs non-exécutifs prend en compte leur rôle en tant qu'Administrateur ordinaire, et leurs rôles spécifiques en qualité de Président du Conseil d'Administration, de Président ou de membre des Comités, ainsi que les responsabilités en découlant et le temps consacré à leurs fonctions. Cette rémunération globale est conforme aux pratiques du marché tenant compte du niveau de responsabilité et de la nature des fonctions. Elle est arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du CN&R.

Les Administrateurs non-exécutifs ne reçoivent ni rémunérations liées aux performances, telles que bonus et formules d'intéressement à long terme, ni avantages en nature et avantages liés aux plans de pension ou autres.

Pour l'exercice du mandat des Administrateurs-non exécutifs relatif à l'année comptable 2017, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale une rémunération globale de 316.000 euros (au titre de tantièmes). Celle-ci sera, le cas échéant, répartie comme suit :

- 60.000 euros pour le Président du Conseil d'Administration
- 30.000 euros pour chacun des Administrateurs non-exécutifs, membres ou non d'un Comité du Conseil d'Administration
- 8.000 euros supplémentaires pour chacun des Présidents d'un Comité du Conseil d'Administration
- 8.000 euros supplémentaires pour chacun des Administrateurs non-exécutifs membre de deux Comités du Conseil d'Administration.

Sur une base individuelle, ces informations peuvent se résumer comme suit :

Nom	Tantièmes
Frank Donck	€ 60.000
Prince Charles-Louis d'Arenberg	€ 30.000
Baron Luc Bertrand	€ 30.000
Marc De Pauw	€ 38.000
Investea sprl représentée par Emmanuèle Attout	€ 30.000
Luxempart s.a. représentée par Jacquot Schwertzer	€ 30.000
MG Praxis sprl représentée par Michèle Grégoire	€ 30.000
Sogestra sprl représentée par Nadine Lemaitre	€ 38.000
Philippe Vastapane	€ 30.000

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
> Corporate Governance Statement

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (Y INCLUS L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ)

Les membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué) perçoivent un package de rémunération composé essentiellement d'une rémunération de base et, le cas échéant, d'une rémunération variable annuelle (bonus) dans des cas spécifiques ou pour des prestations particulières.

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

Par conséquent, le CN&R a mis en place un plan d'options sur actions Atenor Group Participations pour les membres du Comité Exécutif (en dehors du plan sur options Atenor Group Investments, qui bénéficie à l'ensemble des collaborateurs et des membres du Comité Exécutif). Atenor Group Participations (ou « AGP ») a été constituée au cours de l'année 2012 comme une société de co-investissement pour une période illimitée. Toutes les actions d'AGP sont détenues (directement ou indirectement) par ATENOR. Il est convenu qu'AGP investisse avec ATENOR dans tous les projets en portefeuille pour une période correspondant à la durée respective de développement de chaque projet et à hauteur de maximum 10 % de l'actionariat que détient ATENOR dans les projets ou de l'intérêt économique d'ATENOR dans les projets. La plus-value que les bénéficiaires des options sur actions AGP peuvent retirer de leur exercice tient compte d'un return prioritaire pour l'actionnaire ATENOR et peut être influencée par les dividendes d'AGP payés à ATENOR.

Au vu de ce qui précède, l'importance relative des différentes composantes mentionnées ci-dessus peut varier fortement d'année en année. Les options sur actions AGP représentent toutefois l'essentiel de l'incentive à accorder à l'Administrateur Délégué et aux membres du Comité Exécutif. La rémunération variable (bonus) telle que mentionnée ci-dessus n'est accordée que dans des cas spécifiques ou pour des prestations particulières.

La rémunération de l'Administrateur Délégué et des membres du Comité Exécutif ne comprend pas d'attribution gratuite d'actions d'ATENOR ou d'une filiale.

La Société n'envisage pas de modifier sa politique de rémunération

dans les deux ans à venir et n'a pas dévié de sa politique de rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel.

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant fixe que variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le CN&R sur base d'une évaluation annuelle de la collaboration sur base de principes validés par le Conseil.

Le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus, au titre de l'exercice 2017, s'élève à 1.118.715 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 554.696 euros
- rémunération variable : nihil
- contributions à un plan de pension : il n'y pas de contributions pour un plan de pension
- autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages
- bénéfices de l'exercice en 2018 de 355 options sur actions AGP (accordées en 2017) : 564.019 euros

Plus d'informations sur les options accordées, exercées ou expirées en 2017 sont reprises ci-après.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF (AUTRES QUE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ)

Le niveau et la structure des rémunérations des membres du Comité Exécutif sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue des responsabilités assumées directement ou indirectement dans la Société et ses filiales.

La collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif est soumise annuellement à un processus afin de déterminer si tel membre a atteint les objectifs convenus lors de l'évaluation de l'année précédente.

Les objectifs sont déterminés pour chacun des membres du Comité Exécutif en raison de leur rôle et fonction au sein du groupe et se rapportent aux grandes étapes de réalisation des projets menés par ATENOR, telles que l'acquisition, l'obtention des permis, la vente ou la location.

S'ajoutant aux contacts informels quotidiens, cette évaluation est conçue comme un moment d'échange qui permet de guider la collaboration avec chaque membre du Comité Exécutif. Pour les membres du Comité Exécutif, cette évaluation se tient en premier lieu avec l'Administrateur Délégué, qui en fait rapport au CN&R.

Sur une base globale, le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus de l'exercice d'options par les Membres du Comité Exécutif (autres que l'Administrateur Délégué), au titre de l'exercice 2017, s'élève à 1.959.449 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base (hors TVA / salaire brut) : 1.030.009 euros
- rémunération variable : 0 euro
- contributions à un plan de pension : 83.348 euros
- autres avantages : 8.148 euros (voiture/gsm/ordinateur portable).
- exercice en 2018 de 585 options sur actions AGP (accordées en 2017) : 929.440 euros

Plus d'informations sur les options accordées, exercées ou expirées en 2017 sont reprises ci-après.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Fin 2013, ATENOR a substitué au plan d'options sur actions ATENOR un plan d'options sur actions Atenor Group Investments (AGI), filiale constituée en 2013 et détenue à 100 % par ATENOR. AGI détient un portefeuille de 163.427 actions ATENOR dont 150.000 ont été acquises auprès d'ATENOR (actions propres) au prix de 31,88 euros et 13.427 résultent de l'exercice du dividende optionnel proposé par les Assemblées Générales en mai 2014 et 2015.

Une nouvelle tranche de 39.625 options sur actions Atenor Group Investments (AGI) est proposée pour approbation à l'Assemblée Générale de 27 avril 2018.

Ces options sont attribuées aux membres du personnel et aux collaborateurs sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 15 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration souhaite ainsi intéresser l'entièreté des collaborateurs d'ATENOR et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

En ce qui concerne les membres du Comité Exécutif, des options ont été accordées comme suit :

	En 2016	En 2017	En 2018
Stéphan Sonnevile *	1.350	1.350	900
Sidney D. Bens	1.350	1.350	900
Laurent Collier *	1.350	1.350	900
William Lerinckx *	1.350	1.350	900
Olivier Ralet	1.350	-	-

* accordées en 2017 et 2018 respectivement à Stéphan Sonnevile sa, Strat UP sprl et Probatimmo bvba

En ce qui concerne lesdites options, les modalités se résument comme suit :

- Options accordées en 2016 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 22,67 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,08 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2019, mars 2020 ou mars 2021. Cet avantage a été accordé en 2016 au titre des performances réalisées en 2015.
- Options accordées en 2017 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 26,08 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,69 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2020, mars 2021 ou mars 2022. Cet avantage a été accordé en 2017 au titre des performances réalisées en 2016.
- Options accordées en 2018 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 31,34 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 5,64 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2021, mars 2022 ou mars 2023. Cet avantage a été accordé en 2018 au titre des performances réalisées en 2017.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR

Pour rappel, ATENOR a substitué, fin 2013, au plan d'options sur actions ATENOR un plan d'options sur actions Atenor Group Investments. Plus aucune option sur actions ATENOR n'a donc été accordée après 2014.

Les options émises en 2007 qui avaient été prolongées pouvaient être exercées en 2017. Elles ont été exercées en 2017 de la manière suivante par les membres du Comité Exécutif :

	Options 2007
Stéphan Sonnevile	8.000 sur 8.000 options
Sidney D. Bens	4.000 sur 4.000 options
Laurent Collier	-
William Lerinckx	4.000 sur 4.000 options
Olivier Ralet	7.000 sur 7.000 options

Stratégie
Lettre aux actionnaires
ATENOR, acteur des Smart Cities
2017, au fil des jours, ...
Administration
Information aux actionnaires et aux investisseurs
Rapport d'activités & projets
> [Corporate Governance Statement](#)

En ce qui concerne lesdites options, les modalités se résument comme suit :

Options accordées en 2007 : Le prix d'exercice par option s'élève à 42,35 euros et elles étaient exerçables du 1^{er} au 31 octobre des années 2012 à 2016 et du 28 mars au 22 avril des années 2013 à 2017.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP

PARTICIPATIONS

Tel que spécifié ci-dessus, les options sur actions Atenor Group Participations représentent l'essentiel de l'incentive à accorder à l'Administrateur Délégué et aux membres du Comité Exécutif.

Les options **accordées en 2017** au titre des **performances réalisées en 2016** ont été partiellement exercées en 2018 de la manière suivante par les membres du Comité Exécutif :

Stéphan Sonneville s.a. représentée par Stéphan Sonneville	355 sur 380 options exerçables
Sidney D. Bens	180 sur 180 options exerçables
Strat UP sprl représentée par Laurent Collier	195 sur 210 options exerçables
Probatimmo bvba représentée par William Lerinckx	210 sur 210 options exerçables

Ces options ont un prix d'exercice qui correspond à la valeur d'inventaire (NAV) au 31 décembre 2016, après affectation, c'est-à-dire 1.100,77 euros par action. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 198,14 euros par option.

À la suite de l'exercice en 2018 desdites options, des plus-values ont été réalisées :

- Par l'Administrateur Délégué, à hauteur de 564.019 euros ;
- Par l'ensemble des membres du Comité Exécutif (autres que l'Administrateur Délégué), à hauteur de 929.440 euros.

Les options suivantes ont été **accordées en 2018** aux membres du Comité Exécutif, au titre des **performances réalisées en 2017** :

Stéphan Sonneville s.a. représentée par Stéphan Sonneville	355 options
Sidney D. Bens	180 options
Strat UP sprl représentée par Laurent Collier	195 options
Probatimmo bvba représentée par William Lerinckx	210 options

Ces options ont un prix d'exercice qui correspond à la valeur d'inventaire (NAV) au 31 décembre 2017, après affectation, c'est-à-dire 1.100,08 euros par action. L'avantage en nature

que représentent ces options s'élève à 198,02 euros par option.

INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART

Le contrat des membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué) ne prévoit pas d'indemnités de départ (sauf application du droit social).

DROIT DE REVENDEICATION

Aucun droit spécifique de revendication de rémunération variable qui aurait été accordée aux membres du Comité Exécutif (y inclus l'Administrateur Délégué) sur la base d'informations financières erronées n'a été mis en place au bénéfice de la Société.

ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2017

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation.

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

Sidney D. BENS
Directeur Financier

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Administrateur Délégué

SOMMAIRE

Rapport de gestion	71	Note 13 : Participations mises en équivalence	95
Etat consolidé du résultat global	76	Note 14 : Parties liées	96
Etat consolidé de la situation financière	77	Note 15 : Stocks	96
Etat consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)	78	Note 16 : Actifs financiers courants et non courants	97
État consolidé des variations des capitaux propres	79	Note 17 : Autres actifs courants et non courants	100
Notes relatives aux états financiers consolidés	80	Note 18 : Impôts différés actifs et passifs	100
Note 1 : Principales méthodes comptables	80	Note 19 : Provisions	101
Note 2 : Gestion des risques	86	Note 20 : Passifs financiers courants et non courants	102
Note 3 : Information sectorielle	87	Note 21 : Autres passifs courants et non courants	106
Note 4 : Résultats opérationnels	88	Note 22 : Avantages du personnel	106
Note 5 : Frais de personnel	88	Note 23 : Passifs éventuels et litiges	109
Note 6 : Autres charges opérationnelles	89	Note 24 : Événements postérieurs à la date de clôture	110
Note 7 : Résultats financiers	89	Note 25 : Droits et engagements	110
Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	90	Note 26 : Participations	111
Note 9 : Résultat et dividende par action	91	Note 27 : Honoraires du Commissaire	112
Note 10 : Capital	92	Déclaration des représentants d'ATENOR	113
Note 11 : Goodwill et autres immobilisations incorporelles	93	Rapport du Commissaire	114
Note 12 : Immobilisations corporelles	94	Comptes statutaires d'ATENOR S.A.	117
		Règles d'évaluation	118
		Renseignements généraux	119

ATENOR est une société anonyme constituée pour une durée indéterminée.

Siège social: Avenue Reine Astrid 92
B-1310 La Hulpe
Tél.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
N° d'Entreprise: TVA BE 0403 209 303

RPM Nivelles
Courriel: info@atenor.be
Website: www.atenor.be



Consultez de l'information supplémentaire sur le site internet www.atenor.be

RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 27 avril 2018

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 107^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2017 s'élève à 22,18 millions d'euros contre 20,38 millions d'euros en 2016.

PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les produits des activités ordinaires s'établissent à 220,43 millions d'euros, en hausse de 63,60 millions d'euros par rapport à 2016. Ils comprennent principalement : (a) le revenu dégagé par les cessions des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens à Budapest (€ 130,32 M), (b) les dernières tranches du projet de bureaux Port du Bon Dieu (Namur) livré à la Banque (€ 11,21 M), (c) les revenus liés aux ventes des appartements des projets Palatium à Bruxelles (€ 21,74 M), Au Fil des Grands Prés à Mons (€ 13,76 M), UP-site à Bruxelles (€ 8,10 M), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (€ 7,34 M), et The One à Bruxelles (€ 5,88 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (Bucarest) et Nysdam (La Hulpe) pour 9,75 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 8,56 M) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 5,33 M) ainsi que la plus-value dégagée sur la cession de la participation Senior Island (projet City Dox) en fonction de l'état d'avancement de la construction de la maison de repos (€ 1,76 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 35,38 millions d'euros influencé majoritairement par la vente des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens (Budapest ; € 24,68 M), par la contribution du projet de bureaux Port du Bon Dieu livré à la Banque (Namur ; € 2,27 M) ainsi que par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Palatium (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et City Dox (Anderlecht) pour respectivement € 3,95 M, € 2,63 M, et € 1,1 M.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC (Bucarest ; € 8,42 M) et Nysdam (La Hulpe ; € 0,66 M) ainsi que la vente de la participation Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; € 1,78 M) apportent une contribution complémentaire au résultat.

Le résultat financier net s'établit à -10,37 millions d'euros contre -9,42 millions d'euros en 2016. La hausse des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à 2,48 millions d'euros (contre € 5,41 M en 2016). Ce poste reprend tant les impôts sociaux que les impôts différés actifs et

passifs liés à l'évolution de la commercialisation des projets cités plus haut.

Tenant compte de ce qui précède, le résultat net part de groupe de l'exercice s'élève donc à 22,18 millions d'euros comparé à 20,38 millions d'euros en 2016.

BILAN CONSOLIDÉ

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 149,64 millions d'euros contre 139,39 millions au 31 décembre 2016, soit une hausse de 7,3%.

Au 31 décembre 2017, l'endettement consolidé net s'établit à 329,00 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 305,08 millions d'euros au 31 décembre 2016.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 198,68 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 178,45 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 48,13 millions d'euros contre 145,40 millions d'euros à fin 2016.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 443,97 millions d'euros, en progression de 14,76 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016 (429,21 millions d'euros).

Cette variation résulte principalement (a) des acquisitions des terrains des projets Bords de Seine 1 (Paris), Arena Business Campus (Budapest), @Expo (Bucarest), Au Fil des Grands Prés (phase 2 à Mons) ainsi que des immeubles VDAB et COS (projet Realex) pour un total de 53,81 millions d'euros, (b) de la poursuite des travaux des projets The One et City Dox (Bruxelles) pour 29,53 millions d'euros et (c) de la vente des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens, de l'immeuble CBC à Namur, et des cessions des appartements des projets Palatium, UP-site, Au Fil des Grands Prés et Les Brasseries de Neudorf qui viennent réduire le stock à hauteur de 75,95 millions d'euros. Le solde de ce poste se répartit sur les autres projets en développement.

ACTIONS PROPRES

Suite aux diverses opérations d'acquisitions et de cessions d'actions réalisées durant l'année 2017, ATENOR s.a. détient, au 31 décembre 2017, 35.195 actions propres (à comparer à 11.308 au 31 décembre 2016). Bien que la politique de la société ne soit pas à proprement parler un rachat systématique d'actions propres, ATENOR saisit toute opportunité de rachat eu égard à la valeur de l'action et à la situation confortable de trésorerie.

Le nombre d'actions ATENOR détenues au 31 décembre 2017 par la filiale Atenor Group Investments s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2016).

PROJETS EN PORTEFEUILLE

L'ensemble des projets a connu une évolution favorable au cours de l'année 2017. Cette année encore, nous soulignerons la diversité des sources de résultats, conséquence de la diversification fonctionnelle et géographique de nos activités.

A la suite des dernières transactions, le portefeuille compte actuellement 18 projets en développement pour un total de l'ordre de 800.000 m².

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m² de bureaux, 9.000 m² de logements)

Les travaux de construction se poursuivent en vue d'une réception provisoire fin 2018. Cet immeuble est la première réalisation concrète du Plan Urbain Loi, vaste refonte urbanistique du quartier européen mené par le gouvernement de la Région bruxelloise.

Sur le plan commercial, 53% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont déjà vendus (hors réservations).

La location des surfaces de bureaux s'est concrétisée par la signature d'un premier bail avec un gestionnaire d'espaces co-working portant sur 4.000 m².

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le RRUZ amènera certainement les autorités délivrantes à réaliser les études d'incidence qui semblent être requises.

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (minimum 54.000 m² de bureaux)

L'appel à projet de la part des institutions européennes portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 24.000 m² hors sol a été publié le 20 décembre dernier, enclenchant ainsi la préparation du dossier de candidature pour un dépôt le 23 mars prochain. Un dialogue compétitif s'installera ensuite sur une période de près de 18 mois.

En parallèle, et vu les différentes opportunités, plusieurs scénarios alternatifs sont à l'étude avec les auteurs de projet afin d'intégrer dans une nouvelle demande de permis l'assiette des deux immeubles adjacents récemment acquis.

PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (14.000 m² mixte)

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 ont été finalisés et réceptionnés et les appartements livrés novembre 2017 et janvier 2018. Sur le plan commercial, il ne reste plus que 2 appartements (sur 152) à vendre, illustrant le succès de ce projet.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m² mixte)

Les travaux de construction et la commercialisation de la première phase portant sur la construction de 93 logements (dont 32% sont vendus), de 8.500 m² de services intégrés aux entreprises (SIE), de 71 unités de résidence-services (dont 15% sont vendus) et d'une maison de repos, soit 39.500 m² au total se poursuivent en vue d'une livraison dans le courant de l'année 2018.

Pour rappel, la filiale réalisant la maison de repos a fait l'objet d'un

engagement de cession en décembre 2015 à un investisseur institutionnel ; la marge est dégagée au fur et à mesure de la construction.

Par ailleurs, l'instruction de la demande de permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, introduite en mai 2016 suit toujours son cours. Le PPAS dans lequel il s'inscrit a été promulgué. Cette deuxième phase englobe le marché de promotion lancé par Citydev.Brussels et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné, projet pour lequel le permis est attendu prochainement.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m² mixte)

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le nouveau COBAT, récemment adopté par le Parlement Bruxellois (Élaboration d'un Plan Directeur de Développement : PAD). Les études dans le cadre de ce PAD sont en cours. A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, une fois le cadre urbanistique arrêté, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, et parallèlement à l'instruction urbanistique du PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de bureaux de l'ordre de 26.000 m²)

Les travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m²) se poursuivent pour une livraison à l'automne 2018. Les contacts quant à la location/vente ont été lancés.

A la demande de la commune, ATENOR a revu le projet en vue d'introduire la demande de permis dans les meilleurs délais.

LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.600 m²)

Suite aux dernières signatures de contrats de bail, le taux de location de l'immeuble (qui génère un revenu locatif annuel brut de € 1,2 M) affiche désormais plus de 90%. Seuls 1.200 m² restent disponibles à la location.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 75.000 m² mixte)

Les six premiers blocs de la première phase (202 logements au total) sont tous (pré)vendus ; les quatre premiers ont été réceptionnés, dont le quatrième en février dernier ; les deux autres sont en cours de construction.

Suite à l'obtention du permis pour deux nouveaux blocs (64 logements) en octobre 2017, la commercialisation de ces 7 et 8^{èmes} blocs de logements affiche déjà un taux de prévente de 72% avant la construction qui doit démarrer sous peu.

Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisation englobant les autres parcelles (phase 2) du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est en attente d'approbation par le Conseil Communal. A terme, il permettra le développement de

plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Dès obtention, des demandes de permis d'urbanisme pour des bureaux et un premier bloc de logements seront déposées.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Les quatre premiers blocs ont été réceptionnés. A ce jour, 73% des 91 appartements sont vendus.

La construction du 5^{ème} bloc (35 logements), démarrée en décembre 2016, suit son cours pour une livraison prévue à l'été 2018.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m²)

Les levées de remarques et autres travaux mineurs se terminent, avec comme date butoir le 30 avril 2018 suite à l'accord négocié avec l'Entreprise Générale.

Les contacts sont en cours pour la vente des 3 surfaces commerciales restantes.

NAOS [55% ATENOR] – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux et commerces – 14.000 m²)

Les travaux de construction se sont poursuivis conformément au planning, le gros-œuvre en sous-sol étant à ce jour finalisé. La location du solde des surfaces (49%) a été lancée fin 2017 à la suite de la signature de baux avec les sociétés d'informatique Arrys et de conseil, d'audit, et de services comptables A³T.

TWIST (EX LOT 46) – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m²)

Ce projet rebaptisé « Twist » concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements et de commerces acquis à la suite d'un concours remporté par ATENOR. Les discussions avec les autorités locales sont en cours en vue de l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) dont l'obtention devrait se situer avant la fin de l'année.

BUZZCITY (EX LEUDELANGE) – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.000 m²)

Via sa filiale luxembourgeoise, ATENOR a, en novembre dernier, signé un compromis portant sur l'acquisition d'un terrain de près de 1,3 ha situé dans la zone « Am Bann » de Leudelange. Ce projet baptisé « BuzzCity » concerne le développement d'un ensemble de bureaux de l'ordre de 16.000 m² potentiellement phasable. L'introduction du permis d'urbanisme sera faite à la fin mars en vue d'une obtention au cours du 3^{ème} trimestre 2018, ce qui permettra de finaliser l'acte d'acquisition et de lancer la construction.

BORDS DE SEINE 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (34.000 m² de bureaux)

Un nouveau permis portant sur 34.000 m² a été délivré en février 2018 permettant d'optimiser l'aspect développement durable du bâtiment. L'intention est de lancer la construction mi-2018, après la phase de recours et dans un marché de bureaux Péri-Défense très actif.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m² de bureaux)

Après avoir cédé au cours du premier semestre 2017 les immeubles A et B de Vaci Greens, ATENOR a vendu fin octobre l'immeuble Vaci Greens D en état futur d'achèvement. La réception de cet immeuble a eu lieu en janvier 2018 permettant à son principal locataire Unilever de s'installer.

En parallèle, et dans le cadre des garanties locatives données aux acheteurs des immeubles, de nouveaux contrats de bail ont été conclus pour ces mêmes immeubles A, B et D portant leur taux d'occupation respectivement à 97%, 95% et 53% entraînant un impact positif additionnel sur les résultats 2017.

Quant au développement des derniers blocs (E et F) du campus (45.000 m²), une demande de permis d'urbanisme a été introduite en mars, l'objectif étant une entame des travaux avant l'été 2018.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC, EX HUNGARIA 30) – Boulevard Hungaria, Budapest (75.500 m² de bureaux)

Le site de 19.000 m² acquis en août dernier permet la construction d'un campus de 4 bâtiments de bureaux totalisant environ 75.500 m² à développer par phases. Le permis pour le premier bâtiment a été déposé en mars de sorte que la construction pourrait débuter dans le courant de 2018.

D'une manière générale, les perspectives économiques demeurent favorables et continuent à influencer positivement le marché de la location de bureaux et de l'investissement.

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m² de bureaux)

A ce jour, les trois immeubles (72.000 m²) sont totalement loués, les derniers espaces faisant encore l'objet de travaux d'aménagement pour les locataires s'installant par phases.

Des démarches sont entreprises pour la vente de ces immeubles dans un marché à l'investissement de plus en plus actif.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.000 m² de bureaux)

Un premier permis pour la restauration du bâtiment classé a été obtenu et les travaux de rénovation sont en cours. Une demande de permis portant sur la totalité des 15.800 m² de bureaux sera introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal) dans les prochains mois.

Le marché locatif a déjà manifesté son intérêt pour ce projet idéalement situé.

@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (44.000 m² de bureaux)

ATENOR, via sa filiale roumaine, a finalisé l'acquisition d'un nouveau site à Bucarest. Celui-ci est situé au nord-ouest de la ville, dans le quartier d'affaires (Expozitiei/Piata Presei Libere) du centre d'exposition Romexpo. Il permettra le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 44.000 m² démontrant une nouvelle fois la volonté d'ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants dans un marché immobilier roumain porteur. Une première demande de permis sera introduite au premier semestre 2018.

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

STOCK OPTION PLANS

En date du 24 mars 2017, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2017) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2017 sera exerçable durant les trois périodes suivantes : du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022.

Le 8 mars 2017, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 980 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » du rapport annuel financier 2016 (page 63).

AUTRES INFORMATIONS

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

APPLICATION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS).

Les informations financières de l'exercice 2017 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

AFFECTATION BÉNÉFICIAIRE (RÉSULTATS STATUTAIRES D'ATENOR S.A.)

Les comptes annuels statutaires de la s.a. ATENOR font apparaître une perte sociale de l'exercice de € 6.531.310,53.

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2017 s'explique principalement par les ventes des logements des projets Palatium (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), La Sucrierie (Ath), par les cessions d'emphytéoses liées au projet UP-site, par la prise en charge des frais généraux et de structure ainsi que les charges financières principalement liées aux emprunts obligataires et au programme EMTN.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2017 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'ATENOR s.a. comme suit :

Perte de l'exercice à affecter	€	-6.531.310,53
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€	30.095.635,89
Bénéfice à affecter	€	23.564.325,36
Tantièmes	€	316.000,00
Affectation à la réserve légale	€	138.274,42
Rémunération du capital *	€	11.644.349,60
Bénéfice à reporter	€	11.465.701,34

* Suspension du droit au dividende des actions propres détenues par ATENOR s.a. (au nombre de 32.831 à la date du 16.02.2018), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 27

avril 2018 le versement, au titre de l'exercice 2017, d'un dividende brut de 2,08 euros par action (+ 2%), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,456 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 3 mai 2018(*).

- Date de détachement :	30 avril 2018
- Date de l'arrêt :	2 mai 2018
- Date de paiement :	3 mai 2018

(*) à l'exception des actions propres dont le droit au dividende sera suspendu

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise (comprenant, entre autres, le rapport de rémunération (conformément à l'article 96§3 du C.Soc.), la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires visées à l'article 34 de l'Arrêté Royal de 14 novembre 2007), référence est faite au corporate governance statement.

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

• Comme annoncé dans le communiqué du 28 février, ATENOR a signé, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, un préaccord visant l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m² offrant un revenu locatif annuel d'environ trois millions d'euros. Ces bureaux connus sous le nom de «University Business Center» sont situés à Varsovie, dans le quartier de Mokotow. Cette nouvelle acquisition renforce la présence d'Atenor en Europe Centrale, zone où la plus forte croissance économique est observée.

• En date du 12 mars 2018, ATENOR émettra un plan d'options sur actions (SOP 2018) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2021, du 8 au 31 mars 2022 et du 8 au 31 mars 2023.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2017 n'est à signaler.

PERSPECTIVES POUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE 2018

Les marchés immobiliers d'Europe connaissent une évolution favorable portés par la perspective du retour à la croissance.

Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, ATENOR devrait bénéficier de l'évolution favorable de ceux-ci. 2018 sera notamment l'année de réception de l'immeuble The One à Bruxelles et de l'installation des premiers locataires. Les immeubles HBC à Bucarest, entièrement loués, seront disponibles à la vente. D'une manière générale, ATENOR saisira toute opportunité de valorisation de son portefeuille diversifié.

Les résultats d'ATENOR s'appuieront également, comme l'année précédente, sur les ventes des projets résidentiels à Bruxelles et en province.

Par ailleurs, l'année 2018 sera marquée par la mise en œuvre (obtention de permis et lancement de construction) de plusieurs projets majeurs en portefeuille.

Enfin, de nouveaux investissements seront envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à notre stratégie et notre positionnement international.

Pour autant que les conditions de marché le permettent, ATENOR envisage prochainement de faire appel au marché dans le cadre d'une émission obligataire.

ATENOR précisera au fil de l'année, en fonction de l'évolution du portefeuille, les perspectives de l'exercice en cours.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

ATENOR a pour activités la réalisation de promotions immobilières, soit en direct, soit au travers de filiales.

ATENOR est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont soumises.

Le Conseil d'Administration expose en outre un risque auquel ATENOR reste confrontée :

• La société Com.Realty (Michel Pilette) revendique une commission sur la vente du projet TREBEL conclue avec le Parlement Européen à l'issue d'un appel à projet public. Par jugement du 28 novembre 2016, le Tribunal de Commerce a intégralement rejeté les prétentions de cette société à l'encontre d'ATENOR. Com.Realty a toutefois fait appel du jugement intervenu et la procédure est toujours pendante en appel. ATENOR est d'avis que ces revendications ne sont pas fondées (tel que confirmé par le jugement en première instance) et, en conséquence, n'a constitué aucune provision à ce sujet.

Par ailleurs, les risques suivants sont à présent clôturés :

• Dans le cadre du litige President, un accord transactionnel est intervenu en décembre dernier entre Atenor Luxembourg et l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Bleton et Van Laere. Compte tenu des éléments du dossier et malgré la position jugée solide d'Atenor, le Management a pris la décision de clôturer ce litige avec la volonté de se focaliser sur les défis futurs. L'impact financier net à charge d'ATENOR est de 2,78 millions d'euros.

• Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg (2007), l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Bleton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.

En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à

concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros (augmenté des intérêts judiciaires). Les plaidoiries en appel sont intervenues le 8 janvier 2018 et l'arrêt rendu le 7 février 2018 a clôturé le litige dans les limites de la provision enregistrée.

ADMINISTRATION

• Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2017.

• Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également de renouveler pour une période de trois ans le mandat d'administrateur de Messieurs Frank Donck et Philippe Vastapane. Ces mandats qui pourront être rémunérés expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2021).

• Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également le renouvellement des mandats d'Investea sprl (représentée par Madame Emmanuèle Attout) et de MG Praxis sprl (représentée par Madame Michèle Grégoire) en qualité d'Administrateur indépendant. Ces mandats d'une durée de trois ans pourront être rémunérés et arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2021.

• Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également la nomination de Monsieur Christian Delaire en qualité d'Administrateur indépendant. Ce mandat d'une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2021. La qualité d'administrateur indépendant est octroyée au motif que Monsieur Delaire satisfait aux critères définis par l'Article 526ter du Code des sociétés, tel que modifié par la loi du 17 décembre 2008.

• Sur proposition du Comité d'Audit, votre Conseil propose de renouveler pour une période de trois ans, le mandat du Commissaire Mazars Reviseurs d'Entreprises scrl représentée par Monsieur Xavier Doyen.

A l'issue de la prochaine assemblée générale, les mandats du Prince d'Arenberg, du Baron Bertrand et de Monsieur De Pauw viendront à échéance. Nous tenons à saluer leur implication respective au cours de ces années d'exercice de leur mandat et les remercions d'avoir apporté leur collaboration et leurs compétences au succès d'Atenor. Leur soutien fut précieux dans les différentes étapes du développement d'Atenor.

La Hulpe, le 8 mars 2018

Pour le Conseil d'Administration.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'EUR	Notes	2017	2016
Produits des activités ordinaires	3 & 4	220 430	156 830
Chiffre d'affaires		209 730	141 421
Produits locatifs des immeubles		10 700	15 409
Autres produits opérationnels	3 & 4	8 558	8 847
Résultat sur cession d'actifs financiers		1 757	2 676
Autres produits opérationnels		6 719	6 155
Résultat sur cession d'actifs non financiers		82	16
Charges opérationnelles (-)	3 & 4	-193 609	-130 324
Matières premières et consommables utilisés (-)		-152 206	-102 162
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		10 922	14 145
Frais de personnel (-)	5	-2 767	-3 583
Dotations aux amortissements (-)		-269	-500
Ajustements de valeur (-)		1 346	-8
Autres charges opérationnelles (-)	6	-50 635	-38 216
Résultat opérationnel - EBIT	3 & 4	35 379	35 353
Charges financières (-)	7	-11 343	-10 200
Produits financiers	7	972	776
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-466	-155
Résultat avant impôts		24 542	25 774
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	8	-2 480	-5 414
Résultat après impôts		22 062	20 360
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
Résultat de l'exercice		22 062	20 360
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-117	-15
Résultat Part de Groupe		22 179	20 375

En EUR	Notes	2017	2016
Résultat par action			
Nombre total d'actions émises	9	5 631 076	5 631 076
dont actions propres		198 622	174 735
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		5 451 285	5 456 769
Résultat de base	9	4,07	3,73 *
Résultat dilué par action	9	4,07	3,73 *
Proposition de dividende brut par action	9	2,08	2,04

En EUR	Notes	2017	2016
Autres éléments du résultat global			
Résultat Part de Groupe		22 179	20 375
Éléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Avantages au personnel		-140	-24
Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		476	1 006
Couverture de cash flows		0	0
Résultat global total du groupe		22 515	21 357
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-117	-15

(*) chiffres modifiés par rapport à la publication 2016 (calcul basé sur le nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres)

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

En milliers d'EUR	Notes	2017	2016
Actifs non courants		43 806	65 577
Immobilisations corporelles	12	287	355
Immobilisations incorporelles	11	327	2 564
dont goodwill		173	2 374
Participations mises en équivalence	13	20 123	20 589
Actifs d'impôt différé	18	5 404	6 000
Autres actifs financiers non courants	16	12 745	12 971
Clients et autres débiteurs non courants	16	4 920	23 098
Actifs courants		549 374	620 513
Stocks	15	443 973	429 209
Autres actifs financiers courants	16	25 011	41 944
Actifs d'impôt exigible	17	8 283	4 241
Clients et autres débiteurs courants	16	44 018	36 178
Paiements d'avance courants	17	221	185
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	23 121	103 451
Autres actifs courants	17	4 747	5 305
Total de l'actif		593 180	686 090

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

En milliers d'EUR	Notes	2017	2016
Total des capitaux propres		149 640	139 395
Capitaux propres - Part du Groupe		146 717	136 655
Capital souscrit	10	57 631	57 631
Réserves	10	97 281	86 116
Actions propres (-)	9 & 10	-8 195	-7 092
Participations ne donnant pas le contrôle		2 923	2 740
Passifs non courants		213 777	245 253
Passifs non courants portant intérêt	20	198 682	226 422
Provisions non courantes	19	6 718	2 314
Obligation de pension	22	476	335
Passifs d'impôt différé	18	7 037	15 193
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	20	0	195
Autres passifs non-courants	20	864	794
Passifs courants		229 763	301 442
Passifs courants portant intérêt	20	178 449	224 051
Provisions courantes	19	0	0
Passifs d'impôt exigible	21	4 930	4 243
Fournisseurs et autres créditeurs courants	20 & 21	42 980	66 964
Autres passifs courants	21	3 404	6 184
Total des capitaux propres et passifs		593 180	686 090

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(MÉTHODE INDIRECTE)

En milliers d'EUR	Notes	2017	2016
Opérations d'exploitation			
Résultat net		22 179	20 375
Résultat des intérêts minoritaires		-117	-14
Résultat des sociétés MEE		466	155
Coût net de financement		7 798	8 427
Impôts courants	7	10 054	5 315
Résultat de l'exercice		40 380	34 258
Amortissements (Dotations / Reprises)		269	500
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-1 347	8
Résultat de change non réalisé		4 258	1 608
Provisions (Dotations / reprises)		4 410	-1 162
Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	-7 574	99
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-1 839	-2 692
Plans d'options sur actions / IAS 19		-197	-294
Ajustements pour éléments non monétaires		-2 020	-1 933
Variation de stock		-14 090	-39 782
Variation des créances et autres montants à recevoir		7 314	65 129
Variation des dettes commerciales		3 890	5 663
Variation des dettes fiscales sur salaires		248	-25
Variation des autres créances et dettes		-28 775	4 220
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		-31 413	35 205
Intérêts reçus		971	775
Impôts sur le résultat payés (reçus)		-9 829	-6 468
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-1 911	61 837
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-165	-277
Acquisitions d'immobilisations financières			-5 500
Nouveaux prêts accordés		-688	-3 615
Sous-total des investissements acquis		-853	-9 392
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		81	44
Cessions d'immobilisations financières			
Remboursements d'emprunts		910	19 765
Sous-total des investissements cédés		991	19 809
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		138	10 417
Opérations de financement			
Augmentation de capital		300	0
Actions propres		-1 124	-422
Nouveaux emprunts	20	45 815	165 492
Remboursements d'emprunts	20	-119 209	-95 645
Intérêts payés		-9 615	-8 964
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-11 154	-10 911
Tantièmes versés aux administrateurs		-316	-316
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		-95 303	49 234
Variation nette de la période		-97 076	121 488
Trésorerie de début d'exercice		145 396	23 158
Variation nette de trésorerie		-97 076	121 488
Variation de périmètre et écarts de conversion		-188	750
Trésorerie de fin d'exercice	4	48 132	145 396

Les éléments marquants des flux de trésorerie 2017 se retrouvent essentiellement dans la « trésorerie de financement », en diminution de 95,3 millions d'euros suite aux remboursements nets d'emprunts pour 73,39 millions d'euros dont l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros venu à échéance en octobre, et du paiement du dividende au cours de l'exercice (11,15 millions d'euros).

La trésorerie d'exploitation n'enregistre pas de mouvement net significatif et reste stable (-1,9 million d'euros) – tout comme la trésorerie d'investissement (+0,14 million d'euros) – le résultat opérationnel de l'exercice (40,38 millions d'euros) étant essentiellement compensé par le fonds de roulement d'exploitation suite aux cessions et à la poursuite des projets en développement (-31,41 millions d'euros) ainsi que par les impôts payés (-9,83 millions d'euros).

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2016 se retrouvaient essentiellement dans la « trésorerie d'exploitation », en conséquence :

- Du résultat opérationnel de l'année (+34,26 millions d'euros) ;

- De la poursuite des travaux des 10 projets en construction à travers le poste « variation de stock » (-39,78 millions d'euros) ;
- Du paiement des créances du Parlement européen ainsi que des acquéreurs de la participation Air Properties (poste « variation des (autres) créances » (+ 69,35 millions d'euros)).

Par ailleurs, les hausses de la « trésorerie d'investissement » (+10,42 millions d'euros) et de la « trésorerie de financement » (+49,23 millions d'euros) reflétaient principalement :

- L'acquisition de la participation Naos (-5,5 millions d'euros) compensée par le remboursement net des avances aux sociétés mises en équivalence (+16,15 millions d'euros) suite notamment à la cession de Air Properties.

La variation positive des emprunts (+69,85 millions d'euros) correspondant essentiellement aux quatre émissions EMTN pour 86,1 millions d'euros, compensée par les paiements d'intérêts (-8,96 millions d'euros) relatifs aux financements du groupe ainsi que par le paiement des dividendes (-10,91 millions d'euros).

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers	Notes	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2016										
Solde d'ouverture au 01.01.2016		57 631	-	-6 796	92 993	-	-267	-16 762	-	126 799
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	20 375	-	-	(15)	20 360
Autres éléments du résultat global		2	-	-	-	-	(24)	1 006	-	982
Résultat global total		-	-	-	-	20 375	(24)	1 006	(15)	21 342
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés		-	-	-	-10 911	-	-	-	-	-10 911
Actions propres		1	-	-296	-	-	-	-	-	-296
Paiements fondés sur actions		-	-	-	-294	-	-	-	-	-294
Autres		-	-	-	0	-	-	-	2 755	2 755
Solde de clôture au 31.12.2016		57 631	-	-7 092	81 788	20 375	-291	-15 756	2 740	139 395
2017										
Solde d'ouverture au 01.01.2017		57 631	-	-7 092	102 163	-	-291	-15 756	2 740	139 395
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	22 179	-	-	-117	22 062
Autres éléments du résultat global		2	-	-	-	-	-140	476	-	336
Résultat global total		-	-	-	-	22 179	-140	476	-117	22 398
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés		-	-	-	-11 154	-	-	-	-	-11 154
Actions propres		1	-	-1 103	-	-	-	-	-	-1 103
Paiements fondés sur actions		-	-	-	-196	-	-	-	-	-196
Autres		-	-	-	-	-	-	-	300	300
Solde de clôture au 31.12.2017		57 631	-	-8 195	90 813	22 179	-431	-15 280	2 923	149 640

(1) Voir note 10 (Capital) et note 22 (Avantages du personnel).

(2) En 2008, le Groupe a acquis des sociétés hongroises et roumaines. ATENOR a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion positifs de l'exercice constatés en capitaux propres ont principalement été la conséquence de la cession des immeubles A, B et D de Vaci Greens et le recyclage en compte de résultats des écarts de conversion y relatifs. Voir également note 16 (Actifs financiers) et note 2 (Gestion des risques).

La variation des capitaux propres de l'exercice 2017 n'appelle pas de commentaire particulier ; elle est essentiellement marquée par le résultat de l'année (+22,06 millions d'euros) diminué du paiement

des dividendes (-11,15 millions d'euros) ainsi que du rachat d'actions propres (-1,1 million d'euros).

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS

NOTE 1 – PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

1. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables applicables à la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2017 n'ont pas été modifiés par rapport à ceux qui ont été utilisés pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2016.

Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2017 dans l'Union Européenne :

- IAS 12 – Amendements à IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre des pertes non-réalisées
- IAS 7 – Amendements à IAS 7 – Initiative concernant les informations à fournir

Aucune des nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et des amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2017, n'a eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

Normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2017 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 9 – Amendements à IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé (non autorisé)
- IFRS 4 – Amendements à IFRS 4 – Application d'IFRS 9 avec IFRS 4
- IFRS 15 – Reconnaissance du revenu
- IFRS 15 – Amendements à IFRS 15 – Clarifications de la norme
- IFRS 16 – Contrats de location
- IFRS 17 – Contrats d'assurances (non autorisé)
- Améliorations aux IFRS (2014-2016)
- IAS 40 – Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- IFRS 2 – Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- IAS 28 – Amendements à IAS 28 – Intérêts LT dans les entreprises associées et coentreprises
- IFRIC 22 – Paiement d'avance sur transactions en devises
- IFRIC 23 – Positions fiscales incertaines

IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients.

Cette nouvelle norme, ratifiée par l'Union européenne est entrée en application depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle décrit un cadre global unique que les entités doivent utiliser pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec leurs clients et dans le cas d'ATENOR, le cas échéant, avec ses investisseurs.

Elle remplace les normes actuelles sur la comptabilisation des produits, notamment « IAS 18 – Produits des activités ordinaires » et « IAS 11 – Contrats de construction » et les interprétations connexes.

Les régulateurs européen (ESMA) et belge (FSMA) ont publié en juillet 2016 leurs préconisations portant sur la mise en œuvre et la communication d'intégration de cette norme dans les comptes consolidés.

L'IFRS 15 pose comme principe fondamental qu'ATENOR doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à montrer quand les biens aux clients (acquéreurs ou investisseurs en immeubles de bureaux, en appartements ou en sociétés) sont fournis et le montant de contrepartie qu'ATENOR s'attend à comptabiliser en échange de ces cessions. Ce principe fondamental est présenté sous forme d'un modèle en cinq étapes :

1. Identifier les contrats avec des clients ou des investisseurs,
2. Identifier les obligations de prestation prévues au contrat,
3. Déterminer le prix de transaction,
4. Répartir le prix de transaction entre les différentes obligations de prestation prévues au contrat,
5. Comptabiliser les produits des activités ordinaires lorsqu'ATENOR remplira (ou à mesure qu'elle remplira) une obligation de prestation.

Après clôture des comptes au 31 décembre 2017 et l'identification des transactions impactées par cette nouvelle norme, ATENOR a mesuré la conséquence de la mise en œuvre de la norme à partir du 1^{er} janvier 2018 à 1 million d'euros nets d'impôts sur ses comptes consolidés 2018. L'enregistrement de cette différence rétrospective et cumulée viendra en diminution des fonds propres d'ouverture à partir du 1^{er} janvier 2018 (conformément à l'annexe C § c3b de la norme) – différence qui sera résorbée au cours de l'année 2018 lors de l'achèvement des immeubles en cours de construction.

ATENOR n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. ATENOR poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations. L'application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2018 ne devrait pas avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 6 mars 2018.

2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'ATENOR s.a. et de ses filiales contrôlées directement ou indirectement. Ces filiales sont consolidées selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle est présumé exister si le Groupe détient au moins 50 % des titres.

La méthode de mise en équivalence est appliquée notamment dans le cas des joint-ventures détenues en contrôle conjoint.

Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur base du coût historique à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur conformément au traitement des différentes catégories d'actifs et de passifs financiers défini par la norme IAS 39.

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

2.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

Les actifs sous leasing financier sont reconnus au bilan si tous les risques et avantages de la propriété sont en substance transférés au preneur. Ils sont amortis sur la durée de vie économique ou, si celle-ci est plus courte, sur la durée du leasing.

2.2. IMMEUBLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les activités d'ATENOR dans le domaine immobilier peuvent conduire le groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés :

- immobilisations corporelles (IAS 16 – Property, Plant and Equipment): biens acquis en vue d'un développement immobilier à moyen terme et qui continuent provisoirement à être rentabilisés dans une activité produisant des revenus ordinaires,
- immeubles de placement (IAS 40 – Investment Property): biens donnés en location, généralement dans l'attente d'un développement ultérieur et
- projets en cours de développement comptabilisés en stocks (IAS 2 – Inventories et IAS 11 – Construction contracts).

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

Les actifs détenus en immeubles de placement représentent les biens immobiliers détenus pour en retirer les loyers ou des biens immobiliers donnés durablement en location dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet immobilier à moyen terme. Les immeubles de placement sont enregistrés à leur valeur d'acquisition diminuée des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. La valeur de marché est mentionnée à titre d'information dans une note aux états financiers consolidés.

ATENOR opte pour l'évaluation selon le « cost model » des immeubles détenus provisoirement à titre de placement, modèle plus adapté que le « fair value model » dans une optique de valorisation ultérieure à travers un développement immobilier propre. Le coût d'un immeuble de placement comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables. Les dépenses directement attribuables sont, par exemple, les honoraires juridiques, les droits de mutation et autres coûts de transaction. Après sa comptabilisation en tant qu'actif, un immeuble de placement mesuré suivant le « cost model » est comptabilisé à son coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur (cf point 2.3 – Pertes de valeur sur immobilisations corporelles). Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des immeubles, sous déduction de leur valeur résiduelle probable. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ». En règle générale, les immeubles de placement dont l'horizon d'exploitation n'est pas limité sont amortis entre 20 et 33 ans.

2.3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (AUTRES QUE GOODWILLS)

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

Les immobilisations incorporelles d'ATENOR comprennent principalement les logiciels.

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

Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles :

Sauf pour les immobilisations incorporelles en cours qui sont soumises à un test de perte de valeur annuel, les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'un test de perte de valeur uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation (valeur d'utilité) ou leur vente (juste valeur diminuée des coûts de la vente).

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

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

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

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

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

2.4. GOODWILL

Le goodwill constitue la différence entre le coût d'acquisition déterminé lors d'un regroupement d'entreprises et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis.

Conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises et IAS 38 - Immobilisations incorporelles, la durée d'utilité du goodwill acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises est considérée comme indéfinie et aucun amortissement n'est comptabilisé. ATENOR procède annuellement à un test de perte de valeur consistant à allouer à chaque actif concerné (ou unité génératrice de trésorerie) du Groupe une valeur recouvrable (à savoir la juste valeur diminuée des coûts de la vente ou la valeur d'utilité). Si cette valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable de l'unité ou de l'entité concernée, le Groupe procède à la comptabilisation d'une perte de valeur dont la différence est comptabilisée en compte de résultats.

La perte de valeur reconnue sur un goodwill ne peut pas être reprise lors d'exercices ultérieurs.

Lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs autres entités qui ne constituent pas des « business », le regroupement n'est pas qualifié de « business combination ». Quand il s'agit d'un groupe d'actifs ou

d'actifs nets qui ne constituent pas un « business », le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Et une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill. Ainsi, en cas d'acquisition d'actif, contrairement à une « business combination », le montant payé qui dépasse la juste valeur des actifs n'est pas comptabilisé séparément comme « goodwill ». En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, non pas à leur juste valeur comme dans une « business combination », mais à leur juste valeur majorée du « surprix » payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

2.5. ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE D'ÊTRE CÉDÉS ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le Groupe comptabilise un actif non courant (ou toute entité destinée à être cédée) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est ou sera recouvrée principalement par la voie d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont évalués au plus bas de leur valeur comptable ou de leur juste valeur diminuée des coûts de vente.

Une activité abandonnée est une unité (ou un groupe d'unités) génératrice de trésorerie qui a soit été cédée ou qui est détenue en vue d'être cédée. Elle figure au compte de résultats sous un montant unique et ses actifs et passifs sont présentés au bilan séparément des autres actifs et passifs.

2.6. STOCKS

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

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

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

2.7. PROVISIONS

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à la date du bilan et au plus tard lors de l'approbation des états financiers consolidés par le Conseil d'Administration. Les provisions enregistrées répondent à la triple condition de résulter d'une transaction ou d'un événement passé, d'avoir une probabilité d'entraîner une sortie de ressources et de pouvoir estimer de manière fiable cette sortie de ressources.

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

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

Pour ce qui concerne les risques et engagements pour lesquels un décaissement effectif est contesté et jugé peu probable, ATENOR fournit des indications qualitatives en notes 2, 23 et 25 (Gestion des risques, Passifs éventuels et Litiges et Droits et engagements).

2.8. RISQUE DE LIQUIDITÉ ET DE FINANCEMENT

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau national et international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face le cas échéant à des problèmes de liquidité ou de financement.

Le Groupe diversifie ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) commercialisé auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics.

Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR procède le cas échéant à l'émission d'emprunts obligataires (autre que le Programme CP/MTN) dans le cadre desquels ATENOR n'a jamais été en défaut. ATENOR a élargi ses moyens de financement en lançant un programme EMTN.

ATENOR et ses Filiales obtiennent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions de leurs projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs (voir la note 20).

2.9. COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif. Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

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

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

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

2.10. INSTRUMENTS FINANCIERS

- **Dettes commerciales:** les dettes commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.
- **Actions propres:** les actions propres sont portées en déduction des fonds propres. Les résultats liés à des transactions sur ces actions affectent également les fonds propres et non le compte de résultats.

- **Trésorerie et équivalents de trésorerie:** ce poste comprend les espèces et les dépôts à vue, les placements à court terme (moins d'un an) et les placements très liquides.

- **Emprunts bancaires:** les avances et les emprunts financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur majorée des frais directs de transaction et ultérieurement, au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.

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

2.11. RISQUE DE CHANGE

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

Le Groupe comptabilise donc des transactions et des soldes de comptes en devise et il est, de ce fait, exposé aux risques de change de ces devises, définies comme fonctionnelles, se matérialisant par des écarts de conversion intégrés dans ses capitaux propres consolidés.

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

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

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle est justifiée par les besoins opérationnels d'exécution des projets.

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

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

2.12. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur

d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

2.13. PRODUITS DES ACTIVITÉS

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

Ces principes comptables sont mis en œuvre à la lumière des principes et de la guidance fournis par IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier, soit par analogie à IAS 11 (Contrats de construction) ou IAS 18 (Produits des activités ordinaires – contrats de fourniture de services) en ce qui concerne la reconnaissance des revenus à l'avancement en tenant compte de la spécificité de l'activité de développeur de projets immobiliers, soit en application des principes de IAS 18 applicables aux contrats de vente de biens avec reconnaissance des revenus au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par ATENOR à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

La quote-part du revenu qui se rapporte au terrain est reconnue immédiatement en résultats, dès lors que le transfert à l'acquéreur du contrôle et/ou des risques et avantages liés au terrain est substantiellement réalisé et qu'une partie identifiable des revenus peut lui être attribuée. La quote-part terrain est alors évaluée suivant les paramètres du marché et du contrat.

La partie des revenus, attribuable à la construction, sera constatée en résultat selon l'état d'avancement des travaux ou à l'achèvement, selon que les risques et avantages sont transférés à l'acquéreur pendant ou à l'issue de la construction. La reconnaissance des revenus à l'avancement, dans la cadre d'une vente de biens, suppose un transfert continu des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours au fur et à mesure que la construction progresse.

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

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

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne

reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

2.14. IMPÔTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

Des impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables ou déductibles, à l'exception de la comptabilisation initiale

- du goodwill,
- d'un actif ou d'un passif dans une transaction, qui n'est pas un regroupement d'entreprises, et qui au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable.

En cas d'acquisition d'actifs (immobiliers) qui ne constitue pas une « business combination » (supra 2.4), aucun impôt différé n'est reconnu, et l'actif est reconnu à sa juste valeur majorée le cas échéant du surprix payé.

Les différences temporelles sont les différences entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan et sa base fiscale.

Un passif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables. Un actif d'impôt différé doit être comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible.

Les actifs d'impôts différés concernant les reports de pertes fiscales et les crédits d'impôts ne sont reconnus dans la mesure où il existe des indications convaincantes que des bénéfices futurs imposables seront disponibles pour utiliser ces actifs fiscaux. À chaque date de clôture, ATENOR reconsidère les actifs d'impôts différés reconnus ou non, sur base des indications de rentabilité future des entreprises concernées. Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

2.15. AVANTAGES DU PERSONNEL

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Les avantages sont repris soit dans les plans à cotisations déterminées avec rendement minimum garanti conformément à la législation belge, soit dans les plans de pension à prestations déterminées.

Les cotisations des plans à cotisations déterminées sont prises en charge au compte de résultats au moment où elles sont dues. Pour ces plans, l'approche de la valeur intrinsèque est utilisée afin de déterminer si un passif de pension doit ou non être comptabilisé. Suivant cette méthode, le passif correspond à la somme de toutes les différences individuelles entre les réserves mathématiques (réserve calculée en capitalisant les contributions passées au taux d'intérêt technique appliqué par l'assureur, en tenant compte de la participation aux bénéfices) et la garantie de rendement minimum légale.

Pour les plans de pension à prestations déterminées, le montant comptabilisé à la date du bilan est déterminé comme étant la valeur

actualisée de l'obligation en matière de prestations déterminées, selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). La valeur actualisée de l'obligation de prestations définies est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés sur la base des taux d'intérêt d'obligations d'entreprises de première catégorie libellées dans la monnaie dans laquelle les prestations doivent être versées et dont les échéances avoisinent celles du passif correspondant au titre du régime de pension.

La réévaluation comprend les écarts actuariels, l'effet du plafond de l'actif (le cas échéant) et le rendement des actifs du plan (hors intérêts) qui sont inscrits immédiatement dans l'état de la situation financière, en constatant une charge ou un crédit dans les autres éléments du résultat global au titre de la période pendant laquelle ils surviennent. La réévaluation comptabilisée dans la rubrique « Autre résultat global » n'est pas reclassée en résultats.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat au titre de la période correspondant à la modification du plan. L'intérêt net est comptabilisé en résultat et calculé en appliquant le taux d'actualisation au passif ou à l'actif au titre des prestations définies.

2.16. PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS POUR LE PERSONNEL ET AUTRES PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

Le Groupe a émis plusieurs plans de rémunération liés aux titres de la société et dont le paiement s'effectue sous forme d'actions de la société.

En général, pour les paiements en actions auxquels IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des bénéficiaires reçues en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Le montant total à imputer en charges linéairement sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options attribuées.

La juste valeur des options est mesurée à la date d'attribution en tenant compte de paramètres de marché, ainsi que d'hypothèses sur le nombre d'options qui devraient être exercées. Chaque année, à la date de clôture bilantaire, le Groupe revoit ses estimations quant au nombre d'options qui devraient être exercées. L'impact de la révision des estimations initiales est comptabilisé au compte de résultats et les capitaux propres sont corrigés en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante. Les produits, nets de frais de transaction directement attribuables, sont imputés en augmentation du capital social et de la prime d'émission lorsque les options sont exercées. Lorsque les options sont arrivées à échéance (sans avoir fait l'objet d'un exercice), les fonds propres seront corrigés sans impact sur le résultat. Le simple allongement de la période d'exercice des options sans changement dans la durée d'acquisition des droits ne modifie pas la comptabilisation initiale du plan.

Les autres paiements faits au personnel et fondés sur des actions, notamment la cession d'actions propres moyennant décote, sont également comptabilisés sous les capitaux propres en application de IFRS 2 et pris en charge sur la période d'attribution (« vesting period »).

3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers.

Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

- Les actifs d'impôts différés (et plus particulièrement ceux qui sont liés aux pertes et avoirs fiscaux récupérables) sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.
- La reconnaissance à l'avancement des revenus générés par certains projets immobiliers suppose, à la base, un budget de réalisation et un suivi d'exécution permanent, sur base desquels le degré d'achèvement, les coûts à terminaison et les risques encore à maîtriser sont évalués de manière prudente pour déterminer la part du profit attribuable à la période achevée.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture. ATENOR est ainsi partie, en qualité de défendeur, dans diverses procédures judiciaires dont la société conteste le bien-fondé et qui, à son avis, ne devraient pas donner lieu à un décaissement effectif significatif pour le Groupe; en conséquence, ces procédures ne donnent pas lieu à la constitution de provisions.
- Ajustements de valeur éventuels : les dépréciations sur stocks, et les pertes de valeur sur actifs immobilisés (y compris le goodwill) sont soumis à l'appréciation de l'organe de gestion sur base des principes décrits au point 2.

NOTE 2 – GESTION DES RISQUES

ATENOR a pour activité la réalisation de promotions immobilières, soit en direct, soit au travers de filiales.

ATENOR est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement. Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont soumises.

Risque lié à la conjoncture économique

La conjoncture économique influence d'une part, la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des projets immobiliers qu'ATENOR et ses filiales (le « Groupe ») développent et d'autre part, la confiance des sociétés du secteur privé et les acteurs du secteur public, candidats locataires de ces mêmes biens.

Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services. Depuis plus de 25 ans, ATENOR a démontré sa capacité à anticiper ses décisions d'investissement, de lancement ou de désinvestissement de manière à réduire l'impact ou, le cas échéant, tirer parti d'une situation économique donnée.

Les prévisions disponibles actuellement concernant les pays dans lesquels ATENOR a investi ont été prises en compte dans les prévisions de résultats ; si la situation économique de ces pays devait encore se dégrader au-delà des prévisions données, les perspectives de résultats d'ATENOR pourraient être revues à la baisse en conséquence.

Risque lié à l'activité de développement

Avant toute acquisition de projet, ATENOR mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement...) et des risques non décelés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison et des dépassements de budget. ATENOR reste, en outre, tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et entraîner un risque de baisse des loyers.

La localisation des projets aux endroits stratégiques des capitales choisies par ATENOR constitue un critère important de sa stratégie. Ces choix restent malgré tout un risque qu'ATENOR s'efforce d'anticiper et de maîtriser.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le promoteur est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, ATENOR a mis en place et a affiné depuis de nombreuses années des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant

en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel.

Risque lié aux règles d'urbanisme

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. Il peut arriver que ces règles d'urbanisme soient revues par l'autorité politique et/ou administrative après qu'ATENOR ait procédé à l'acquisition d'une parcelle. L'affectation du sol ou le gabarit autorisé peut ainsi subir des changements importants par rapport aux prévisions d'ATENOR. Les modifications qu'entraînent ces nouvelles règles exigent des collaborateurs du Groupe et des conseillers externes spécialisés d'adapter les projets et de limiter l'impact que ces nouvelles situations entraînent.

Étant donné la complexité de certaines réglementations locales, régionales ou nationales et en particulier le processus menant à l'obtention des permis de construire, il est possible de constater des retards dans la mise en œuvre et le démarrage d'un projet. ATENOR dispose d'une longue expérience dans ces processus et reste, toutefois, vigilante aux conséquences techniques et financières de ces situations.

Risque de destruction des projets en cours ou terminés et non cédés

Les projets immobiliers du Groupe et de ses filiales peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'incendie, d'explosion provoquant leur destruction ou leur détérioration. Le Groupe et toutes ses filiales couvrent, dans la mesure du possible, ces risques en contractant des polices d'assurance adaptées à la situation individuelle de chacun des projets. Les collaborateurs du Groupe veillent à faire respecter les réglementations en vigueur et s'assurent dans les contrats conclus avec tous les sous-traitants que ceux-ci appliqueront les mesures de sécurité obligatoires.

Dans le cas de conclusion de baux, selon les circonstances, une police d'assurance « perte de revenus » pourra être contractée par le Groupe ou la filiale concernée par le projet.

ATENOR veille à contracter des baux avec des locataires de première qualité. Il existe toutefois un risque de contrepartie-tiers, le locataire, si celui-ci venait à faire défaut.

Risque lié à la fiscalité directe et indirecte

Le Groupe et ses filiales réalisant des développements immobiliers en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg, en Roumanie et en Hongrie sont exposés à des risques liés aux modifications des lois relatives aux impôts directs et indirects dans ces pays. En matière de TVA, ce risque reste toutefois limité par l'application dans tous les pays cités des directives européennes.

Risque des autres contreparties

Ce risque vise principalement les acquéreurs des projets développés par le Groupe. Malgré l'extrême précaution apportée par ATENOR dans le choix des investisseurs, candidats à l'acquisition d'un projet, et malgré l'attention apportée à la notoriété et la solvabilité de ces acquéreurs potentiels, le risque de défaillance de ces contreparties existe et pourrait affecter, en cas de survenance, les résultats d'ATENOR.

NOTE 3 – INFORMATION SECTORIELLE

EUR Milliers	Notes	2017	2016
Produits		220 430	156 830
Autres produits opérationnels		8 558	8 847
Achats et variations de stocks		-141 284	-88 017
Frais de personnel		-2 767	-3 583
Amortissements et ajustements de valeur		1 077	-508
Autres charges opérationnelles		-50 635	-38 216
Résultat opérationnel EBIT		35 379	35 353
Intérêts nets		-10 371	-9 424
Résultat participations MEE		-466	-155
Impôts sur le résultat		-2 480	-5 414
Résultat après impôts		22 062	20 360
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-117	-15
Résultat net part de groupe		22 179	20 375
EBITDA	(1)	34 302	35 861
Cash flow courant	(2)	25 511	19 721
Actifs		593 180	686 090
dont valeur comptable des participations mises en équivalence		20 123	20 589
Passifs (courants et non courants)		443 540	546 695

(1) EBIT + amortissements et ajustements de valeur

(2) Résultat net + amortissements, provisions et réduction de valeur + impairment sur activités abandonnées

Voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.12.

Le rapport d'activités d'ATENOR fournit des informations complémentaires sur les acquisitions et cessions intervenues durant l'exercice.

Sur un total de 220,43 millions d'euros de produits des activités ordinaires, trois transactions dépassent les 10 %. Il s'agit des cessions des immeubles A, B et D (le D étant en état futur d'achèvement) du projet Vaci Greens (Budapest) à divers acquéreurs hongrois pour respectivement 33,19, 63,49 et 33,63 millions d'euros. Ces ventes représentent respectivement 15,1%, 28,8% et 15,3% du total des produits des activités ordinaires.

NOTE 4 - RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

EUR Milliers	2017	2016
Total des produits des activités ordinaires	220 430	156 830
dont chiffre d'affaires	209 730	141 421
dont produits locatifs des immeubles	10 700	15 409
Total des autres produits opérationnels	8 558	8 847
dont résultat sur cession d'actifs financiers	1 757	2 676
dont autres produits opérationnels	6 719	6 155
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	82	16
Total des charges opérationnelles	-193 609	-130 324
Résultat opérationnel	35 379	35 353

Le chiffre d'affaires s'établit à 209,73 millions d'euros, en hausse de 68,31 millions d'euros par rapport à 2016. Il comprend principalement : (a) le revenu dégagé par les cessions des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens à Budapest (130,31 millions d'euros), (b) les dernières tranches du projet CBC à Namur suite à la livraison du bâtiment (11,21 millions d'euros), (c) les revenus liés aux ventes des appartements des projets Palatium à Bruxelles (21,74 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés à Mons (13,76 millions d'euros), UP-site à Bruxelles (8,10 millions d'euros), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (7,34 millions d'euros), et The One à Bruxelles (5,88 millions d'euros).

La diminution des produits locatifs des immeubles (-4,71 millions d'euros) est principalement la conséquence des cessions des immeubles Vaci Greens C, A et B intervenues respectivement en décembre 2016, février 2017 et mars 2017 en partie compensée d'une part, par la croissance des loyers des trois immeubles Hermès Business Campus suite à la prise en occupation du troisième immeuble par Genpact en janvier 2017 et d'autre part, par un taux d'occupation atteignant 100% en fin d'année. Les loyers du Nysdam apportent un complément de revenus locatifs (0,94 million d'euros). Les autres produits opérationnels (8,56 millions d'euros) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (5,33 millions d'euros) ainsi que la plus-value dégagée sur la cession de la participation Senior Island (projet City Dox) en fonction de l'état d'avancement

de la construction de la maison de repos (1,76 million d'euros).

Pour rappel, le chiffre d'affaires 2016 provenait principalement (a) du revenu dégagé par la cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens à Budapest (44,25 millions d'euros), (b) des revenus liés aux ventes des appartements des projets Port du Bon Dieu à Namur (15,32 millions d'euros), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (14,84 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés à Mons (13,01 millions d'euros), UP-site à Bruxelles (11,50 millions d'euros) et La Sucrierie à Ath (6,74 millions d'euros) ainsi que (c) de la dernière tranche du chiffre d'affaires dégagé sur le projet Trebel (17,61 millions d'euros).

Le résultat opérationnel s'élève à 35,38 millions d'euros influencé majoritairement par la vente des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens (Budapest ; 24,68 millions d'euros), par la contribution du projet CBC livré à la Banque (2,27 millions d'euros) ainsi que par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Palatium (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons) et City Dox (Anderlecht) pour respectivement 3,95 millions d'euros, 2,63 millions d'euros, et 1,1 million d'euros.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC (Bucarest ; 8,42 millions d'euros) et Nysdam (La Hulpe ; 0,66 million d'euros) ainsi que la vente de la participation Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; 1,76 million d'euros) apportent une contribution complémentaire au résultat.

Charges opérationnelles – voir notes 5 et 6.

NOTE 5 - FRAIS DE PERSONNEL

EUR Milliers	2017	2016
Rémunérations et avantages sociaux directs	-2 125	-2 941
Cotisations patronales d'assurances sociales	-414	-471
Autres frais de personnel	-228	-171
Total frais de personnel	-2 767	-3 583
Emploi en équivalents temps plein	2017	2016
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	28,0	25,5

Les frais de personnel sont en diminution par rapport à l'exercice précédent (-0,82 million d'euros), dus essentiellement à la charge moins importante en 2017 des SOP's Atenor et AGI comparé à 2016 (-0,79 million d'euros).

Quatre nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2017, ce qui représente, en ETP moyen sur l'année, une hausse de 2,5 personnes par rapport à 2016.

NOTE 6 - AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

EUR Milliers	2017	2016
Biens et services divers	-30 917	-31 711
Provisions (constitutions - reprises)	-4 410	1 162
Autres charges	-11 049	-6 053
Pertes (frais de change)	-4 259	-1 614
Total	-50 635	-38 216

Les autres charges opérationnelles augmentent par rapport à 2016 (+12,42 millions d'euros), les variations se situant essentiellement dans les rubriques suivantes :

- « Provisions » : dans le cadre des cessions des immeubles hongrois, des provisions ont été constituées afin de garantir les rendements locatifs sur les espaces encore vacants au 31 décembre 2017 (5,27 millions d'euros), compensées par les reprises de provisions sur les garanties Up³ (- 0,89 million d'euros). Pour rappel en 2016, la provision relative au litige D-Facto suite au prononcé définitif et favorable avait été reprise (1,05 million d'euros) ;

- « Autres charges » : l'augmentation de ce poste résulte principalement du règlement du litige PRESIDENT suite à l'accord intervenu entre parties en décembre 2017 (+2,74 millions d'euros), des frais d'aménagements sur immeubles vendus en Hongrie (+2,15 millions d'euros), ainsi que des taxes et frais relatifs aux acquisitions effectuées au cours de l'exercice (+1,69 million d'euros) ;
- « Pertes / frais de change » : l'augmentation des pertes et frais de change reflète la prise en charge des écarts de conversion (IAS 21) liés aux avances remboursées par les filiales hongroises suite aux cessions des immeubles A, B et D de Vaci Greens (3,58 millions d'euros).

NOTE 7 - RÉSULTATS FINANCIERS

EUR Milliers	2017	2016
Charges d'intérêt	-11 668	-11 387
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	2 899	2 185
Autres charges financières	-2 574	-998
Produits d'intérêt	971	775
Autres produits financiers	1	1
Total résultat financier	-10 371	-9 424

En 2017, la charge financière nette s'élève à 10,37 millions d'euros contre 9,42 millions d'euros en 2016. L'augmentation de l'endettement net moyen du Groupe couplée à des réductions de valeur sur titres de créance par rapport à l'exercice précédent explique la hausse générale de ce poste.

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux deux emprunts obligataires (3,51 millions d'euros), aux financements bancaires et via CP et MTN d'ATENOR

(5,34 millions d'euros) ainsi qu'aux financements des projets dans NGY (1,02 million d'euros) et LEASELEX (0,48 million d'euros) et, d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23) liées aux projets The One (1,7 million d'euros), Vaci Greens D (0,41 million d'euros) et City Dox (0,26 million d'euros).

Veillez également vous référer au « Tableau consolidé des flux de trésorerie » ainsi qu'à la note 20 relative aux « Passifs financiers ».

NOTE 8 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

EUR Milliers	2017	2016
I. Ventilation des taxes		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-10 238	-5 308
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	184	-7
Total impôts courants	-10 054	-5 315
Impôts différés		
Afférents à l'exercice	10 034	-4 265
Afférents aux pertes fiscales	-2 460	4 166
Total impôts différés	7 574	-99
Total impôts courants et différés	-2 480	-5 414
II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif		
Résultat avant impôts	24 542	25 774
Taux de l'impôt	33,99%	33,99%
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-8 342	-8 761
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	91	-73
- attribuables aux produits non imposables	449	1 076
- attribuables aux dépenses non admises	-3 419	-2 110
- sur récupérations de pertes fiscales	1 054	609
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	2 847	2 181
- sur revenus taxables à un taux différent ⁽¹⁾	7 215	3 563
- impôts différés actifs de l'exercice non reconnus	-1 558	-1 841
- impact diminution taux ISOC belge ⁽²⁾	146	
- autres ajustements	-963	-58
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	-2 480	-5 414
Résultat avant impôts	24 542	25 774
Taux d'impôt effectif	10,10%	21,00%

(1) Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger

(2) 29,58% ou 25%

Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger :	2017	2016
Luxembourg	29,33%	29,33%
Roumanie	16,00%	16,00%
Hongrie	9,00%	19,00% ⁽³⁾
France ⁽³⁾	33,33%	

(3) 10% jusqu'à 500.000.000 HUF

En 2017, la charge fiscale d'ATENOR se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement -10,05 et 7,57 millions d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- Les charges fiscales nettes de CPPM (-0,83 million d'euros), Mons Properties (-0,46 million d'euros) et HFI (-0,23 million d'euros) constituées, d'une part, des impôts statutaires de l'exercice, soit -0,93, -0,80 et -4,69 millions d'euros et, d'autre part, de la reprise d'impôts différés à hauteur de 0,10, 0,34 et 4,46 millions d'euros ;
- Les impôts courants de l'exercice des sociétés DCT (-2,19 millions d'euros) et CVT (-1,29 million d'euros) compensés par les reprises de DTL comptabilisés à l'acquisition respectivement 1,5 et 1,2 millions d'euros ;

- L'impôt différé lié à la prise en résultat à l'avancement du bâtiment D du projet Vaci Greens (-0,62 million d'euros) ;
- L'impact net total positif de 0,15 million d'euros de la réforme fiscale adoptée fin d'année en Belgique et de la diminution du taux à l'impôt des sociétés. En fonction des perspectives de résultats attendus, les impôts différés tant actifs que passifs ont été, le cas échéant, adaptés aux nouveaux taux (29,58 % et 25 % à partir de 2020).

NOTE 9 - RÉSULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Nombre d'actions bénéficiant du dividende (*)	5 595 881
Montant des dividendes à distribuer après la date de clôture (en milliers d'euros)	11 639
Dividende brut par action (en euro)	2,08

(*) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action. Compte tenu du nombre pondéré d'actions hors actions propres, le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

Détermination du résultat de base et dilué par action	2017	2016
Nombre total d'actions émises	5 631 076	5 631 076
dont actions propres	198 622	174 735
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres	5 451 285	5 456 769
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	22 179	20 375
Résultat de base	4,07	3,73
Résultat dilué par action	4,07	3,73

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2018 s'élèvera à 2,08 euros et sera mis en paiement à partir du 3 mai 2018. Le précompte mobilier s'élève à 30 %.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2013, le gouvernement a supprimé le bénéfice fiscal attaché à la détention de strips VVPR et a, depuis le 1^{er} janvier 2017, augmenté le taux de base du précompte mobilier de 27 à 30%.

EUR Milliers	2017	2016
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	11 154	10 911

En 2015 comme en 2014 et 2013, le dividende optionnel a été choisi par une majorité d'actionnaires (à concurrence de 76% en 2013, 82,11% en 2014 et 79,69% en 2015) apportant leur créance de dividende à l'augmentation de capital réalisée le 21 mai 2015.

Pour rappel, dividende brut final par action pour 2017 est de 2,08 euros, pour 2016, de 2,04 euros, de 2010 à 2015 : 2,00 euros, de 2007 à 2009 : 2,60 euros, et pour 2006 : 1,30 euro.

NOTE 10 - CAPITAL

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2017, la structure de l'actionariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert	Participation en %
ALVA s.a. ⁽¹⁾	521 437	9,26	437 500	7,77
LUXEMPART s.a. ⁽¹⁾	600 247	10,66	437 500	7,77
3D n.v. ⁽¹⁾	695 643	12,35	437 500	7,77
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	592 880	10,53	437 500	7,77
Stéphan SONNEVILLE s.a. ⁽¹⁾⁽²⁾	241 030	4,28	150 500	2,67
Sous-total	2 651 237	47,08	1 900 500	33,75
Actions propres	35 195	0,63		
Actions d'autocontrôle	163 427	2,90		
Public	2 781 217	49,39		
Total	5 631 076	100,00		

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires.

(2) Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville.

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

Mouvement dans le nombre d'actions	Actions ordinaires
Nombre d'actions au 31.12.2017 - actions émises entièrement libérées	5 631 076
dont actions propres	35 195
Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2017⁽¹⁾	5 595 881

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de l'affectation du résultat attribuant un dividende brut par action de 2,08 euros.

Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2017 (prix moyen € 40,59 par action)	7 092	174 735
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	1 857	40 442
- cessions	-755	-16 555
Au 31.12.2017 (prix moyen € 41,26 par action) (1)	8 195	198 622

(1) Suite aux diverses opérations d'acquisitions et de cessions d'actions réalisées durant l'année 2017, ATENOR s.a. détient, au 31 décembre 2017, 35.195 actions propres (à comparer à 11.308 au 31 décembre 2016). La filiale Atenor Group Investments détient 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2016).

Prière de se référer à la note 22 (avantages au personnel) pour les plans d'options sur actions.

Gestion du capital

Au 31 décembre 2017, le montant des fonds propres s'élève à 149,64 millions d'euros et le total bilantaire se monte à 593,18 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, ATENOR n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. ATENOR souhaite maintenir un ratio raisonnable entre les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire. Les membres du

Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

La politique d'ATENOR vise à maintenir une structure bilantaire saine. La note 20 fournit des informations plus détaillées sur la politique d'endettement du Groupe.

NOTE 11 - GOODWILL ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

EUR Milliers	2017		
	Goodwill	Logiciels	Total
Mouvements des goodwills et autres immobilisations incorporelles			
Valeur brute comptable au 01.01.2017	8 582	288	8 870
Amortissements cumulés au 01.01.2017	-1 748	-98	-1 846
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2017	-4 460		-4 460
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	2 374	190	2 564
Investissements		30	30
Cessions - Désaffectations (-)	-2 217		-2 217
Amortissements - dotation (-)		-66	-66
Amortissements - extourne (+)	4		4
Pertes de valeur (comptabilisées) reprises dans le compte de résultat			
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	12		12
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	173	154	327
Valeur brute comptable au 31.12.2017	6 376	318	6 694
Amortissements cumulés au 31.12.2017	-1 744	-164	-1 908
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2017	-4 460		-4 460
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	173	154	327

EUR Milliers	2016		
	Goodwill	Logiciels	Total
Mouvements des goodwills et autres immobilisations incorporelles			
Valeur brute comptable au 01.01.2016	9 513	158	9 671
Amortissements cumulés au 01.01.2016	-1 755	-57	-1 812
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2016	-4 460		-4 460
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture	3 297	101	3 398
Investissements		132	132
Cessions - Désaffectations (-)	-949	-2	-951
Amortissements - dotation (-)	7	-43	-36
Amortissements - extourne (+)		2	2
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	18		18
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	2 374	190	2 564
Valeur brute comptable au 31.12.2016	8 582	288	8 870
Amortissements cumulés au 31.12.2016	-1 748	-98	-1 846
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2016	-4 460		-4 460
Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture	2 374	190	2 564

Pour chaque projet, la société estime la valeur recouvrable des actifs ou groupes d'actifs concernés (y compris le goodwill), à savoir ici la « juste valeur diminuée des coûts de la vente ». Le test de perte de valeur sur ces goodwills consiste à vérifier, via les études de faisabilité, que la valeur recouvrable des actifs ou groupes d'actifs concernés est supérieure à leur valeur comptable. Toutes les hypothèses de calculs des faisabilités¹ sont périodiquement revues par les membres du Comité Exécutif et soumises au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration. Établies sur base des meilleures connaissances actuelles du Groupe, les études de faisabilité mènent ATENOR à estimer que les perspectives attendues sur ces projets devraient permettre de recouvrer au moins la valeur investie dans les actifs ou groupes d'actifs concernés.

Deux projets immobiliers sont concernés par les goodwills figurant au

bilan (0,17 million d'euros au 31 décembre 2017), à savoir le projet UP-site à Bruxelles (82 mille euros) et le projet Vaci Greens à Budapest (90 mille euros). Ces goodwills concernent des acquisitions d'entités (traitées à l'époque comme regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3) ayant aujourd'hui comme unique activité le développement de leur actif immobilier. La valeur résiduelle de ces goodwills sera donc nécessairement recouvrée au travers et conjointement à la vente de ces projets immobiliers comptabilisés et maintenus en stocks. Les goodwills sont donc une composante du prix de revient de ces projets et leur valeur recouvrable est intégrée dans les études de faisabilité au même titre que l'ensemble des autres coûts de développement.

Durant l'exercice 2017, les cessions des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens et des appartements du projet UP-site ont entraîné une réduction de 2,2 millions d'euros des goodwills.

Pour rappel, en 2016, les cessions de l'immeuble C du projet Vaci Greens et des appartements du projet UP-site ont entraîné une réduction de 0,93 million d'euros des goodwills.

¹ Les faisabilités tiennent compte des composantes du prix de revient, de la sensibilité aux coûts (€/m²), au yield (%), au niveau de location (bureaux), au niveau des prix de vente (appartements, commerces) et tout autre paramètre susceptible d'influencer la valeur recouvrable.

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

EUR Milliers	2017						Total
	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immo-bilisations corporelles	
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2017			1	188	684	1 578	2 451
Amortissements cumulés au 01.01.2017				-134	-495	-1 466	-2 094
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	0	1	53	189	112	356
Investissements			1		90	45	136
Cessions / Désaffectations (-)				-31	-5	-1 060	-1 096
Amortissements - dotation (-)			-1	-35	-70	-98	-204
Amortissements - extourne (+)				31	5	1 060	1 096
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	0	1	18	209	59	287
Valeur brute comptable au 31.12.2017			2	156	769	563	1 490
Amortissements cumulés au 31.12.2017			-1	-138	-560	-504	-1 203
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	0	1	18	209	59	287

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 0,29 million d'euros au 31 décembre 2017 contre 0,36 million d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, ainsi que les agencements apportés aux immeubles loués. La baisse par rapport au 31 décembre 2016 reflète principalement les amortissements de l'année.

EUR Milliers	2016						Total
	Immob. corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immo-bilisations corporelles	
Mouvements des immobilisations corporelles							
Valeur brute comptable au 01.01.2016			72	326	563	1 578	2 539
Amortissements cumulés au 01.01.2016			-45	-245	-466	-1 087	-1 842
Immobilisations corporelles, solde d'ouverture	0	0	27	81	97	491	697
Investissements			1		143		144
Cessions / Désaffectations (-)			-72	-138	-22		-232
Amortissements - dotation (-)				-28	-50	-379	-457
Amortissements - extourne (+)			45	138	22		205
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	0	1	53	189	112	356
Valeur brute comptable au 31.12.2016			1	188	684	1 578	2 451
Amortissements cumulés au 31.12.2016				-134	-495	-1 466	-2 095
Immobilisations corporelles, solde de clôture	0	0	1	53	189	112	356

NOTE 13 – PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

PARTICIPATIONS (EUR Milliers)	2017	2016
Victor Estates	1 127	1 461
Victor Properties	70	79
Victor Bara	4 421	
Victor Spaak	7 897	
Immoange	1 155	13 571
Naos	5 453	5 478
Total	20 123	20 589

MOUVEMENTS DES PARTICIPATIONS (EUR Milliers)	2017	2016
Au terme de l'exercice précédent	20 589	15 244
Part dans le résultat	-466	-155
Acquisitions et restructurations		5 500
Cessions		
Pertes de valeur		
Au terme de l'exercice	20 123	20 589

(EUR Milliers)	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE part de groupe : 50%	-	370
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	-	4 895
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	257
VICTOR BARA part de groupe : 50%	-	2 104
VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	-	3 726
NAOS part de groupe : 55%	-	-

CHIFFRES CLÉS 2017 ISSUS DES COMPTES STATUTAIRES (EUR Milliers)	Total bilantaire	Fonds propres	Dettes long terme	Résultat de l'exercice
IMMOANGE part de groupe : 50%	1 402	620		-29
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	10 980	1 323		-669
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	655	133		-18
VICTOR BARA part de groupe : 50%	5 626	1 367		-62
VICTOR SPAAK part de groupe : 50%	9 987	2 449		-104
NAOS part de groupe : 55%	16 882	9 892		-69

Les participations mises en équivalence sont des sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint au sens des normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans les entreprises associées et des coentreprises).

Au 31 décembre 2017, elles reprennent les sociétés Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara et Victor Spaak (projet Victor) ainsi que la société Naos (projet portant le même nom).

La variation nette par rapport au 31 décembre 2016 reflète les pertes de l'exercice réalisées par ces six entités au cours de l'année (0,47 million d'euros).

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d'activités.

NOTE 14 - PARTIES LIÉES

Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre ATENOR s.a. et ses filiales sont détaillées dans la note 26 relative à la structure du groupe. Se référer également à la note 13 concernant les participations mises en équivalence.

Relations avec les principaux dirigeants

La rémunération perçue directement ou indirectement par l'Administrateur Délégué est définie globalement pour le rôle qu'il assume tant au Conseil d'Administration que directement ou indirectement dans la Société et ses filiales. La rémunération totale tant fixe que variable de l'Administrateur Délégué est arrêtée par le CN&R sur base d'une évaluation annuelle de la collaboration sur base de principes validés par le Conseil.

Le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus, au titre de l'exercice 2017, s'élève à 1.118.715 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- rémunération de base : 554.696 euros
- rémunération variable : nihil
- contributions à un plan de pension : il n'y pas de contributions pour un plan de pension
- autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages
- bénéfices de l'exercice en 2018 de 355 options sur actions AGP (accordées en 2017) : 564.019 euros

Se référer également au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. page 65).

La Société n'a pas dévié de sa politique de rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédit, ni avance, ni options sur actions à l'exception de l'Administrateur Délégué à qui ont été octroyées 1.350 options sur actions AGI et 380 options sur actions AGP au titre des performances relatives à l'exercice 2016.

NOTE 15 STOCKS

(EUR Milliers)	2017	2016
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	429 209	344 167
Dépenses capitalisées	171 196	125 505
Cessions de l'exercice	-157 535	-111 897
Entrées dans le périmètre		69 392
Coûts d'emprunt (IAS 23)	2 899	2 185
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-3 189	-138
Pertes de valeur (comptabilisées)		-471
Pertes de valeur (reprises)	1 392	466
Mouvements de la période	14 763	85 042
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	443 973	429 209
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	113 486	124 744

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille. La capitalisation des coûts d'emprunts (IAS 23) est suspendue pendant les périodes au cours desquelles le cours normal ou le développement actif d'un projet est interrompu (Note 1.2.6. pour les règles d'évaluation).

Au cours de l'année 2017, le poste « Stocks » (« Immeubles destinés à la vente ») a principalement été influencé par :

- la poursuite des travaux des projets The One (Bruxelles) et City Dox (Anderlecht) pour 29,53 millions d'euros ;
- les acquisitions des terrains des projets Bords de Seine 1 (Paris), Arena Business Campus (Budapest), @Expo (Bucarest), Au Fil des Grands Prés (phase 2 à Mons) ainsi que des immeubles VDAB et COS (projet Realex) pour un total de 53,81 millions d'euros ;
- l'évolution nette tenant compte des cessions de l'exercice des immeubles Vaci Greens à Budapest, de l'immeuble CBC à Namur, et

des cessions des appartements des projets Palatium, UP-site, Au Fil des Grands Prés et Les Brasseries de Neudorf qui viennent réduire le stock à hauteur de 75,95 millions d'euros ;

- l'impact de la variation des taux de change, principalement l'effet défavorable de la loi roumaine (-3,04 millions d'euros). Cet élément se retrouve dans les écarts de conversion repris dans les capitaux propres ;

• l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 2,90 millions d'euros. La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles destinés à la vente des projets Realex (35 millions d'euros), Hermès Business Campus (25,47 millions d'euros), The One (18,17 millions d'euros), City Dox (16,1 millions d'euros), Nysdam (13 millions d'euros), Vaci Greens (5 millions d'euros) et Au Fil des Grands Prés (0,74 million d'euros).

NOTE 16 - ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS			
Actifs financiers non courants			
Solde d'ouverture	12 971	23 098	
Investissements	688	186	
Cessions (-)	-910	-10 405	
Transferts (vers) d'autres rubriques	-4	-7 959	
Solde de clôture	12 745	4 920	
Juste valeur	12 745	4 920	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
Actifs financiers courants			
Solde d'ouverture	41 944	36 178	103 451
Cessions (-)	-15 019	-1 301	
Transferts (vers) d'autres rubriques		9 313	
(Reprise des) pertes de valeur (-)	-1 914	-50	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-122	-189
Autre augmentation (diminution)			-80 141
Solde de clôture	25 011	44 018	23 121
Juste valeur	25 011	44 018	23 121
Valorisation	niveaux 1 & 3	niveau 3	niveau 3

AUTRES ACTIFS FINANCIERS

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût historique si leur juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation.

(EUR Milliers)	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
AUTRES ACTIFS FINANCIERS				
Non courants				
Solde d'ouverture		12 713	258	12 971
Investissements		669	19	688
Cessions (-)		-653	-257	-910
Transferts (vers) d'autres rubriques		-4		-4
(Reprise des) pertes de valeur (-)				
Solde de clôture		12 725	20	12 745
Juste valeur		12 725	20	12 745
Valorisation		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Courants				
Solde d'ouverture			41 944	41 944
Cessions (-)			-15 019	-15 019
(Reprise des) pertes de valeur (-)			-1 914	-1 914
Solde de clôture			25 011	25 011
Juste valeur			25 011	25 011
Valorisation	niveau 3		niveaux 1 & 3	niveaux 1 & 3

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées à Senior Island ainsi qu'aux sociétés mises en équivalence : Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara et Victor Spaak (+0,67 million d'euros octroyés en 2017). La variation de -0,65 million d'euros correspond notamment au remboursement par Naos de son prêt suite au financement externe contracté par cette participation.

Au 31 décembre 2017, les « Autres actifs financiers courants » concernent notamment des dépôts à terme (échéances diverses à

court terme) effectués auprès de banques belges (Belfius et ING). La variation nette de -15,02 millions d'euros s'explique principalement par l'acquisition du projet @Expo en Roumanie réalisée au cours du 4^{ème} trimestre 2017.

Ce poste reprend également des titres de créance dont l'évaluation au 31 décembre 2017 au cours de bourse a entraîné la comptabilisation d'une perte de valeur de 1,9 million d'euros.

CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS (EUR Milliers)	2017		2016	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Clients et autres débiteurs				
Clients, montant brut	43 585	4 920	27 773	23 097
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-49		-11	
Autres créances nettes	482		8 416	1
Total clients et autres créances	44 018	4 920	36 178	23 098
Juste valeur	44 018	4 920	36 178	23 098
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

Les « Clients et autres débiteurs » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants.

Au terme de l'exercice, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent 4,92 millions d'euros. Ce poste reprend la créance actualisée sur l'INASTI (4,73 millions d'euros en baisse de 10,4 millions d'euros suite aux cessions des tréfonds des appartements du projet Palatium) ainsi que les produits à recevoir liés aux ventes d'appartements des blocs G et H du projet Au Fil des Grands Prés (0,19 million d'euros).

Les « Clients et autres débiteurs courants » passent de 36,18 à 44,02 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette augmentation nette de 7,84 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- Les produits à recevoir de 16,23 millions d'euros liés à la cession à l'avancement (77,30%) de l'immeuble Vaci Greens D;

- La créance sur l'acquéreur de la société Senior Island (7,08 millions d'euros dont 6,09 millions transférés du poste « long terme ») suite à la convention de cession du 15 décembre 2015 ;
- La diminution des créances sur les acquéreurs des appartements des projets Port du Bon Dieu (-7,37 millions d'euros) et Brasseries de Neudorf (-4,45 millions d'euros) suite à la livraison de ces deux projets ;
- Les loyers et charges locatives facturés anticipativement par NGY aux locataires (5,62 millions d'euros) ;
- Le chiffre d'affaires acquis à l'avancement sur les unités du projet The One vendues ou en compromis au 31 décembre 2017 (3,28 millions d'euros).

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 25 « Droits et engagements ».

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (EUR Milliers)	2017		2016	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Trésorerie et équivalents de trésorerie				
Soldes bancaires	23 119		103 448	
Soldes en caisse	2		3	
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	23 121		103 451	
Juste valeur	23 121		103 451	
Valorisation	niveau 3		niveau 3	

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 25,01 millions d'euros, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 48,13 millions d'euros.

Les actifs financiers sont également résumés comme suit :

(EUR Milliers)	2017	2016
Placements détenus jusqu'à leur échéance	48 132	145 395
Prêts et créances	61 663	71 988
Actifs financiers disponibles à la vente	20	258
Total des actifs financiers courants et non courants	109 815	217 642

Dans le cadre de ses activités de développement de projet, ATENOR ne réalise pas de couverture sur ses actifs financiers.

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit :

- **Risque de change :** de par ses activités, ATENOR offre une sensibilité aux variations du Forint (Hongrie) et du Leu (Roumanie). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne

lieu à des écarts de conversion présentés en capitaux propres. Le Groupe n'a pas mis en place de politique spécifique de couverture de ce risque opérationnel de change (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.11 – Risque de change). Hormis la valeur des projets immobiliers à l'étranger (principalement stock et goodwill), les autres actifs et passifs en devises étrangères ne représentent pas de valeurs importantes dans le bilan du Groupe. La sensibilité des variations du cours de change de ces deux devises est comptabilisée en écarts de conversion. Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2017/2016.

TAUX DE CHANGE (€ 1 =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2017	2016	2017	2016
Forint hongrois (HUF)	310,14	311,02	309,34	311,84
Leu roumaine (RON)	4,6597	4,5411	4,5732	4,4934

- **Risque de crédit et de liquidité :** Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.

- **Le risque de défaut** des contreparties (acquéreurs) est limité par la constitution de garanties bancaires lors de la signature des compromis et actes notariés.

- **Instruments dérivés (actifs)**
ATENOR n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés à des fins de couverture au cours de l'exercice 2017.

Niveaux hiérarchiques des valorisations

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

Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Néant

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

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

Niveau 3 : Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (déduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

NOTE 17 – AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

(EUR Milliers)	2017		2016	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Autres actifs				
Actifs d'impôt exigible	8 283		4 241	
Paiements d'avance, courants	221		185	
Autres actifs	4 747		5 305	
Total autres actifs	13 250		9 731	
Juste valeur	13 250		9 731	

Les autres actifs courants et non courants sont principalement composés des actifs d'impôt exigible (8,28 millions d'euros), des paiements d'avance (221 mille euros) et des comptes de régularisation d'actif (intérêts payés d'avance, assurances et commissions à reporter et intérêts acquis pour 4,75 millions d'euros).

Les actifs d'impôt exigible reprennent les créances sur les administrations de la TVA (7,11 millions d'euros) ainsi que les impôts directs belges et étrangers à récupérer (1,17 million d'euros). L'augmentation significative de ce poste s'explique principalement par la TVA à récupérer sur l'acquisition du terrain du projet Bords de Seine à Bezons (3,43 millions d'euros).

NOTE 18 – IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS ET PASSIFS

(EUR Milliers)	2017		2016	
	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets
Immobilisations incorporelles		-82		-2 770
Stock immeubles destinés à la vente		139		4 297
Créances		-3 678		-5 189
Provisions		153		
Acomptes reçus		-7 335		-17 925
Pertes fiscales	9 138		12 473	
Autres		32		-79
Compensation	-3 734	3 734	-6 473	6 473
Total des impôts différés liés à des différences temporelles	5 404	-7 037	6 000	-15 193

Conformément à IAS 12 et aux principes comptables mentionnés au point 2.14, ATENOR reconnaît au bilan la valeur des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées et de crédits d'impôts pour Atenor s.a., Hexaten s.a., The One Estate s.a., The One Office s.a., I.P.I. s.a., et Rest Island s.a.

Par ailleurs, des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

Suite à la réforme fiscale adoptée fin 2017 en Belgique et à la diminution du taux à l'impôt des sociétés qui sera de 29,58 % en

2018-2019 et de 25 % à partir de 2020, les impôts différés ont été ajustés, le cas échéant, à ces taux en fonction de l'année au cours de laquelle ils seront utilisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 8 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

(EUR Milliers)	2017	2016
Total des impôts différés non comptabilisés	6 428	6 460

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts d'ATENOR ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les impôts différés actifs non reconnus s'élèvent à 6,43 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes

fiscales des filiales immobilières, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

(EUR Milliers)	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01.2016	1 498	-10 573	-9 075
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	4 502	-4 601	-99
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)		-19	-19
au 31.12.2016	6 000	-15 193	-9 193
au 01.01.2017	6 000	-15 193	-9 193
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-596	8 170	7 574
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écarts de conversion)		-14	-14
au 31.12.2017	5 404	-7 037	-1 633

NOTE 19 : PROVISIONS

(EUR Milliers)	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
Provisions (courantes et non courantes)			
Provisions, solde d'ouverture	1 814	500	2 314
Nouvelles provisions	5 272		5 272
Augmentation (diminution) des provisions existantes	19	25	44
Montants utilisés (-)	-424		-424
Montants non utilisés mais repris (-)	-483		-483
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-5		-5
Provisions, solde de clôture	6 193	525	6 718
Provisions non courantes, solde de clôture	6 193	525	6 718
Provisions courantes, solde de clôture	0	0	0

Les risques liés à des garanties données ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les « Provisions non courantes » s'élèvent à 6,72 millions d'euros et correspondent, d'une part, aux provisions relatives aux garanties de revenus des projets Vaci Greens A, B, C et D (6,10 millions d'euros – dont 5,27 millions d'euros de provisions constituées en 2017 suite aux cessions des immeubles A, B et D) et UP-site (UP³ et parkings publics ; 0,09 million d'euros) et, d'autre part, à la provision de

0,53 million d'euros constituée dans le cadre du litige Pixel/AM suite au prononcé du jugement par le Tribunal en mars 2012. ATENOR a introduit un appel le 24 mai 2012 ; les parties ont déposé divers jeux de conclusions, dont les dernières en date ont été déposées par ATENOR en décembre 2014. Les plaidoiries en appel sont intervenues le 8 janvier 2018 et l'arrêt rendu le 7 février 2018 a clôturé le litige par le règlement du montant provisionné dans les comptes d'ATENOR. Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les notes 23 et 25 aux états financiers.

NOTE 20 – PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

2017 (EUR Milliers)	Courant			Non courant		Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total			
Dettes financières							
Etablissements de crédit	67 323	41 695	8 000	117 018	116 723	niveau 3	
Emprunts obligataires		24 985		24 985	25 310	niveaux 1 & 3	
Autres emprunts	111 126	85 463	38 539	235 128	235 445	niveaux 1 & 3	
Total des dettes financières selon l'échéance	178 449	152 143	46 539	377 131	377 478		
Autres passifs financiers							
Dettes commerciales	31 070			31 070	31 070	niveau 3	
Autres dettes	6 129			6 129	6 129	niveau 3	
Autres passifs financiers		864		864	864	niveau 3	
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	37 198	864		38 062	38 062		

2016 (EUR Milliers)	Courant			Non courant		Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total			
Dettes financières							
Etablissements de crédit	110 384	46 612	12 279	169 275	171 329	niveau 3	
Emprunts obligataires	60 000	24 966		84 966	87 072	niveaux 1 & 3	
Autres emprunts	53 667	85 622	56 943	196 232	197 191	niveaux 1 & 3	
Total des dettes financières selon l'échéance	224 051	157 200	69 222	450 473	455 592		
Autres passifs financiers							
Dettes commerciales	27 236			27 236	27 236	niveau 3	
Autres dettes	14 938	195		15 133	15 133	niveau 3	
Autres passifs financiers		746	48	794	794	niveau 3	
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	42 174	941	48	43 163	43 163		

(*) La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti

- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 2,822% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe

- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

Politique d'endettement et risques financiers

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui ne s'est pas modifiée en 2017.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. En 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en émettant quatre tranches obligataires à moyen et long termes dans le cadre de son nouveau programme d'European Medium Term notes (EMTN). Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, ATENOR peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part

représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 % du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

Instruments dérivés (passifs)

ATENOR utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « Cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument

de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change en 2017. Le dernier contrat IRS est arrivé à son terme au mois de juillet 2015.

DETTES FINANCIERES (EUR Milliers)	Courant		Non courant	Total
	1 an au plus	plus d'1 an		
Mouvements sur les dettes financières				
Au 31.12.2016	224 051	226 422		450 473
Mouvements de l'exercice				
- Nouveaux emprunts	39 022	6 239		45 261
- Remboursements d'emprunt	-119 204			-119 204
- Entrées dans le périmètre				
- Variations résultant des changements de taux de change	14	110		124
- Transfert court terme / long terme	34 345	-34 345		
- Autres	221	256		477
Au 31.12.2017	178 449	198 682		377 131

Dettes financières

Au 31 décembre 2017, l'endettement du groupe s'élève à 377,13 millions d'euros contre 450,47 millions d'euros à fin 2016. Cette diminution de 73,34 millions d'euros s'explique par les remboursements de l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros et d'emprunts bancaires pour un total de 57,83 millions d'euros compensés par l'augmentation de l'encours CP de l'exercice à hauteur de 37,65 millions d'euros et de nouveaux emprunts de 6,25 millions d'euros.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 198,68 millions d'euros au 31 décembre 2017. Elles comprennent les quatre EMTN contractés en 2016 (86,1 millions d'euros), l'emprunt obligataire de 25 millions d'euros, le crédit d'Atenor Group Participations (7 millions d'euros), les échéances à long terme des crédits Garanti Bank (21,84 millions d'euros) et CPH (2,86 millions d'euros), le crédit d'Hexaten (13 millions d'euros), le crédit de City Tower de 5 millions d'euros contracté en mars 2017 auprès d'Unicredit ainsi que les MTN à hauteur de 38,85 millions d'euros.

Les « Dettes financières courantes » s'établissent à 178,45 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 224,05 millions d'euros fin 2016. Elles reprennent l'emprunt Garanti Bank de 10 millions d'euros dont l'échéance est fixée au 7 septembre 2018, l'encours CP et MTN échéant dans l'année (111,15 millions d'euros), les crédits octroyés dans le cadre des projets Realex (35 millions d'euros) et The One (18,17 millions d'euros) ainsi que les échéances 2018 du crédit Garanti Bank octroyé à NGY (3,48 millions d'euros) et CPH (0,71 million d'euros).

Les passifs financiers classifiés en « Autres emprunts » (235,13 millions d'euros) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du nouveau programme d'EMTN ainsi que les « Commercial Papers » et « Medium Term Notes » contractés par ATENOR s.a. dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt

Dans l'environnement du marché monétaire actuel, ATENOR considère que l'endettement à court terme (CP et financement bancaire) permet d'éviter une volatilité des intérêts liés aux taux à court terme.

Les perspectives commerciales de nos projets et les flux de trésorerie y attachés n'entraînent pas de risque majeur de taux.

Dès lors, compte tenu de la structure de l'endettement du groupe et des taux fixés de l'endettement à long terme, l'analyse de sensibilité devient superflue. Comme les années précédentes, une telle analyse ne révélerait qu'un impact peu significatif. Sous réserve d'événements inconnus à la date de publication de ce rapport, ATENOR a l'intention de rembourser, à leur échéance, les emprunts obligataires, les MTN et EMTN émis.

DETTES FINANCIERES		Valeur nominale en EUR
Placement privé d'Emprunt obligataire à 3,5%	03.12.2014 au 03.12.2019	25 000 000
Total emprunts obligataires		25 000 000
Etablissements de crédit		
Atenor Group Participations		7 000 000
Atenor		13 571 429
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13 000 000
	The One (via The One Estates)	2 480 000
	The One (via The One Office)	15 690 234
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	25 473 894
	Realex (via Leaselex)	35 000 000
	Vaci Greens E & F (via CT)	5 000 000
Total établissements de crédit		117 215 557
Autres emprunts		
CP	2018	91 100 000
MTN	2018	20 050 000
	2019	11 950 000
	2020	18 500 000
	2021	7 400 000
	2022	500 000
	2026	500 000
EMTN	2021	30 000 000
	2022	18 000 000
	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
Total autres emprunts		236 100 000
TOTAL DETTES FINANCIERES		378 315 557

Caractéristiques principales des émissions obligataires

N° 1 – 2012 – 2017

- Cet emprunt obligataire de 60 millions d'euros est venu à échéance et a été remboursé le 26 octobre 2017.

N° 2 – 2014 – 2019

- Placement privé d'un emprunt obligataire
- Montant : € 25.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,225 %
- Date d'émission : 03.12.2014
- Date d'échéance : 03.12.2019
- Prix d'émission : 101,25%
- Montant nominal de souscription minimum par obligation : € 100.000 + € 10.000
- Obligation d'une valeur nominale de € 10.000,-
- Obligation non cotée - Code ISIN : BE6274319688
- Sole Manager : Banque Belfius

Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, ATENOR a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son programme EMTN.

Ces émissions visent à renforcer la structure bilantaire d'ATENOR, notamment en augmentant la part de ses engagements à moyen terme. Le produit de ces émissions assure d'une part, le financement de la construction de nouvelles phases en développement et d'autre part, donne à ATENOR les moyens de saisir toute nouvelle opportunité

d'acquisition de nouveaux projets.

Ces obligations sont cotées sur Alternext. Au 31 décembre 2017, leur « juste valeur » s'élève respectivement à € 29,81 M (99,36%), € 17,51 M (97,26%), € 29,62 M (98,73%) et € 7,91 M (97,71%).

Tranche 1 – 2016 – 2021

- Montant : € 30.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,00 %
- Date de jouissance : 04.10.2016
- Date d'échéance : 04.10.2021
- Cotation sur Alternext Brussels
- ISIN : BE0002261304
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016

Tranche 2 – 2016 – 2022

- Montant : € 18.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,125%
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2022
- Cotation sur Alternext Brussels
- ISIN : BE0002263326
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016

Tranche 3 – 2016 – 2023

- Montant : € 30.000.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,50 %
- Date de jouissance : 04.10.2016
- Date d'échéance : 04.10.2023
- Cotation sur Alternext Brussels
- ISIN : BE0002262310
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016

Tranche 4 – 2016 – 2024

- Montant : € 8.100.000
- Valeur nominale de € 100.000,-
- Prix d'émission : 100,00%
- Taux d'intérêt : 3,75 %
- Date de jouissance : 11.10.2016
- Date d'échéance : 11.10.2024
- Cotation sur Alternext Brussels
- ISIN : BE0002264332
- Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016

Autres passifs financiers

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 37,20 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 42,17 millions d'euros en 2016. La variation de ce poste s'explique principalement par la

diminution du poste « autres dettes » (-8 millions d'euros) suite au règlement du dossier Président (-5,96 millions d'euros), compensée par l'augmentation de 3,83 millions d'euros des dettes fournisseurs reflétant les états d'avancement des chantiers.

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2017. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veillez également vous référer à la note 2 concernant la gestion des risques.

Niveaux hiérarchiques des valorisations :

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

Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

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

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

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

Niveau 3 : Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

Les « Dettes commerciales et les autres dettes » sont mesurées à leur valeur comptable initiale (valeur nominale) justifiée par des conventions, des facturations et des montants payés.

Les passifs financiers sont également résumés comme suit :

(EUR Milliers)	2017	2016
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats		
Passifs financiers évalués au coût amorti	415 193	493 636
Total	415 193	493 636

Informations sur les variations des passifs résultant des activités de financement

(EUR Milliers)	2016	Cash flows	Mouvements non cash			2017
			acquisition	Variation résultant des changements de taux de change	Variation liée à la juste valeur	
Passifs non courant portant intérêt	226 422	6 496		109	-34 345	198 682
Fournisseurs et autres crédateurs non-courants	195				-195	
Autres passifs non courants	794	71		-1		864
Passifs courants portant intérêt	224 051	-79 961		14	34 345	178 449
Autres dettes courantes échéant dans l'année	300					300
Total des passifs liés aux opérations de financement	451 762	-73 394		122	-195	378 295

Se référer aux opérations de financement de l'état consolidé des flux de trésorerie

NOTE 21 – AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS

2017 (EUR Milliers)	Courant		Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans				
Autres passifs							
Avances reçues	234				234	234	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	534				534	534	niveau 3
Impôts et taxes	9 944				9 944	9 944	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	3 404				3 404	3 404	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	14 116				14 116	14 116	

2016 (EUR Milliers)	Courant		Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans				
Autres passifs							
Avances reçues	10 730				10 730	10 730	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	286				286	286	niveau 3
Impôts et taxes	18 017				18 017	18 017	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	6 184				6 184	6 184	niveau 3
Total des autres dettes selon l'échéance	35 217				35 217	35 217	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent :

- des impôts et taxes dus en diminution de 8,07 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ce poste reprend notamment l'impôt sur le résultat à payer par HFI (4,66 millions d'euros) ainsi que la TVA à payer par City Tower (4,64 millions d'euros) sur l'avance facturée. Pour rappel, en 2016, ce poste enregistrerait la TVA à payer par DCT

(11,78 millions d'euros) suite à la vente du bâtiment C du projet Vacı Greens ;

- des comptes de régularisation (3,4 millions d'euros) qui enregistrent notamment les intérêts à imputer liés aux emprunts obligataires et autres financements à long terme d'ATENOR s.a. (1,65 million d'euros) ainsi que les loyers et charges locatives à reporter d'Hexaten et NGY (1,6 million d'euros).

NOTE 22 – AVANTAGES DU PERSONNEL

(EUR Milliers)	2017	2016
Evolution des avantages du personnel		
Au terme de l'exercice précédent	335	172
Augmentation (diminution) des provisions existantes	1	139
Autres variations	140	24
Au terme de l'exercice	476	335
dont obligation de pension non courante	476	335
dont obligation de pension courante		

En 2017, les avantages du personnel couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires (4 au total au 31 décembre 2017) rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au

bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date.

Etant donné la part non significative du plan « à cotisations définies » dans l'ensemble des plans, les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

(EUR Milliers)	2017	2016
Etat de la situation financière		
Valeur actuelle des obligations	1 338	1 099
Juste valeur des actifs du régime	-862	-764
Obligations résultant des plans	476	335

(EUR Milliers)	2017	2016
Etat du résultat global		
Coût des services rendus	87	65
Coût des services passés		156
Coût financier sur les obligations au titre des plans	19	24
Rendement attendu des actifs du plan	-14	-21
Frais administratifs et taxes	7	
Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat	99	224
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	154	1
Gains/pertes sur les actifs du plan	-14	23
Autres éléments du résultat global	140	24
Coût des plans	239	248

(EUR Milliers)	2017	2016
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture		
Coût des services rendus	87	66
Coût des services passés		156
Coût financier	19	24
Cotisations des participants	14	12
Gains/pertes actuariels	154	1
Avantages versés		-319
Autres mouvements	-35	
Valeur actuelle des obligations à la clôture	1 338	1 099

(EUR Milliers)	2017	2016
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture		
Rendement attendu	14	21
Cotisations de l'employeur	98	86
Cotisations des participants	14	12
Gains/pertes actuariels	14	-23
Avantages versés		-319
Autres mouvements	-42	
Juste valeur des actifs du plan à la clôture	862	764
Valeur actuelle des obligations à la clôture	1 338	1 099

(EUR Milliers)	2017	2016
Hypothèses retenues		
Taux d'actualisation au 31 décembre	1,80%	1,80%
Inflation	1,75%	1,75%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0%	0%
Mortalité	MR-2/FR-2	MR/FR

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2012 faisait partie d'un plan d'options portant sur un total de 300 000 actions existantes. Elles sont toutes arrivées à échéance en 2017.

SOP 2007

Pour rappel, conformément à la décision du Comité de Rémunération du 13 décembre 2006, ratifiée par le Conseil d'Administration du 31 mai 2007, ATENOR a émis, en date du 3 août 2007, un total de 50 000 options sur actions propres aux membres du Comité Exécutif et du Personnel. Le prix d'exercice a été fixé à 42,35 euros, soit le cours moyen de clôture des 30 derniers jours de cotation précédant la date à laquelle les options ont été offertes. Ces options étaient exerçables durant les périodes du 28 mars au 22 avril 2011, du 1^{er} au 31 octobre 2011 et du 26 mars au 20 avril 2012.

Conformément à la législation en vigueur, le Conseil d'Administration du 29 mai 2009 a décidé, d'accorder une prolongation de 5 ans aux bénéficiaires des SOP 2007 portant les échéances finales au 22 avril 2017, sans prolongation de la durée d'acquisition des droits (Voir note 10 – Capital).

Basée sur la valeur des options à la date d'attribution (le 3 août 2007), la charge a été étalée sur 5 ans, prorata temporis. Cette charge s'élevait à 31 mille euros en 2007, à 76 mille euros en 2008, à 70 mille euros en 2009, à 73 mille euros en 2010 et à 18 mille euros en 2011. La valorisation de ces options a été basée sur les paramètres suivants (sources Banque Degroof Petercam et ATENOR):

- Accroissement du dividende: 10 %
- Volatilité: 24 %
- Cotation de référence: 41,30 euros
- Taux d'intérêt sans risque: 4,44 %.

24.500 options ont été exercées au cours de l'exercice. A la date de l'exercice, le prix moyen pondéré s'élevait à 42,35 euros. Tenant compte de la charge provisionnée dans les comptes consolidés, l'exercice de ces options a engendré un résultat positif de 64 mille euros. Les 7.500 options restantes ont expiré en 2017.

SOP 2008

Conformément à la décision du Comité de Rémunération du 18 décembre 2007, ratifiée par le Conseil d'Administration du 3 mars 2008, ATENOR a émis, en date du 5 mai 2008, un total de 51 700 options sur actions propres aux membres du Comité Exécutif et du Personnel. Le prix d'exercice a été fixé à 39,17 euros, soit le cours moyen des 30 derniers jours de cotation précédant la date à laquelle les options ont été offertes. Ces options étaient exerçables durant les périodes du 26 mars au 20 avril 2012 et du 1^{er} au 31 octobre 2012.

Conformément à la législation en vigueur, le Conseil d'Administration du 29 mai 2009 a décidé d'accorder une prolongation de 5 ans aux bénéficiaires des SOP 2008 portant les échéances finales au 31 octobre 2017 sans prolongation de la durée d'acquisition des droits (Voir note 10 – Capital).

Basée sur la valeur des options à la date d'attribution (le 5 mai 2008), la charge a été étalée sur 5 ans, prorata temporis. Cette charge s'élevait à 139 mille euros en 2008, à 207 mille euros annuellement de 2009 à 2011 et à 55 mille euros en 2012. La

valorisation de ces options a été basée sur les paramètres suivants (sources Banque Degroof Petercam et ATENOR):

- Accroissement du dividende: 8 %
- Volatilité: 30 %
- Cotation de référence: 50 euros
- Taux d'intérêt sans risque: 4,40 %.

1.500 options ont été exercées en 2017. A la date d'exercice, le prix moyen pondéré s'élevait à € 48,60. Compte tenu de la provision excédentaire actée dans les comptes consolidés (15,95 euros par option), l'exercice de ces options et la reprise de la provision liée aux 7.750 options restantes venues à expiration ont généré un résultat positif de 133 mille euros.

PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place au profit de l'ensemble des membres du personnel et collaborateurs du Groupe d'un plan d'options sur actions de la s.a. ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Cette société, filiale à 100% d'ATENOR, a acquis auprès d'ATENOR 150.000 actions propres au prix moyen de 31,90 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) constituant ses seuls actifs. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

SOP 2014

Toutes les options de ce plan ont été exercées en 2017 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 473 mille euros enregistrée au 31 décembre 2016, cette opération se solde par une charge de 242 mille euros.

SOP 2015

39.985 options sur actions de AGI ont été émises le 23 février 2015. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 16,39 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2015, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 40,526 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 12 au 31 mars 2018, du 11 au 31 mars 2019 et du 9 au 31 mars 2020 après chaque publication des résultats annuels.

SOP 2016

40.000 options sur actions de AGI ont été émises le 3 mars 2016. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 22,67 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 11 au 31 mars 2019, du 9 au 31 mars 2020 et du 8 au 31 mars 2021 après chaque publication des résultats annuels.

SOP 2017

39.750 options sur actions de AGI ont été émises le 24 mars 2017. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire

d'AGI, à 26,08 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022 après chaque publication des résultats annuels.

Les plans sur options 2015 à 2017 ont donné lieu à une provision totale de 620 mille euros au 31 décembre 2017.

Cette valorisation est basée sur le cours de clôture de 46,995 euros.

SOP 2018

39.625 options sur actions de AGI ont été émises le 12 mars 2018. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 31,34 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2018, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 49,33 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables du 8 au 31 mars 2021, du 8 au 31 mars 2022 ou du 8 au 31 mars 2023 après chaque publication des résultats annuels.

Nous détaillons de manière exhaustive les « stock options » ATENOR GROUP INVESTMENTS effectivement attribués.

ATTRIBUTION EN	2018	2017	2016	2015
Prix d'exercice	€ 31,34	€ 26,08	€ 22,67	€ 16,39
Nombre au 31.12.2014	-	-	-	39.985
Nombre au 31.12.2015	-	-	40.000	36.745
Nombre au 31.12.2016	-	-	36.625	35.820
Nombre au 31.12.2017	-	35.950	34.375	33.395
Périodes d'exercice	8 au 31.03.2021 8 au 31.03.2022 8 au 31.03.2023	9 au 31.03.2020 8 au 31.03.2021 8 au 31.03.2022	11 au 31.03.2019 9 au 31.03.2020 8 au 31.03.2021	12 au 31.03.2018 11 au 31.03.2019 9 au 31.03.2020
Dates d'échéance	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020

Au 31 décembre 2017, ATENOR détient 163.427 actions d'autocontrôle à travers sa filiale AGI – acquises au prix moyen de 40,59 euros pour une valorisation totale de 6,63 millions d'euros. Ces actions sont destinées à couvrir ces plans d'options.

NOTE 23 – PASSIFS ÉVENTUELS ET LITIGES

ATENOR a pour activités la réalisation de promotions immobilières, soit en direct, soit au travers de filiales.

ATENOR est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement. Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont soumises.

Le Conseil d'Administration expose en outre un risque auquel ATENOR reste confrontée :

- La société Com.Realty (Michel Pilette) revendique une commission sur la vente du projet TREBEL conclue avec le Parlement Européen à l'issue d'un appel à projet public. Par jugement du 28 novembre 2016, le Tribunal de Commerce a intégralement rejeté les prétentions de cette société à l'encontre d'ATENOR. Com.Realty a toutefois fait appel du jugement intervenu et la procédure est toujours pendante en appel. ATENOR est d'avis que ces revendications ne sont pas fondées (tel que confirmé par le jugement en première instance) et, en conséquence, n'a constitué aucune provision à ce sujet.

Par ailleurs, les risques suivants sont à présent clôturés :

- Dans le cadre du litige PRESIDENT, un accord transactionnel est intervenu en décembre dernier entre Atenor Luxembourg et l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Bleton et Van Laere. Compte tenu des éléments du dossier et malgré la position jugée solide d'Atenor, le Management a pris la décision de clôturer ce litige avec la volonté de se focaliser sur les défis futurs. L'impact financier net à charge d'ATENOR est de € 2,78 M.
- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg (2007), l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Bleton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.

En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros (augmenté des intérêts judiciaires). Les plaidoiries en appel sont intervenues le 8 janvier 2018 et l'arrêt rendu le 7 février 2018 a clôturé le litige dans les limites de la provision enregistrée.

NOTE 24 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

En date du 28 février 2018, ATENOR a annoncé avoir signé, au travers d'une nouvelle filiale polonaise, un préaccord visant l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m² offrant un revenu locatif annuel d'environ trois millions d'euros. Ces bureaux connus sous le nom de «University Business Center» sont situés à Varsovie, dans le quartier de Mokotow. Cette nouvelle acquisition renforce la présence d'ATENOR en Europe Centrale, zone où la plus forte croissance économique est observée.

En date du 12 mars 2018, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2018) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR. Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2021, du 8 au 31 mars 2022 et du 8 au 31 mars 2023. Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2017 n'est à signaler.

NOTE 25 - DROITS ET ENGAGEMENTS

(EUR Milliers)	2017	2016
Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers		
Garanties bancaires pour cautionnements ⁽¹⁾	28 330	33 126
Autres cautions reçues		4 455
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres		
Hypothèques ⁽²⁾ :		
- valeur comptable des immeubles grevés	113 486	124 744
- montant de l'inscription	48 175	62 075
- avec mandat hypothécaire	128 428	142 365
- avec promesse de conférer hypothèque	12 545	12 385
Créances et autres montants gagés ⁽³⁾	8 144	15 445
Comptes gagés ⁽⁴⁾	11 545	24 457
Titres gagés	p.m.	p.m.
Autres engagements d'acquisition ou de cession		
Engagements d'acquisitions d'immeubles ⁽⁵⁾	12 233	6 401
Engagements de cessions d'immeubles ⁽⁶⁾	26 100	33 000
Option d'achat concédée sur immeuble	p.m.	p.m.
Engagements et garanties constitués envers les tiers		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires ⁽⁷⁾	78 772	100 556
Garanties locatives	54	459

(1) Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets The One (6,14 millions d'euros), City Dox (3,89 millions d'euros), Port du Bon Dieu (2,46 millions d'euros), Vaci Greens (2,38 millions d'euros) et HBC (1,63 million d'euros) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (4,61 millions d'euros).

(2) Hypothèques
 • en faveur de la banque Garanti Bank dans le cadre du crédit contracté par NGY (échéance 1^{er} avril 2025) ;
 • en faveur de la banque Belfius dans le cadre des crédits relatifs au projet The One (échéance : 20 octobre 2018) ;
 • en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance 29 octobre 2020) et des crédits relatifs au projet Realex (échéance 27 avril 2018) ;
 • en faveur de la banque ING dans le cadre des conventions de crédit loi Breyne des projets Au Fil des Grands Prés (zone 2) et City Dox et
 • en faveur de la banque Unicredit dans le cadre du crédit contracté par City Tower (échéance 31 mars 2020) ;

(3) Dont créance gagée de 7,87 millions d'euros sur les acquéreurs de Senior Island en faveur de la Banque ING

(4) Comptes gagés en faveur de Belfius (total de 1,67 million au 31 décembre 2017) dans le cadre des projets The One et La Sucrerie, ING (4,62 millions d'euros) dans le cadre des projets City Dox et Au Fil des Grands Prés (zone 2) et Garanti Bank (4,4 millions d'euros).

(5) Concerne l'engagement d'acquisition du projet BuzzCity (Leudelage – 9,08 millions d'euros) ainsi que le prix complémentaire du projet Au Fil des Grands Prés (zone 1) à Mons (3,15 millions d'euros).

(6) Solde du prix de vente à recevoir lié à la cession de l'immeuble D du projet Vaci Greens dont le résultat a été enregistré à l'avancement (77,3 %) au 31 décembre 2017 ;

(7) Ce poste reprend notamment :

- les garanties d'achèvement relatives aux projets City Dox (20,73 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés (17,05 millions d'euros), Palatium (2,91 millions d'euros) et les Brasseries de Neudorf (1,73 million d'euros) ;
- la caution solidaire et indivisible d'ATENOR à concurrence de 14,35 millions d'euros pour compte de The One Estate et The One Office (projet The One) en faveur de la banque Belfius (échéance 20.10.2018) et à concurrence de 4 millions pour compte de City Tower en faveur d'Unicredit ;
- Les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 7,36 millions ;
- Les garanties en faveur du Parlement Européen suite à la livraison du projet Trebel (4 millions d'euros).

NOTE 26 - PARTICIPATIONS

DÉNOMINATION	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale		
ALCO BUILDING	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Paris	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Budapest	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Paris	100,00
BUILD UP	B-1310 La Hulpe	100,00
C.P.P.M.	B-1310 La Hulpe	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CITY VIEW TOWER	H-1138 Budapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
FREELIX	B-1060 Bruxelles	90,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Budapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
IMMO SILEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LEASELEX	B-1310 La Hulpe	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NAMUR WATERFRONT	B-1310 La Hulpe	100,00
NGY PROPERTIES INVESTMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Bucarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
THE ONE OFFICE	B-1310 La Hulpe	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
Entreprises associées mises en équivalence		
IMMOANGE	B-1160 Bruxelles	50,00
NAOS	L-8399 Windhof	55,00
VICTOR BARA	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Bruxelles	50,00

PRINCIPALES MODIFICATIONS DE PÉRIMÈTRE DURANT

L'EXERCICE 2017 :

La société Immo Silex s.a. a été constituée le 19 janvier 2017 par ATENOR s.a. (81%) et sa filiale Atenor Group Participations s.a. (9%) dans le cadre de l'extension du projet Realex.

La société française BDS Une Fois sas a été constituée le 5 juillet 2017 par ATENOR s.a. (90%) et sa filiale Atenor Group Participations s.a. (10%). Elle développera le projet Bords de Seine à Paris.

La société hongroise Hungaria Greens Kft a été constituée le 24 août 2017 par ATENOR s.a. (90%) et sa filiale Atenor Group Participations s.a. (10%). Elle développera le projet Arena Business Campus à Budapest.

La société roumaine Nor Real Estate srl a été constituée le 19 septembre 2017 par ATENOR s.a. (90%) et sa filiale Atenor Group Participations s.a. (10%). Elle développera le projet @Expo à Bucarest.

La société française Atenor France SAS a été constituée le 21 novembre 2017 par ATENOR s.a. (90%) et sa filiale Atenor Tools Company s.a. (10%).

NOTE 27 – HONORAIRES DU COMMISSAIRE

Les honoraires du Commissaire MAZARS scrl, représentée par Monsieur Xavier Doyen, pour sa mission d'audit d'ATENOR s.a. (tant sur les chiffres consolidés que sur les chiffres non consolidés) se sont élevés à 45.411 euros.

Les honoraires du Commissaire MAZARS scrl, représentée par Monsieur Xavier Doyen, pour sa mission d'audit des filiales belges se sont élevés à 62.578 euros.

Les honoraires pour les missions d'audit confiées au réseau Mazars auprès de filiales étrangères se sont élevés, en 2017, à 37.310 euros.

MAZARS scrl a, en outre, effectué et facturé des prestations supplémentaires pour un montant de 6.950 euros.

DÉCLARATION DES REPRÉSENTANTS D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE s.a., CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR s.a. qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation⁽¹⁾;

- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la s.a. ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

(1) Les sociétés filiales d'ATENOR au sens de l'article 11 du Code des Sociétés.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DE LA SOCIETE ATENOR SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Dans le cadre du contrôle légal des états financiers consolidés de votre société et de ses filiales (conjointement «le groupe»), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des états financiers consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 24 avril 2015 conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance lors de l'assemblée générale statuant sur les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2017. Nous avons exercé le contrôle légal des états financiers consolidés de la société ATENOR durant plus de 24 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers consolidés du groupe comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à K€ 593.180 et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice part du groupe de K€ 22.179.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance des revenus dans la période appropriée

Référence au rapport annuel : notes 1, 3, 4

Description du point clé de l'audit

ATENOR conclut des transactions en matière de promotion immobilière, dans lesquelles les résultats sont reconnus en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part.

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par ATENOR à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

Pour certains immeubles de bureaux achevés ou en cours d'achèvement, la conclusion de contrats de location fait partie du processus de promotion immobilière pour permettre de réaliser la vente de ces immeubles dans les meilleures conditions. Ces immeubles sont maintenus en stock dès lors qu'ils sont détenus en vue de leur vente dans le cours normal de l'activité. Les revenus locatifs sont enregistrés en comptes de résultats.

Nous avons considéré que la reconnaissance des revenus dans la période appropriée constitue un point clé de notre audit en raison des spécificités et du degré variable de complexité de chaque projet de promotion immobilière.

Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Pour chaque projet de promotion, nos procédures de contrôle ont visé à comprendre la substance de la transaction et à apprécier la conformité du traitement comptable aux règles d'évaluation et aux normes comptables applicables. Plus spécifiquement, le cas échéant sur la base de sondages, nos travaux ont consisté à prendre connaissance des rapports de suivi des comités exécutifs et des fiches financières établies au début de chaque projet, à contrôler les pièces justificatives des estimations budgétaires et des opérations comptables réalisées, à vérifier les documents contractuels de vente, à analyser les écarts entre les données prévisionnelles et les données réelles et à vérifier le calcul du pourcentage d'avancement.

En ce qui concerne les revenus de location et les charges qui y sont liées, nos travaux ont eu également pour objet de vérifier que les « incentives » (ex : gratuité,...) octroyés aux locataires ont fait l'objet de linéarisation sur la durée des contrats de location et que les coûts directs initiaux engagés en tant que bailleur lors de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location simple ont été comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Risque de perte de valeur sur des projets non cédés, en cours ou achevés

Référence au rapport annuel : notes 1, 2, 4, 15

Description du point clé de l'audit

Pour les projets et/ou les unités de promotion immobilière non cédés, en cours ou achevés, ATENOR peut être amenée à considérer des pertes de valeur par rapport aux montants comptabilisés en stock ou par rapport aux revenus futurs attendus, en raison des risques inhérents à l'activité de promotion immobilière, notamment l'évolution de la conjoncture économique et des marchés financiers, les délais d'attente des décisions des autorités administratives, les difficultés de commercialisation et les risques liés à l'évolution de la fiscalité directe et indirecte. Les pertes de valeur sont estimées sur la base de la valeur nette de réalisation qui correspond aux prix de vente estimés dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente.

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de perte de valeur sur des projets non cédés, en cours ou achevés constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Selon le type d'actif (appartement résidentiel, immeuble de bureaux, terrain), nous avons évalué les estimations comptables et les hypothèses utilisées en les confrontant aux diverses données externes disponibles, telles que l'évolution des prix de vente et de la cadence d'écoulement des unités vendues, les négociations en cours, les éventuels rapports d'expertise, le niveau des revenus locatifs, l'évolution des taux de capitalisation du marché selon les études régulières d'évaluateurs indépendants ou l'évolution des taux de vacance.

Comptabilisation de certains événements ou opérations importants

Référence au rapport annuel : notes 3, 4, 6

Description du point clé de l'audit

Au cours de l'exercice, certaines événements ou opérations importants ont fait l'objet d'un examen particulier en raison de leur importance financière et/ou de la complexité de certaines modalités contractuelles qui ont nécessité une part de jugement dans le traitement comptable.

Pour l'exercice sous revue, les cessions des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens à Budapest constituent un point clé de l'audit en raison de l'importance relative de ces opérations tant par rapport au chiffre d'affaires (K€ 130.310 ou 62 %) que par rapport au résultat opérationnel (K€ 24.680 ou 70%) de l'exercice.

Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Nous avons évalué la conformité du traitement comptable de ces cessions par rapport au référentiel applicable.

Nous avons obtenu et revu la documentation juridique sous-jacente et nous avons vérifié l'encaissement effectif des prix de cession et la correcte comptabilisation d'éléments variables liés à des garanties locatives ou autres ainsi que l'extourne en compte de résultats des

écarts de conversion comptabilisés jusqu'alors en capitaux propres, au prorata de la sortie partielle du portefeuille d'actifs que ces cessions représentent.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux états financiers consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des états financiers consolidés donnant une image fidèle normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables

faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés et évaluons si les états financiers consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

*

* *

RAPPORT SUR LES AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les états financiers consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les états financiers consolidés, celui-ci concorde avec les états financiers consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les états financiers consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir le rapport d'activités et projets, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. Nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport annuel sur les états financiers consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

Aucune mission incompatible avec le contrôle légal des états financiers consolidés telle que prévu par la loi, n'a été effectuée, et notre cabinet de révision et notre réseau sont restés indépendants vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des états financiers consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des états financiers consolidés.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 8 mars 2018

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Commissaire
représentée par

Xavier DOYEN

COMPTES STATUTAIRES

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017

LES COMPTES STATUTAIRES SONT ÉTABLIS CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES BELGES.

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels statutaires d'ATENOR s.a. sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'ATENOR s.a.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante :

Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

Déclaration relative aux comptes consolidés

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

ACTIFS

En milliers d'EUR	2017	2016
Actifs immobilisés	425 327	354 606
I. Frais d'établissement	942	1 156
II. Immobilisations incorporelles	154	189
III. Immobilisations corporelles	175	230
IV. Immobilisations financières	424 056	353 031
Actifs circulants	82 707	165 077
V. Créances à plus d'un an	4 734	15 139
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	42 812	45 786
VII. Créances à un an au plus	7 443	5 093
VIII. Placements de trésorerie	26 625	42 416
IX. Valeurs disponibles	724	56 180
X. Comptes de régularisation	369	463
TOTAL DE L'ACTIF	508 034	519 683

PASSIFS

En milliers d'EUR	2017	2016
Capitaux propres	87 553	106 062
I. Capital	57 631	57 631
IV. Réserves	18 451	18 313
V. Bénéfice reporté	11 471	30 119
Provisions, impôts différés	630	562
VII. A. Provisions pour risques et charges	630	562
Dettes	419 851	413 058
VIII. Dettes à plus d'un an	155 491	185 054
IX. Dettes à un an au plus	262 707	225 606
X. Comptes de régularisation	1 653	2 399
TOTAL DU PASSIF	508 034	519 683

COMPTE DE RESULTATS

En milliers d'EUR	2017	2016
I. Ventes et prestations	80 521	182 542
II. Coût des ventes et des prestations	-77 580	-177 071
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	2 941	5 470
IV. Produits financiers	5 735	13 025
V. Charges financières	-15 203	-11 564
VI. Bénéfice (Perte) avant impôts	-6 527	6 932
VIII. Impôts sur le résultat	-4	-44
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	-6 531	6 888
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	-6 531	6 888

AFFECTATION ET PRELEVEMENTS

En milliers d'EUR	2017	2016
A. Bénéfice à affecter	23 565	42 243
1. Bénéfice/perte de l'exercice à affecter	-6 531	6 888
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	30 096	35 355
Affectations aux capitaux propres (-)	-138	-344
2. A la réserve légale	138	344
D. Résultat à reporter (-)	-11 471	-30 096
1. Bénéfice à reporter	11 471	30 096
F. Bénéfice à distribuer (-)	-11 955	-11 803
1. Rémunération du capital	11 639	11 487
2. Tantièmes	316	316

REGLES D'ÉVALUATION

- Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.
 - Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
 - Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis. Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.
 - Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille. En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-avant. Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée. Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction. La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :
 - > valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
 - > valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
 - > valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié ^(*) ;
 - > valeur d'indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu'il s'agit de titres d'entreprises zairianisées ;
 - > autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers ;
 - > valeur de réalisation.
- Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice. La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.
- Stocks : Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations. Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget). Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières. Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.
 - Créances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine. Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.
 - La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
 - Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
 - Dettes : reprises à leur valeur nominale.

(*) Critère le plus couramment utilisé.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

CARTE D'IDENTITE

ATENOR est une société anonyme.

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

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Les statuts d'ATENOR sont disponibles sur le site www.atenor.be.

SIEGE SOCIAL D'ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92

1310 La Hulpe

Belgique

Tél. : +32-2-387 22 99

Fax : +32-2-387 23 16

Courriel : info@atenor.be

Website : www.atenor.be

N° d'Entreprise: 0403 209 303

Numéro de TVA: BE 0403 209 303

COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR

Euronext Brussels

Code ISIN: BE0003837540

COTATION EN BOURSE DES OBLIGATIONS EMISES PAR ATENOR

Alternext Brussels: obligations 2016-2021 à 3,0 %

Code ISIN: BE0002261304

Alternext Brussels: obligations 2016-2022 à 3,125 %

Code ISIN: BE0002263326

Alternext Brussels: obligations 2016-2023 à 3,50 %

Code ISIN: BE0002262310

Alternext Brussels: obligations 2016-2024 à 3,75 %

Code ISIN: BE0002264332

Alternext Brussels: obligations 2018-2021 à 2,25 %

Code ISIN: BE6302065725

Alternext Brussels: obligations 2018-2025 à 3,50 %

Code ISIN: BE6302277908

REUTERS

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

CALENDRIER FINANCIER ⁽¹⁾

27 AVRIL 2018

Assemblée Générale 2017

Communication relative au dividende

3 MAI 2018

Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)

17 MAI 2018

Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2018

30 AOÛT 2018

Résultats semestriels 2018

15 NOVEMBRE 2018

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2018

11 MARS 2019

Résultats annuels 2018

26 AVRIL 2019

Assemblée Générale 2018

SERVICES FINANCIERS

Le service financier en charge du dividende de l'exercice 2017 (coupon n° 12) est assuré par Euroclear Belgium Euroclear Belgium, boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode

(1) Dates sous réserve de modification





POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 La Hulpe • Belgique • Tél.: +32-2-387 22 99 • Fax: +32-2-387 23 16 • Mail: info@atenor.be
Website: www.atenor.be • TVA: BE 0403 209 303 • RPM Nivelles • Investor Relations : Sidney D. Bens, Chief Financial Officer