Atenor donne du sens à la ville

Rapport Annuel 2008

ATENOR
GROUP

ATENOR GROUP est une société de promotion immobilière cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Par son approche urbanistique et architecturale très actuelle, ATENOR GROUP propose des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle.

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

Chiffres clés

au 31.12.2008

Chiffres-clés ATENOR GROUP (en millions €)

	2005	2006	2007	2008
Résultat net (part de groupe)	11,71	13,63	35,41	**41,29**
Cash Flow courant [1]	16,43	24,32	38,55	**44,64**
Fonds propres	63,83	75,83	103,06	**125,45**
Capitalisation boursière	140,26	167,62	208,09	**191,46**

[1] Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.

Les informations financières de l'exercice 2008 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union Européenne.

Données par action (en €)

	2005	2006	2007	2008
Fonds propres	12,76	15,05	20,45	**24,90**
Cash flow courant	3,28	4,83	7,65	**8,86**
Résultat net consolidé (part de groupe)	2,34	2,70	7,03	**8,20**
Dividende				
Dividende brut	1,03	1,30	2,60	**2,60**
Dividende net ordinaire	0,77	0,98	1,95	**1,95**
Dividende net (avec strip vvpr)	0,88	1,11	2,21	**2,21**
Nombre d'actions	5 003 586 [*]	5 038 411	5 038 411	**5 038 411**

(*) Après division du titre par 7 en date du 04.05.2006

Ratios boursiers

	2005	2006	2007	2008
Cours/valeur nette comptable	2,2	2,2	2,0	**1,5**
Cours au 31 décembre (€)	28,76 [*]	33,50	41,30	**38,00**
Return brut sur 1 an	60,09 %	20,06 %	27,16 %	**-1,69 %**
Rendement brut	3,58 %	3,88 %	6,30 %	**6,84 %**
Dividende net VVPR/cours	3,04 %	3,30 %	5,35 %	**5,82 %**
Dividende net ordinaire/cours	2,69 %	2,91 %	4,72 %	**5,13 %**

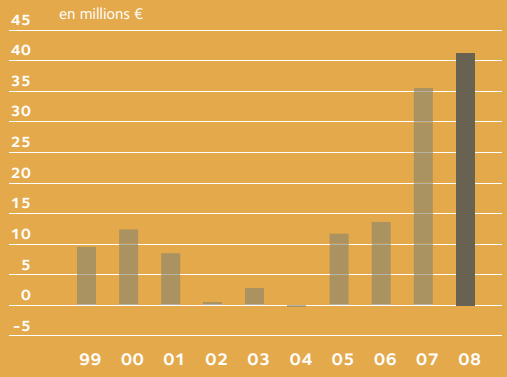
(*) Après division du titre par 7 en date du 04.05.2006

Lexique

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

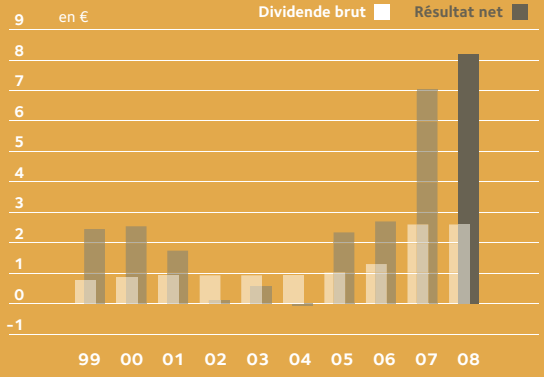
Évolution comparée de l'action ATENOR GROUP avec l'indice EPRA (Euronext Brussels)

Résultat net consolidé*

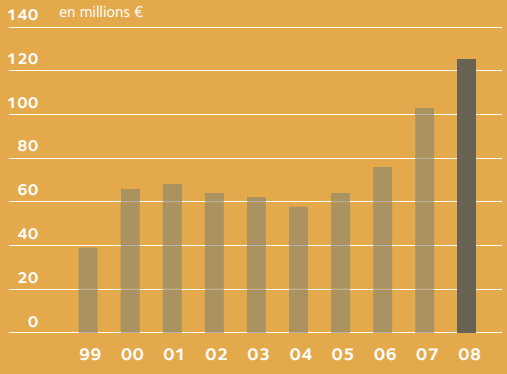


* Belgian Gaaps jusqu'en 2004, IFRS à partir de 2005

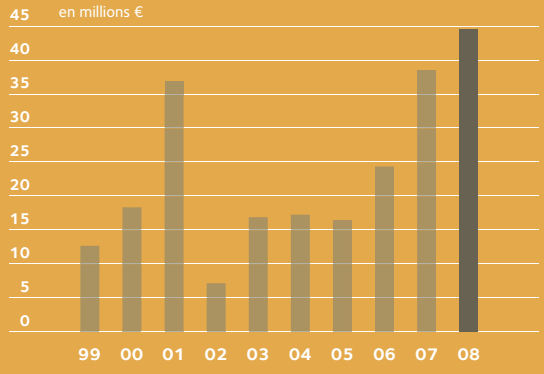
Résultat net et dividende brut par action



Fonds propres consolidés



Cash flow courant



Sommaire

2-3	Mission, valeurs & stratégie
4-5	Lettre aux actionnaires
6-7	Faits marquants
8-9	Administration
10-13	Information aux actionnaires
14-17	Responsabilités et Mécénat
18-19	Implantations
20-21	Métiers d'ATENOR GROUP
22-59	Rapport d'activités & projets
60-63	Corporate Governance

ATENOR GROUP 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.

Mission, valeurs & stratégie

Mission

En investissant dans ATENOR GROUP, 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 cours de ces dernières années, nous avons défini 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. Elle consiste également à assurer la croissance de la valeur patrimoniale d'ATENOR GROUP à travers la consolidation et l'élargissement du savoir-faire et le renouvellement constant du portefeuille de nouveaux projets.

Valeurs

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 GROUP apparaît comme la résultante de l'action de chaque collaborateur motivé à apporter quotidiennement le meilleur de lui-même.

Stratégie

Le métier d'ATENOR GROUP est la promotion immobilière.

Depuis plus de 15 ans, ATENOR GROUP a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché et a, depuis 4 ans, recentré ses activités sur la promotion immobilière uniquement.

Des réponses aux exigences de la vie urbaine et professionnelle

La stratégie d'ATENOR GROUP dans ce métier est bien spécifique : elle vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Aujourd'hui, elle va plus loin encore, en proposant des projets mixtes qui apportent des solutions à des problèmes plus larges qui concernent tout citadin comme la mobilité, la pollution, l'insécurité ou encore le respect de l'environnement. Dans ce contexte, ATENOR GROUP investit 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 GROUP est bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais ATENOR GROUP va plus loin en proposant 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

L'activité d'ATENOR GROUP s'exerce actuellement en Belgique à Bruxelles et en province, au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie et la Roumanie, et ce dans une volonté de diversification internationale. Dans l'analyse des projets immobiliers à l'étranger, ATENOR GROUP, forte de son expérience variée, veille toujours à ne s'inscrire que dans des projets de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

Projets d'envergure et mixité des fonctions

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR GROUP s'intéresse aux marchés résidentiel et commercial, élargissant ainsi le champ de ses compétences. Les projets actuellement en portefeuille se répartissent entre 44 % de bureaux, 17 % de résidentiel et 39 % de projets mixtes urbains pour près de 385 000 m². ATENOR GROUP entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

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

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

Lettre aux actionnaires

Stéphan Sonneville

Le monde connait une crise économique et financière dont la soudaineté a surpris l'ensemble des observateurs, et dont aucun professionnel ne peut, à ce jour, prévoir l'ampleur et la durée.

L'année 2008 fut pourtant pour ATENOR une année remarquable : en terme de résultat, nous affichons un bénéfice record de € 41,29 M, en hausse de 16,6 % par rapport à l'année 2008.

L'essentiel de ces résultats provient, d'une part, de la poursuite de la construction du Projet PRESIDENT à Luxembourg, au rythme de laquelle est enregistré le profit, et d'autre part de la conclusion de deux baux pour cet immeuble, offrant à ATENOR un résultat complémentaire.

En termes d'activité, l'année 2008 s'est inscrite dans la continuité et la concrétisation des pas majeurs qui avaient été posés dès 2007 dans le cadre du recentrage de nos activités sur la promotion immobilière.

Nous avons réalisé en 2008 nos premiers investissements en Hongrie et en Roumanie, deux pays qui, en dépit des circonstances économiques actuelles, conservent leur attrait.

Au cours de cette année, nous avons également introduit les demandes de permis d'urbanisme pour trois des projets bruxellois les plus en vue : le PREMIUM, le BRUSSELS EUROPA et le MEDIA GARDENS.

Nous pouvons dès lors affirmer avec satisfaction qu'ATENOR dispose aujourd'hui d'un portefeuille de projets diversifié de ± 385 000 m^2 dont le potentiel à long terme n'est pas remis en cause par les circonstances économiques actuelles, et que le groupe affiche, au 31 décembre 2008, une situation bilantaire saine et un endettement net limité.

Il s'agit là de la conséquence logique d'une gestion prudente et d'une politique d'investissement mise en œuvre avec discernement.

En effet, à aucun moment lors des années fastes 2006 et 2007, nous n'avons perdu de vue les risques élevés inhérents à notre métier de promoteur. Lors de l'analyse de nouveaux projets, nous avons toujours observé scrupuleusement nos critères de sélection, ceux qui avaient fait notre succès depuis plus de 15 ans.

Une excellente localisation, un prix d'entrée attractif, la possibilité de phaser le développement ont été et resteront autant de critères qui, face au retournement de la conjoncture, constituent de réels avantages comparatifs.

À ces critères d'investissement s'ajoutent les valeurs que nous prônons à travers le développement de nos projets, et qui en sous-tendent la création de richesse.

La mixité, la densité, la qualité architecturale, environnementale et celle des espaces publics façonnent, tantôt ensemble, tantôt séparément les projets de manière à ce qu'ils apportent une réponse adéquate aux évolutions urbaines récentes et à venir.

Nous avons décidé de mettre en scène ces valeurs au fil des pages qui suivent afin de vous faire partager au mieux la démarche conceptuelle qui préside au développement d'un projet.

Ces valeurs mises en œuvre dans nos projets donnent assurément du corps à notre activité, de la consistance à notre capacité à créer de la valeur et, in fine, du sens aux résultats que nous générons.

Dans ce contexte de crise, le promoteur est amené à s'interroger sur son rôle dans les rouages de l'économie, sur sa capacité à apporter à l'avenir une contribution au monde dans lequel il évolue.

Peut-être plus qu'en d'autres métiers, la promotion immobilière, pour être efficace, doit être menée de manière anticyclique.

Le choix du timing d'acquisition, de lancement et de vente d'un projet est fondamental dans le cycle de création de valeur du promoteur. Nous le constatons encore cette année, et de manière évidente, dans la genèse du projet PRESIDENT.

Après avoir évité les écueils d'une économie florissante ces dernières années, nous serons amenés dans les mois qui viennent à démontrer notre capacité à analyser, prendre et gérer des risques mesurés afin de lancer les projets détenus en portefeuille, et d'exprimer les atouts compétitifs qu'ils recèlent.

Confiant de la qualité des projets en portefeuille, et face à un environnement économique des plus incertains, c'est avec lucidité qu'ATENOR a abordé 2009.

Frank Donck

Dans cet état d'esprit, nous proposerons à l'Assemblée Générale des Actionnaires de fixer le dividende à € 2,6 brut, inchangé par rapport à l'année précédente.

Nous terminerons en rappelant que le succès d'ATENOR est avant tout un travail d'équipe. Nous tenons à remercier tous les membres du personnel pour leur implication quotidienne et leur contribution aux excellents résultats de cette année.

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Administrateur Délégué

Frank DONCK
Président du Conseil
d'Administration

Faits marquants 2008

Premium

Juin

Obtention du permis de démolition.

Août

ATENOR conclut un accord avec SMALS asbl portant sur la location long terme (bail de 27 ans) d'une partie des bureaux du projet PREMIUM situés dans le futur immeuble formant le coin entre le Quai de Willebroek et la Place des Armateurs. Les surfaces louées sont de 6 300 m² de bureaux, 1 460 m² de salle informatique et locaux annexes en sous-sol, 150 m² d'archives et 46 emplacements de parking. La location débutera dès la livraison du bâtiment, prévue pour mi-2011.

Septembre

ATENOR GROUP conclut un accord avec UNIZO (Unie van Zelfstandige Ondernemers) et SVMB (Sociale Verzekeringsfonds voor Zelfstandigen) portant sur la vente d'une partie des bureaux du projet PREMIUM sous réserve d'obtention des permis pour un immeuble de 6 288 m² de bureaux, 400 m² d'archives et 63 emplacements de parking. La livraison du bâtiment est prévue pour fin 2011.

Décembre

Introduction d'une demande de permis pour un projet immobilier logements, bureaux et commerces conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles.

Pixel

Novembre

Réception définitive de l'immeuble Pixel ; ensemble de bureaux situés sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg.

Brussels Europa

Juillet

Conformément à la convention d'option signée au mois de mai 2008 avec ConnectImmo s.a., la filiale immobilière du groupe Belgacom, ATENOR GROUP décide d'exercer l'option permettant à l'horizon 2013 d'acquérir le bâtiment et le terrain voisin de l'HOTEL EUROPA contrôlé par ATENOR depuis juin 2005.

Décembre

Introduction d'une demande de permis pour un projet immobilier de bureaux et commerces conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles.

President

Janvier

Fin des travaux d'infrastructure.

Mai

Fin des travaux de gros-œuvre.

Septembre

La s.a. PRESIDENT B conclut avec le Parlement Européen la prise en location pour 5 ans de la totalité de l'immeuble, soit une surface de 8 800 m² de bureaux.

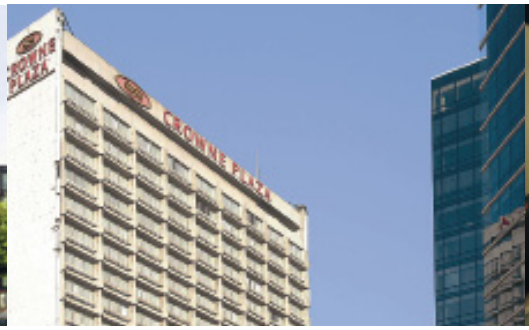
Octobre

La s.a. PRESIDENT A conclut avec la banque Ubi Banca la prise en location pour 9 ans d'une surface de 1 555 m² de bureaux.

Victor

Août

ATENOR GROUP, BREEVAST et CFE concluent un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée de leurs fonciers respectifs situés face à la place Horta, à la sortie immédiate de la gare TGV de Bruxelles (Gare du Midi).



Hermes Business Campus

Juillet

À Bucarest (Roumanie), ATENOR finalise l'acquisition d'un ensemble de parcelles idéalement situées dans le nouveau quartier d'affaires de Pipera et permettant la construction en plusieurs phases d'un ensemble d'immeubles de bureaux et commerces d'une superficie de plus de 70 000 m² hors sol.

Juillet

Le même mois, les certificats d'urbanisme de démolition et de construction sont obtenus.

Vue sur Hain

Août

ATENOR GROUP procède à la cession de la société Vue sur Hain, qui détenait un projet de 9 000 m² de résidentiel à Braine-le-Château (Brabant Wallon). Cette opération génère une rentabilité appréciable sur le capital investi reflétant la valeur ajoutée apportée par ATENOR GROUP depuis son acquisition.

Ce projet, de par sa taille et sa localisation non-urbaine, ne répondait plus aux critères stratégiques privilégiés à ce jour par ATENOR GROUP.

Váci út

Mai

À Budapest (Hongrie), ATENOR acquiert le contrôle d'un ensemble de terrains et d'options permettant la construction, en plusieurs phases, de près de 60 000 m² de bureaux à front de Váci út, principale artère commerciale et de bureaux au Nord de la ville.

Port du Bon Dieu

Juin

Conformément à la convention d'option signée au mois de juin 2007 avec Transport et Manutention Collot s.a., propriétaire d'une partie du site, ATENOR décide de lever l'option permettant d'acquérir de manière définitive un terrain idéalement situé en bord de Meuse à l'entrée de Namur. Ce terrain sera reconverti en vue de la réalisation d'un ensemble de logements de qualité, offrant une excellente efficience énergétique à ses habitants.

Octobre

Signature de l'acte définitif de vente entre ATENOR GROUP et la société Transport et Manutention Collot s.a, pour l'acquisition de leur terrain situé en bord de Meuse à Namur.

South City Office & Hotel

Avril

Fin des travaux de parois étanches périphériques.

Septembre

Fin des travaux d'infrastructure du Bâtiment Fonsny.

Novembre

Fin des travaux d'infrastructure du Bâtiment Broodthaers et de l'hôtel. Tout au long de l'année, les travaux ont suivi une évolution positive et des négociations sont en cours pour l'exploitation de l'hôtel et la location du solde des bureaux.

Media Gardens

Octobre

ATENOR GROUP obtient de la part de l'IBGE – BIM, un avis favorable sur la procédure d'assainissement du sol en vue de pouvoir commencer les travaux dès le départ du locataire actuel, en juin 2009.

Décembre

Obtention du permis de désamiantage.

De gauche à droite :
Stéphan Sonneville
Olivier Ralet
Laurent Collier
Albert De Pauw
Sidney D. Bens
William Lerinckx
Lucien Geerinck

Administration

Composition du Conseil d'Administration

(à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 avril 2009)

Nom	Titre	Échéance du mandat
Monsieur Frank Donck	Président (2)	2012
Stéphan Sonneville s.a.	Administrateur Délégué (1), représentée par Monsieur Stéphan Sonneville	2010
Baron Luc Bertrand	Administrateur (2)	2012
Prince Charles-Louis d'Arenberg	Administrateur (3)	2012
Monsieur Marc De Pauw	Administrateur (2)	2012
Monsieur Regnier Haegelsteen	Administrateur (2)	2012
Luxempart s.a.	Administrateur (2) représentée par Monsieur François Tesch	2010
Monsieur Philippe Vastapane	Administrateur (2)	2012

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

Principales fonctions exercées par les administrateurs non-exécutifs

Baron Luc Bertrand	Administrateur et Président du Comité Exécutif de Ackermans & van Haaren
Prince Charles-Louis d'Arenberg	Président du Conseil d'Administration de Belgocontrol
Monsieur Marc De Pauw	Administrateur Délégué de Sofinim
Monsieur Frank Donck	Administrateur Délégué de 3D s.a. et Président de Telenet Group s.a.
Monsieur Regnier Haegelsteen	Président du Comité de Direction de Banque Degroof
Monsieur François Tesch	Administrateur Délégué de Foyer s.a. et Luxempart s.a.
Monsieur Philippe Vastapane	Administrateur Délégué de Alva s.a.

Composition de l'Executive Committee

(au 5 mars 2009)

Nom	Titre
Stéphan Sonneville pour Stéphan Sonneville s.a.	Administrateur délégué, C.E.O. Président de l'Executive Committee
Olivier Ralet pour Olivier Ralet BDM sprl	Executive Officer
Laurent Collier pour Strat-Up sprl	Executive Officer
Albert De Pauw pour R.E.A.S. sprl	Executive Officer
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer
William Lerinckx pour Probatimmo bvba	Development Director
Lucien Geerinck	Chief Project Manager
Philippe Duquesne pour Edalfi sprl	Administrative Director
Sandrine Jacobs pour Happybizz sprl	Communication Manager
Hans Vandendael pour Hans Vandendael bvba	Legal Manager
Martine Hardy-Dreher	Chief Accountant
Géraldine Ponchaut	Financial Controller
André Cornet pour Xoba sprl	Auditeur interne

Composition du Comité d'Audit

Monsieur Marc De Pauw	Président
Monsieur Frank Donck	Membre
Monsieur Philippe Vastapane	Membre

Composition du Comité de Nomination et de Rémunération

Monsieur Regnier Haegelsteen	Président
Baron Luc Bertrand	Membre
Monsieur Frank Donck	Membre
Luxempart s.a. représentée par Monsieur François Tesch	Membre

Information aux actionnaires et aux investisseurs

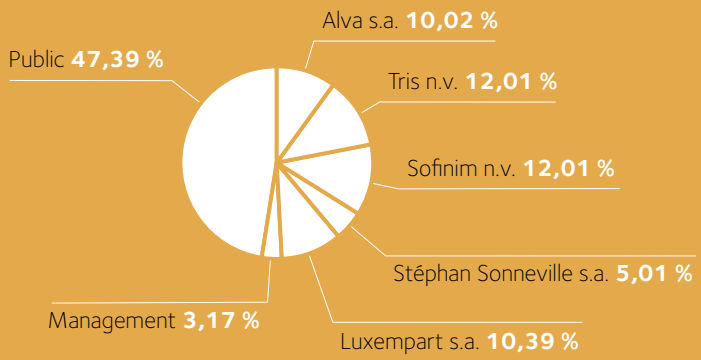
Actionnariat de référence

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

- Sofinim n.v., filiale du Groupe Ackermans & van Haaren
- Alva s.a.
- TRIS n.v.
- Stéphan Sonneville s.a.
- Luxempart s.a.

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 GROUP 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 conclue en novembre 2006 pour une période de 5 ans garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe.

Actionnariat au 31.10.2008



Structure de l'actionnariat

Selon la dernière déclaration de transparence du 31.10.2008, 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]	504 880	10,02	504 880
TRIS n.v. [1]	604 880	12,01	604 880
SOFINIM n.v. [1]	604 880	12,01	604 880
Stéphan Sonneville s.a. [1] [2]	252 406	5,01	150 500
Luxempart s.a. [1]	523 500	10,39	505 000
Management	159 900	3,17	
Sous-total	**2 650 446**	**52,61**	**2 370 140**
Public	2 387 965	47,39	
Total	**5 038 411**	**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 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 % des titres avec droit de vote.

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 au 1er janvier 2008 des titres au porteur en titres dématérialisés.

Les actions ATENOR GROUP sont au porteur ou nominatives, au choix de l'actionnaire.

Suite à la division du titre en date du 04.05.2006, ATENOR GROUP n'a pas procédé à l'impression de nouveaux titres.

Selon l'article 12 des statuts, les opérations de transfert sur le registre des actionnaires sont suspendues le jour de l'Assemblée Générale des actionnaires et pendant les huit jours qui la précèdent.

Les actions nominatives sont converties en actions dématérialisées par la radiation de l'inscription au registre des actionnaires et enregistrées sur un compte-titres.

Pour les actions nominatives, les noms et adresses de tous les actionnaires ou titulaires d'un droit d'usufruit ou de gage sont consignés dans les registres des actionnaires.

Cotation boursière

Marché	continu
Cotation	NYSE Euronext Brussels
Action ATENOR GROUP	ISIN BE 0003837540
Strip VVPR ATENOR GROUP	ISIN BE 0005602736
Nombre total de titres conférant le droit de vote	5 038 411
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	5 038 411
Nombre de strips VVPR au 31 décembre 2008	1 136 485
Cotation de l'action au 31 décembre 2008	€ 38,00
Cotation du strip VVPR au 31 décembre 2008	€ 1,17

ATEB
LISTED
NYSE
EURONEXT

Contrat d'animation et fonds de liquidité sur l'action ATENOR GROUP

ATENOR GROUP a poursuivi avec la Banque Degroof, officiellement reconnue par NYSE Euronext, la fonction d'animation de marché ou de « liquidity provider ». Cette formule éprouvée consiste à adosser un fonds de liquidité à un contrat d'animation de marché.

ATENOR GROUP met ainsi à la disposition de la Banque Degroof un fonds composé d'espèces et de titres qui lui permet d'accroître la liquidité du titre et ce, en toute indépendance par rapport à l'émetteur.

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.

Évolution du cours de l'action et liquidité du titre
Cours de bourse de 2005 à 2008

Nombre de titres au 31 décembre 2008: 5 038 411

	2005	2006*	2007	2008
Cours maximum (€)	201,30	34,00	44,95	54,49
Cours minimum (€)	121,90	22,51	33,21	34,75
Cours au 31 décembre (€)	201,30	33,50	41,30	38,00
Volumes journaliers moyens	329	5 312	3 719	2 687
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	140,26	167,62	208,09	191,46

* Après division du titre par 7

Dividende

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale du 24 avril 2009 s'élèvera à € 2,60 brut, soit un dividende net de précompte (25 %) de € 1,95 par titre et un dividende net de précompte (15 %) de € 2,21 par titre accompagné d'un strip VVPR. Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 4 mai 2009.

Le service financier d'ATENOR GROUP est assuré par la banque Degroof (agent payeur principal), la banque Dexia (co-domicile) ou toute autre institution financière.

- **Banque Degroof (Agent payeur principal)**
  Rue de l'Industrie, 44 à 1040 Bruxelles
- **Banque Dexia (Co-domicile)**
  Bd Pachéco, 44 à 1000 Bruxelles

Le règlement aux actionnaires nominatifs s'effectuera par virement bancaire à partir du 4 mai 2009.

Modalités pratiques concernant le paiement du dividende

Date de détachement (Ex date)	28 avril 2009
Date d'enregistrement (Record date)	30 avril 2009
Date de paiement (Payment date)	4 mai 2009

Agenda de l'actionnaire

Assemblée Générale 2008	24 avril 2009
Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)*	4 mai 2009
Déclaration intermédiaire premier trimestre 2009	19 mai 2009
Résultats semestriels	31 août 2009
Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2009	19 novembre 2009
Publication des résultats annuels 2009	mars 2010
Assemblée Générale 2009	23 avril 2010

* Service financier : Banque Degroof (agent payeur principal)

Responsabilités

Parce que la promotion immobilière est aujourd'hui étroitement liée aux nouvelles stratégies de développement urbain, ATENOR GROUP s'implique désormais dans les thématiques environnementale, sociétale, économique et socioculturelle.

Responsabilité environnementale

Développement durable respectueux de l'environnement

En tant que promoteur immobilier, ATENOR GROUP a choisi de prendre ses responsabilités pour contribuer à la préservation de la planète. Affirmant sa volonté de devancer les normes et les lois, elle propose des projets immobiliers durables au profil écologique utilisant des matériaux adéquats et puisant l'énergie dans les éléments naturels de proximité (eau, vent, soleil). Mais ATENOR GROUP choisit également d'implanter ses projets près des stations de transport en commun pour diminuer les problèmes de mobilité et de pollution offrant ainsi un meilleur bilan environnemental global. Pour le Groupe, le respect de l'environnement s'accompagne d'une réduction des coûts d'exploitation mais aussi d'un meilleur confort pour les utilisateurs.

Responsabilité sociétale

Responsabilité urbaine

Afin de proposer des projets urbains porteurs d'un concept et, d'apporter des réponses adéquates aux problèmes posés par l'évolution des villes, ATENOR GROUP met désormais l'accent sur 4 axes fondamentaux du développement urbain.

Renforcer la mixité fonctionnelle comme première source de convivialité

La mixité fonctionnelle pousse à la convivialité et permet au citadin de vivre la ville autrement. Bien pensée, elle débouche sur une mixité sociologique et favorise le contact intergénérationnel. D'un point de vue macro-économique, elle permet également de réduire les déplacements intra-urbains (mobilité/pollution) et d'assurer une dynamique de ville après la fermeture des bureaux.

Augmenter la densité urbaine à la base même de l'existence d'une ville

Selon ATENOR GROUP, la densification urbaine est une réponse adéquate aux problèmes fondamentaux auxquels sont confrontées les grandes cités : mobilité, insécurité, pollution... Une densification mesurée apporte ainsi à la ville un bilan global positif en agissant sur les différents paramètres d'amélioration de la qualité de vie.

Valoriser les espaces publics et créer un dialogue lieu privé/espace public

Pour ATENOR GROUP, l'espace public est plus qu'un espace extérieur de rencontre. Il devient un lien entre vie privée et vie publique. Un lieu essentiel et incontournable qui contribue au succès du renouveau du quartier.

Rehausser la qualité architecturale

Pour ATENOR GROUP, la qualité architecturale façonne un paysage urbain et donne envie à tous de respecter sa ville, d'y vivre, d'y travailler et d'y demeurer. Le rôle du promoteur immobilier consiste dès lors à mettre en valeur cette architecture afin de doter la cité de cet attrait esthétique indispensable.

Mixité sociale, art de vivre ensemble, convivialité, qualité : l'enjeu du développement durable concerne aussi la cohabitation harmonieuse des citoyens.

Quartier Nord, Bruxelles

Responsabilité économique

Attentive à ses équilibres financiers et sa croissance future, ATENOR GROUP s'efforce de créer de la valeur par la mise en œuvre d'une stratégie claire et largement diffusée. À l'actionnaire qui a choisi d'investir dans le secteur de la promotion immobilière, la société offre une diversification de son risque, une approche spécifique du métier et un accès à des projets d'envergure. Dans cet esprit, le Groupe entend lui proposer une rémunération régulière du capital tout en assurant la croissance de la valeur patrimoniale à travers le renouvellement constant du portefeuille de nouveaux projets.

Responsabilités sociale et culturelle

Parallèlement à la mission sociétale qu'elle s'assigne au sein de la société civile, ATENOR GROUP est toujours plus soucieuse du rôle social et culturel à jouer par les entreprises. Sensible à la promotion de l'art, de l'architecture, de l'éducation et de l'environnement, la société soutient ainsi financièrement différents projets en Belgique.

Politique de Mécénat

Soucieuse de son rôle social et environnemental à jouer dans la société civile, ATENOR GROUP est particulièrement sensible à la promotion de l'art, du développement durable, de l'architecture et de l'éducation. C'est dans ce cadre qu'ATENOR GROUP soutient financièrement différents projets en Belgique.

NFTE Belgium

(Network For Training Entrepreneurship)

ATENOR GROUP a apporté pendant trois ans son soutien financier au concept développé par NFTE Belgium.

NFTE Belgium a pour mission de faciliter l'insertion sociale et professionnelle de jeunes « en difficulté » et de les aider à trouver leur place sur le marché de l'emploi par le biais d'une initiation à l'entreprenariat.

Actor's Boat

ATENOR GROUP continue également à soutenir le projet Actor's Boat qui porte sur la transformation d'une ancienne péniche de 80 mètres en un lieu culturel. Amarrée le long du bassin Béco et à deux pas du projet Premium, cette péniche participera largement à l'animation et à la réhabilitation de ce quartier.

C'est notre Terre

En 2008 et 2009, ATENOR GROUP a soutenu la plus grande exposition sur le développement durable jamais organisée en Europe ! La plus grande et peut-être aussi la plus étonnante, car ses concepteurs ont fait de « C'est notre Terre » un véritable spectacle à vivre de l'intérieur...

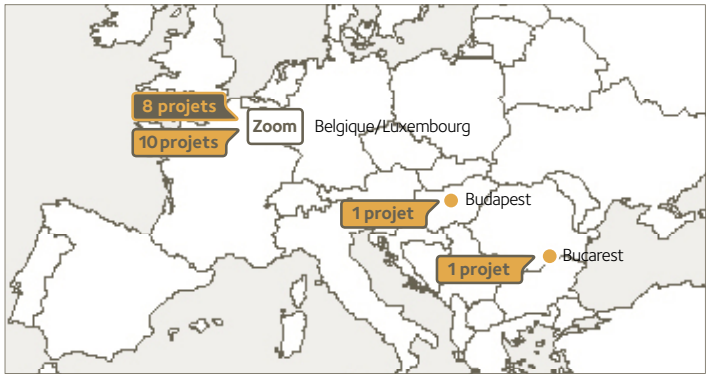
Au programme : deux heures d'un parcours organisé autour d'animations interactives et d'objets exceptionnels ! Cet engagement marque également la volonté du Groupe de se positionner aux côtés des pouvoirs publics belges qui veulent faire de Bruxelles la capitale européenne du développement durable à l'horizon 2010.

Et d'autres encore...

En 2008, ATENOR GROUP a également soutenu plusieurs expositions majeures en lien avec la culture urbaine. Au Château de La Hulpe, à quelques encablures de Bruxelles, le Groupe a ainsi contribué à la mise en œuvre de l'exposition dédiée à l'œuvre de Folon. Dans cet esprit, il s'est également associé à l'aventure culturelle « BOZAR Architecture » (Palais des Beaux-Arts de Bruxelles) qui décline une série d'expos sur le thème de l'architecture et de l'urbanisme.

Implantations

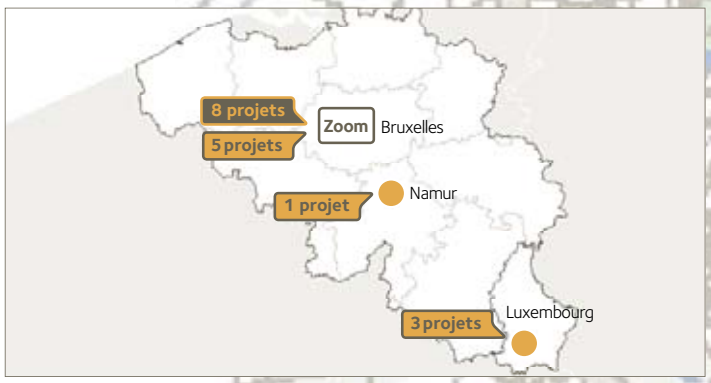
ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site. Dans ce contexte, l'activité du groupe s'exerce actuellement en Belgique (Bruxelles et Namur), au Grand-Duché de Luxembourg mais également dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie ou la Roumanie. Fort de son expérience, le Groupe veille toujours à s'associer aux grands projets d'aménagement urbains menés par les villes et les régions : Quartiers de l'Europe, du Nord et du Midi à Bruxelles, Plateau du Kirchberg à Luxembourg...



Europe

Projets en cours

Projets terminés



Belgique/Luxembourg

Laurentide
Premium
Quartier Nord
North Galaxy
Gare du Nord
Vers l'aéroport de Bruxelles
Media Gardens
Gare Centrale
Quartier européen
Europa
Gare Schumann
Montoyer
Montbourg
Luxbourg
Gare du Luxembourg
White Park
Quartier Midi
Victor
Gare du Midi
South City Office & Hotel
Souverain
Bruxelles

Les métiers d'ATENOR GROUP

Pour répondre aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR GROUP investit dans des projets d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site, de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente. La mise en œuvre de cette stratégie passe par cinq étapes majeures qui s'ordonnancent différemment en fonction de la nature du projet.

Acquisition

La phase d'acquisition révèle le « flair » du promoteur, la faculté de sentir la localisation et le type d'immeuble qui intéressera le marché quelques années plus tard. Mais cette approche intuitive, pour s'inscrire dans le long terme, doit être validée par une prospection, un recueil d'informations et une analyse très fine des tendances. Une fois le terrain identifié, c'est une phase de négociations financières et juridiques qui s'engage, à la lumière de laquelle se jauge le professionnalisme du promoteur immobilier. Il s'agira pour lui d'appréhender au mieux tous les paramètres du terrain identifié afin de l'acquérir aux meilleures conditions.

Conception

La phase de conception fait appel aux compétences techniques, juridiques, architecturales et financières Elle consiste à imaginer un immeuble sur le terrain et à en optimaliser le potentiel existant. Cette phase, qui implique une excellente appréciation des évolutions des marchés, exige une traduction concrète de la compréhension des besoins exprimés par les villes et les autorités urbanistiques. Dans cet esprit, le choix de l'architecte et des bureaux d'études s'avère capital afin de concrétiser les réflexions exprimées au sein d'ATENOR GROUP. Il s'agira ensuite de désigner un Project Manager apte à porter le projet jusqu'à sa livraison. C'est également durant cette phase que les études de faisabilité incluant l'estimation des coûts de construction seront affinées et chiffrées.

Permitting

Incontournable, cette phase intervient dès que la conception de base est terminée. Le Project Manager coordonne alors l'élaboration des différents dossiers afin d'initier l'introduction, auprès des autorités compétentes, des diverses demandes de permis : désamiantage, démolition, murs emboués, environnement, construction...

Durant cette étape, chaque demande de permis suit des procédures très réglementées et des délais incompressibles. Ces délais sont exploités pour poursuivre les études techniques. C'est durant cette période que les dossiers peuvent encore être modifiés en fonction des délibérations des Comités de concertation, du résultat des enquêtes publiques et du dialogue avec les riverains.

Construction

Lorsque les permis sont obtenus, le travail de terrain peut alors commencer. Cette phase de construction débute le plus souvent par des travaux de dépollution/désamiantage, de démolition et enfin de construction. Pour la bonne exécution de ces travaux, ATENOR GROUP fait appel à des entrepreneurs généraux qui à leur tour ont recours à de nombreux sous-traitants choisis par appel d'offre.

Le Project manager agit ensuite afin de gérer l'évolution du chantier et le travail de l'entrepreneur général. Ce suivi régulier se concrétise par des réunions de chantier hebdomadaires et des visites sur site. Durant l'orchestration de cette étape primordiale, le Project Manager devra faire preuve de talent et de savoir-faire pour tenir les délais et garantir la bonne exécution du projet.

Commercialisation

L'objectif du promoteur n'est pas de conserver tous ses projets en portefeuille mais bien d'exprimer la valeur ajoutée créée en les commercialisant au mieux. Selon la conjoncture, cette phase de commercialisation peut débuter plus ou moins tôt. Certains projets seront ainsi vendus avant le premier coup de pioche, d'autres le seront en cours ou en fin de conception. De même, des projets pourront également être loués avant ou après leur livraison. Cette facette plus commerciale du métier de promoteur immobilier nécessite également une excellente maîtrise financière et juridique du secteur. Savant mélange de données financières et de matières légales, cette étape tient surtout de la négociation.

Rapport d'activités & projets

ATENOR GROUP / ATENOR GROUP LUXEMBOURG / ATENOR GROUP HUNGARY / ATENOR GROUP ROMANIA

ATENOR GROUP possède aujourd'hui neuf projets en portefeuille, soit près de 385 000 m² et occupe une trentaine de collaborateurs

President

LUXEMBOURG

Commerz Real Investmentgesellschaft

Site de 1,5 hectare sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg. Ce projet de 29 890 m² vendu à CRI est actuellement en construction. La fin des travaux est prévue au printemps 2009.

Hermes Business Campus

BUCAREST

NGY Propertiers Investment srl

ATENOR GROUP a acquis un terrain au nord de Bucarest afin d'y développer un complexe de bureaux de plus de 70 000 m². Les plans sont élaborés avec un bureau d'architecte local. Les travaux devraient commencer en juin 2009 et sont envisagés en plusieurs phases.

Brussels Europa

BRUXELLES

Brussels Europa Properties

La s.a. BRUSSELS EUROPA est propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa et du terrain voisin de celui-ci qui bénéficient d'une localisation exceptionnelle au cœur du Quartier Européen de Bruxelles. ATENOR GROUP a entamé une réflexion sur l'éventuel redéveloppement de ce site en un projet immobilier s'inscrivant dans la logique urbanistique du nouveau Schéma Directeur Européen. En outre, ATENOR GROUP a déposé, en 2008, un permis d'urbanisme auprès des autorités pour un projet s'inscrivant dans les paramètres urbanistiques actuels.

Victor

BRUXELLES

Victor Estates & Properties

ATENOR GROUP s'est associée à Breevast et CFE afin d'aborder conjointement le développement d'un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée (7 500 m²) de leurs fonciers respectifs. Les partenaires étudient actuellement la conception d'un projet ambitieux s'inscrivant adéquatement dans l'environnement de ce qui est l'une des plus grandes gares d'Europe.

Váci út

BUDAPEST

Drews City Tower Kft & City Tower Kft

En mai 2008, ATENOR GROUP HUNGARY a acquis le contrôle d'un ensemble de terrains au cœur du Váci út Corridor, l'un des plus importants quartiers d'affaires de Budapest. Un projet d'envergure prévoit la construction sur ce site d'un ensemble de près de 60 000 m² de bureaux.

South City Office & Hotel

BRUXELLES

SCO & SCH

Site de 66 ares situé avenue Fonsny, en face de la Gare du Midi à Bruxelles. SOUTH CITY OFFICE développe en plusieurs phases successives un complexe de bureaux et de commerces totalisant 32 750 m² ; SOUTH CITY HOTEL réalisera la construction d'un hôtel de 142 chambres représentant 7 260 m². Les travaux ont commencé en décembre 2007 et devraient s'achever, par phase, à partir de début 2010.

Premium

BRUXELLES

ATENOR GROUP / Alco Building

Site exceptionnel de 1,55 hectare situé à Bruxelles entre le canal, la place des Armateurs et le quai de Willebroeck, en face de Tour & Taxis. Ce projet mixte urbain « Premium » prévoit la construction d'une Tour de logements, de bureaux et de commerces autour d'un espace public de grande qualité. Les travaux de désamiantage et de démolition sont à ce jour terminés et la suite des travaux pourrait commencer dès l'automne 2009.

Media Gardens

BRUXELLES

Immobilière des Deux Maisons

La s.a. I.D.M. est propriétaire du site de 1,20 hectare situé le long de la chaussée de Louvain à Schaerbeek et actuellement loué à la société Matermaco.
Dès libération de ce site prévue en juin 2009, elle y développera un important programme de 282 logements moyens.

Port du Bon Dieu

NAMUR

Namur Waterfront

Terrain situé à Namur, le long de la Meuse et bénéficiant d'une situation exceptionnelle à l'entrée de la ville. Le projet immobilier à l'étude consiste en la réalisation d'un ensemble résidentiel particulièrement orienté sur le développement durable.

Au cœur des plus efficaces stratégies immobilières, le bon **timing** d'un développement est celui qui, par son côté anticyclique et visionnaire, débouche sur les meilleures opportunités économiques.

President

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Un timing réussi

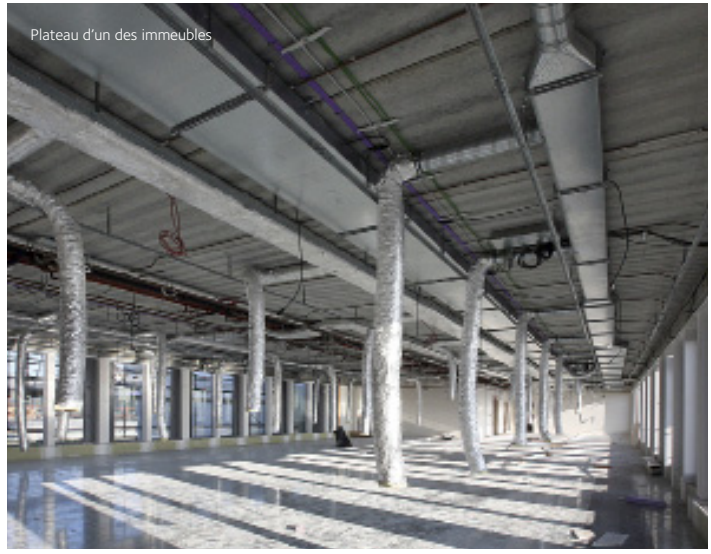
Acquis en 2004 alors que le marché luxembourgeois présentait un taux de vacance locative historique, le projet PRESIDENT a été avantageusement vendu trois ans plus tard dans un contexte de boom immobilier porté par le développement exponentiel du secteur bancaire.

President

Grand-Duché de Luxembourg

Situation	Plateau du Kirchberg, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Construction d'un complexe immobilier de bureaux
Taille	29 890 m² (3 bâtiments : West, East & Park)
Architectes	Assar Mac Ewen en collaboration avec A.U. 21 Worré & Schiltz
Acquéreur	Commerz Real Investmentgesellschaft
Début des travaux	Avril 2007
Fin des travaux	Livraison à partir du 31 mars 2009

Chantier President


Plateau d'un des immeubles

ATENOR GROUP conclut en septembre 2004, avec la compagnie d'assurances luxembourgeoise Le Foyer, un accord en vue de la maîtrise d'un terrain de 1,5 hectare situé sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg. En mai 2007, le projet est entièrement vendu. L'année suivante, les contrats de location conclus avec le Parlement Européen et la banque Ubi Banca contribuent aux résultats du groupe de manière significative.

Trois bâtiments graphiques dans un écrin de nature

Le projet President consiste en la construction de trois immeubles magnifiquement situés sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg, longeant d'une part l'avenue Kennedy et de l'autre, le Parc Reimerwée. Implantés à quelques encablures d'une capitale devenue en quelques années un centre d'affaires de dimension internationale, les immeubles East, West et Park répondent de manière efficiente aux besoins toujours croissants en termes d'espaces de bureaux et de commerces de qualité.

Près de 30 000 m² de surface locative

Les travaux de démolition de l'ancien bâtiment (siège de la compagnie Le Foyer) sont entamés fin 2006. À cette époque, les permis de bâtir sont introduits auprès des autorités. Les travaux de construction du projet « President » ont démarré au cours du premier semestre 2007 et devraient s'achever (réception par l'acquéreur) au printemps 2009. Ces trois immeubles, imaginés par les architectes Assar Marc Ewen en collaboration avec A.U. 21 Worré & Schiltz, encadrent un patio intérieur et une esplanade plantée, essentiellement piétonnière. Ils comprennent un total de 266 emplacements de parking et offrent une surface locative totale de 29 890 m².

Vente et locations d'envergure

En mai 2007, l'excellente évolution du marché luxembourgeois permet à ATENOR GROUP de conclure la vente de ce projet phare (PRESIDENT A, B et C) au fonds d'investissement allemand Commerz Real, conservant toutefois la maîtrise de la construction et de la commercialisation de l'ensemble immobilier.

En 2008 également, le Parlement Européen conclut avec ATENOR GROUP la prise en location pour 5 ans de la totalité de l'immeuble B, soit une surface de 8 800 m² de bureaux. Dans la foulée, un autre contrat de location de 9 ans est finalisé avec la banque Ubi Banca (1 555 m² de bureaux au niveau 6 du bâtiment A).

Pour la commercialisation du solde des surfaces du projet PRESIDENT, les contacts se poursuivent dans un contexte plus difficile compte tenu de la situation économique et financière générale.

Esplanade intérieure du complexe de bureaux President

Commercialisation

Construit sur le prestigieux plateau du Kirchberg, le projet President compte parmi les grandes réussites commerciales du groupe. Vendu avant même le premier coup de pioche, l'ensemble immobilier tient déjà toutes ses promesses : le bloc B est déjà entièrement loué au Parlement Européen.

Forte d'une expérience forgée dans la durée, une société de promotion immobilière est à même d'exporter **son savoir-faire** au-delà des frontières.

Hermes Business Campus

BUCAREST / ROUMANIE

Un savoir-faire qui fait école

Avec le projet Hermes Business Center implanté en plein cœur du quartier Pipera à Bucarest, ATENOR GROUP confirme sa volonté de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières. Soucieuse d'intégrer les sensibilités locales, ATENOR GROUP s'est dotée d'une structure locale et s'est assurée du savoir-faire de maîtres d'œuvre locaux.

Hermes Business Campus

Bucarest / Roumanie

Situation	Bld Dimitri Pompeiu, 2nd Disctrict, Bucarest - Roumanie
Projet	Construction d'un immeuble de bureaux
Taille	70 000 m²
Architectes	B23T Architectura International Architectural Services srl
Propriétaire	NGY Propertiers Investment srl
Début des travaux	Courant 2009
Fin des travaux	Début 2011

Au terme d'une prospection guidée par les critères sur base desquels elle a fait son succès, ATENOR GROUP s'ouvre aux pays d'Europe Centrale. Bucarest s'impose d'emblée grâce à sa forte croissance économique et à son immense potentiel. En plein devenir et riche d'une main-d'œuvre manuelle et intellectuelle remarquable, la capitale offre tous les éléments pour que le Groupe confirme sa volonté de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières. Un savoir-faire qui devrait apporter des solutions architecturales et urbanistiques très demandées dans cette ville qui ne cesse de grandir.

Une demande croissante d'ensembles de bureaux

En 2007, ATENOR GROUP signe un accord pour l'acquisition d'un terrain situé le long du Boulevard Dimitri Pompeiu. Stratégiquement implanté dans la zone Pipera au Nord de Bucarest, le site convient idéalement au développement d'un ambitieux projet de bureaux. En mai 2008, le Groupe finalise l'acquisition de cet ensemble de parcelles et planifie la construction en plusieurs phases d'un ensemble d'immeubles de bureaux et commerces d'une superficie de plus de 70 000 m² hors sol. Dans ce quartier proche des aéroports et des axes de circulation stratégiques (notamment des transports en commun) la demande pour ce type de complexe ne cesse de croître.

À l'écoute des autorités

Dans un souci permanent de comprendre et d'intégrer les sensibilités locales et les plans de développement urbanistiques, ATENOR GROUP travaille en étroite collaboration avec un bureau d'architecture roumain : B23T Architectura International Architectural Services SRL. Dans cette même optique, ATENOR GROUP a établi un dialogue étroit avec les autorités de Bucarest. Les travaux commenceront en juin 2009 et sont planifiés pour une réalisation en trois phases.

Permitting

Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, ATENOR GROUP poursuit une politique de dialogue constructif avec les autorités roumaines afin de répondre à leurs attentes en terme d'aménagement urbain. Combinée à une excellente synergie avec le bureau d'architecte local, cette approche a grandement facilité les octrois de permis.

Hermes Business Campus idéalement situé à Bucarest

La localisation d'un site d'exception fait résolument partie intégrante du succès d'un projet. C'est une valeur sûre que le temps contribue à entretenir.

Váci út

BUDAPEST / HONGRIE

Une localisation stratégique

À Budapest, les immeubles du projet Váci út se dresseront le long du très prestigieux boulevard Vacit Ut, au cœur du « Váci Office Corridor », quartier d'affaires parmi les plus dynamiques de la capitale hongroise. Symbole du renouveau de la ville, cette artère est le théâtre de nombreux développements urbanistiques de bureaux, de centres commerciaux et d'ensembles résidentiels.

Váci út

Budapest / Hongrie

Situation	Váci Corridor, 13th District Budapest - Hongrie
Projet	Construction d'un immeuble de bureaux
Taille	Phase 1 : 16 000 m²
Architectes	TIBA Epitesz Studio Kft
Propriétaire	Drews City Tower Kft & City Tower Kft

Dans le cadre de sa diversification internationale, ATENOR GROUP choisit Budapest. Et plus précisément un site qui bénéficie d'une localisation remarquable sur le Váci Corridor, une avenue parallèle au Danube, qui traverse la ville du Nord au Sud.

Après avoir abandonné une première transaction ne présentant pas les garanties voulues, ATENOR GROUP a acquis en mai 2008, via les sociétés Drews City Kft et City Tower Kft, le contrôle d'un ensemble de terrains. Cette acquisition permettra la construction, en plusieurs phases, de près de 60 000 m² de bureaux à front de Váci út, principale artère commerciale et de bureaux au Nord de la ville.

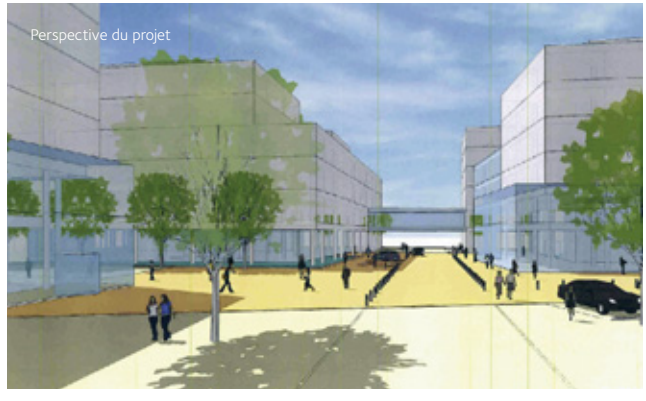
Campus d'immeubles et bonne visibilité

Un campus d'immeubles de bureaux sera réalisé sur l'ensemble des parcelles acquises. Le concept d'implantation assurera aux immeubles construits sur la parcelle arrière une bonne visibilité et un accès aisé à Váci út. Le projet comportera divers bâtiments qui seront phasés et commercialisés séparément.

Près de 100 000 m² de bureaux

Ce nouveau projet est dès à présent assorti d'un règlement d'urbanisme en vigueur et fera prochainement l'objet d'une première demande de permis d'urbanisme. Une deuxième étape d'investissement, encore en négociation, apporterait à ce projet de 60 000 m² une surface additionnelle de 40 000 m².

Perspective du projet


Perspective du projet

Váci út idéalement situé à Budapest

Favoriser l'accessibilité et **la mobilité** dans les villes compte désormais parmi les missions premières du développement urbain.

South City Office & Hotel

BRUXELLES / BELGIQUE

Une mobilité accrue au cœur de l'Europe

Intégrée dans une démarche urbanistique globale, l'implantation du projet mixte South City au sortir de la gare TGV de Bruxelles Midi et à proximité immédiate des transports en commun, apporte des solutions concrètes en matière de mobilité urbaine et de pollution atmosphérique. L'accessibilité aisée de cet ensemble de bureaux hautement qualitatif contribue en outre à renforcer la compétitivité de Bruxelles au regard des autres capitales.

South City Office & Hotel

Bruxelles / Belgique

Situation	Rue Fonsny - Région de Bruxelles-Capitale Belgique
Projet	Complexe immobilier : bureaux, commerces et hôtel
Taille	40 010 m²
Architectes	A2RC et Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Propriétaires	South City Office s.a. (bureaux et commerces) / South City Hotel s.a. (hôtel)
Début des travaux	Fin 2007
Fin des travaux	Phase 1 – Immeuble Fonsny – Début 2010 Phase 2 – Immeuble Broodthaers – Fin 2010 Phase 3 – Hôtel – courant 2011

En octobre 2005 et en partenariat avec B.P.I., ATENOR GROUP acquiert l'îlot C mis en vente par la Région de Bruxelles-Capitale et la s.a. Bruxelles-Midi. Ce terrain de 66 ares est idéalement situé le long de l'avenue Fonsny, à l'angle de la future place Marcel Broodthaers, face à la Gare du Midi. Finalité de l'opération : la construction d'un ensemble mixte de bureaux, commerces et hôtel. En décembre 2007, les travaux commencent et s'inscrivent parfaitement dans le renouveau du quartier. En 2008, plus d'un tiers des bureaux ont déjà trouvé preneurs tandis que des négociations ont été entamées avec un important groupe hôtelier. Le complexe immobilier de 40 010 m² sera ainsi livré, en plusieurs phases, à partir de fin 2010.

Un ensemble mixte de bureaux, commerces et hôtel

En 1995, le PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) « Fonsny 1 » est approuvé. Celui-ci englobe 4 îlots dont l'îlot C et a pour principal objectif de concentrer autour de la Gare du Midi l'essentiel des reconstructions nécessaires à la mutation des abords de la gare. Il prévoit également au coin de l'îlot la création d'une nouvelle place publique (« place Marcel Broodthaers ») qui sera bordée de commerces.

Réhabilitation des abords de la gare

Pour l'îlot C, le PPAS prévoit une zone mixte comprenant des bureaux, des commerces de détail et un hôtel. En 2006, ATENOR GROUP élargit son partenariat à la s.a. Espace-Midi. Elle détient désormais 40 % des sociétés South City Office et South City Hotel, sociétés dans lesquelles les projets de développement sont logés. En octobre 2006, les demandes de permis d'urbanisme sont introduites auprès des autorités. La construction de ce projet ambitieux qui concrétise la vision des autorités communales et régionales pour le redéveloppement des abords de la gare commence en décembre 2007. La mission architecturale est alors confiée à A2RC et au Bureau M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners.

Un tiers des bureaux déjà loués

En 2007, South City Office signe avec la SMALS un bail d'une durée de 27 ans, prenant cours à la livraison du bâtiment. Ce contrat majeur porte sur la location de plus d'un tiers de la surface du projet, soit 13 000 m² dans le bâtiment B et sur une option de 5 000 m² dans le bâtiment Broodthaers. Plusieurs contacts sont par ailleurs établis pour la location du solde des bureaux.

La société South City Hotel, qui se charge de la construction de l'hôtel de 142 chambres représentant 7 260 m², entame quant à elle des négociations avec un groupe hôtelier de renom.

Chantier South City

Chantier South City

Construction

Conçu selon des critères urbanistiques stricts, le projet South City est récemment entré dans sa phase de construction. Orchestré par le « Project Management » d'ATENOR GROUP, le déroulement des travaux évolue de manière favorable et s'inscrit aujourd'hui dans un planning de chantier précis et respecté.

South City en construction

Train SNCB

Tramway en « site propre »

Mobilité douce

Porteuse de convivialité, c'est la **qualité architecturale** d'un projet alliée à la **mixité** des fonctions, qui insufflent les nouvelles dynamiques urbaines et invitent les habitants à vivre la ville autrement.

Premium

BRUXELLES / BELGIQUE

Une nouvelle qualité de ville

En réponse aux besoins urbanistiques d'un quartier en plein renouveau, le projet immobilier PREMIUM prévoit la construction, le long du canal de Willebroek, d'un ensemble mixte de logements, bureaux et commerces s'articulant autour d'un espace public de grande qualité. Une promenade aménagée le long des berges accueillera des commerces et des équipements de proximité propices à la nouvelle dynamique du quartier.

Premium

Bruxelles / Belgique

Situation	Entre le Canal, la place des Armateurs et le quai de Willebroek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de logements, commerces et bureaux
Taille	± 80 000 m²
Architectes	Ateliers Lion (Paris) et A2RC (Bruxelles)
Propriétaires	ATENOR GROUP / Alco Building
Début des travaux	Désamiantage et démolition 2008
Fin des travaux	À partir de 2011

En janvier 2006, ATENOR GROUP a conclu avec Alco Building, un bail emphytéotique portant sur un site composé de bâtiments industriels et d'un ancien bâtiment de bureaux. Après leur démolition, il développera un vaste projet urbain mixte d'envergure (80 000 m²), composé de logements, de bureaux et de commerces qui s'inscrira dans le PPAS « Willebroek ».

Un lieu convivial et tendance

L'objectif de ce PPAS consiste à recréer à Bruxelles, un axe est-ouest de qualité et à reconvertir l'ancien tissu industriel situé le long du canal en un quartier vivant, proposant aux Bruxellois un lieu convivial et « tendance » pour vivre et travailler. Il y redynamisera l'espace public et redéfinira des espaces d'articulation urbaine comme la place des Armateurs qui jouxte le projet.

Priorité au développement durable

Pour imaginer ce projet de « grand gabarit » à majorité résidentielle, ATENOR GROUP a choisi d'allier des architectes de renommée internationale : « Ateliers Lion » - Yves Lion, Paris - et un bureau local Bruxellois - A2RC. Ainsi, le projet qui conjugue les thèmes de mixité, densité, convivialité et qualité architecturale, porte une attention toute particulière à l'intégration des techniques de développement durable innovantes et efficaces (cogénération globale, utilisation via un échangeur de chaleur des qualités thermiques de l'eau du canal...).

Une tour emblématique

La plupart des logements seront implantés dans deux bâtiments phares : une tour à la conception architecturale emblématique et des immeubles-villas plus compacts. L'espace public déployé le long du canal permettra aux habitants de découvrir une nouvelle qualité de vie dans ce site proche du centre. Quant aux bureaux, ATENOR GROUP planche sur la construction de plusieurs bâtiments du côté du quai de Willebroek d'une superficie de 8 000 à 10 000 m² en superstructure (30 000 m² au total) et offrant les meilleures garanties de confort aux futurs occupants.

La moitié des bureaux déjà loués

En 2008, ATENOR GROUP présente le projet à la presse, dépose les premières demandes de permis. Le permis de désamiantage est obtenu en 2007 et celui de démolition est obtenu en juin 2008. Les permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduits au mois de décembre. Toujours au cours de cette même année, SMALS asbl, qui soutient et encadre le programme d'e-government du secteur social et du secteur des soins de santé, s'engage dans un bail d'une durée de 27 ans pour la location de 6 300 m² de bureaux et 1 460 m² de salles informatiques. De leurs côtés, les organismes UNIZO et SVMB* signent une promesse d'achat et vente sous réserve d'obtention de permis pour un immeuble de 6 288 m² de bureaux. La livraison de ces bâtiments est prévue mi-2011.

*Unie van Zelfstandige Ondernemers / Sociale Verzekeringsfonds voor Zelfstandigen

Projet d'appartement

Perspective intérieure

Vue d'ensemble du projet Premium le long du Canal de Willebroek

Conception

En bordure du canal, le projet Premium prévoit l'édification d'une tour de logement emblématique, d'un ensemble de bureaux de nouvelle génération et de commerces de qualité, offrant aux occupants, flexibilité, confort et convivialité. Pour ce projet hors du commun, ATENOR GROUP a choisi de faire appel à des architectes de renommée internationale.

Immeubles-villa

Bureaux le long du Quai de Willebroek

La densification donne à la ville l'opportunité d'une plus grande mixité, d'un usage accru aux transports en commun et d'un meilleur aménagement des espaces publics.

Europa

BRUXELLES / BELGIQUE

Densifier pour mieux vivre la ville

Au cœur du quartier européen, les pouvoirs publics bruxellois étudient l'opportunité de réaliser une densification urbaine prônée par les exigences qu'imposent les besoins de visibilité et de convivialité de la région de Bruxelles-Capitale. Dans cet esprit, le projet immobilier Europa va permettre de concentrer, sur un même périmètre, une mixité de fonctions (aménagement des espaces publics, accès aux transports en commun, bureaux et commerces) porteuses de dynamisme et de convivialité.

Europa

Bruxelles / Belgique

Situation	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Propriétaire	Brussels Europa
Projet	Ensemble mixte de commerces et bureaux
Taille	30 000 m²
Architecte	Archi+ i
Début des travaux	2013
Fin des travaux	2016

ATENOR GROUP acquiert, en juin 2005, la s.a. BRUSSELS EUROPA, propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa, situé 107 rue de la Loi, au cœur du Quartier Européen de Bruxelles. Une démarche visionnaire qui prend tout son sens dans le cadre du récent schéma directeur du Quartier Européen porté par le pouvoir régional.

Simultanément à son acquisition par ATENOR GROUP, la s.a. BRUSSELS EUROPA a conclu un accord de franchise permettant la poursuite de l'exploitation de cet hôtel de 240 chambres sous l'enseigne Crowne Plaza. Durant l'exercice 2008, l'activité hôtelière a dégagé un cash flow positif.

Suite à une convention signée en mai 2008 avec Connectimmo, la filiale immobilière du Groupe Belgacom, ATENOR GROUP a également décidé d'exercer l'option permettant d'acquérir le bâtiment et le terrain voisin de l'hôtel Europa. L'assiette combinée de ces deux parcelles permet d'envisager la construction d'un grand ensemble mixte sur l'angle « rue de la Loi – chaussée d'Etterbeek – rue Lalaing ».

Deux projets en parallèle
Des immeubles de plus grands gabarits

Fin 2007, la Commission Européenne et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale confirment leur volonté de réserver au périmètre de la rue de la Loi un traitement particulier. Inscrite dans le cadre du récent Schéma Directeur du Quartier Européen, cette politique urbanistique pourrait permettre la réalisation d'immeubles de bureaux de plus grand gabarit, en contrepartie de leur apport à la mixité et à la convivialité du quartier.

Un concours d'architecture portant sur la définition d'un nouveau paysage urbain (skyline) dans ce périmètre a été lancé au printemps 2008. Le lauréat a été désigné en mars 2009. Il s'agit du bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc ». ATENOR GROUP analysera l'opportunité de développer un projet s'intégrant dans l'épure finale du concours qui devrait être publiée fin 2009.

Un projet immobilier conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles

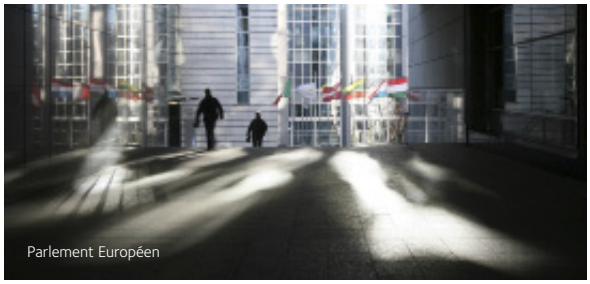
Parallèlement aux démarches relatives à l'immeuble Tour, les études concernant l'avant-projet d'un immeuble moins élevé (implanté sur les fonciers conjoints de Brussels Europa et de Connectimmo) ont également été menées. ATENOR GROUP a entamé une réflexion sur la réalisation d'un projet de moins grande envergure et conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles. C'est dans ce contexte qu'une demande de permis d'urbanisme a été déposée en décembre 2008.

Ambition et convivialité : le bon mix…

L'envergure et la qualité architecturale du projet devront promouvoir la visibilité de Bruxelles et humaniser le quartier européen, l'objectif étant d'augmenter la mixité de fonctions du quartier européen en y recréant la richesse de Bruxelles caractérisée par sa convivialité et sa dimension humaine.

… au service du Bruxellois

Le projet comptera une partie importante de commerces offrant les services indispensables aux futurs habitants des nombreux projets immobiliers résidentiels en développement sur la chaussée d'Etterbeek, entre le square Marie-Louise et la place Jourdan. Il devrait également accorder une attention particulière aux fonctions d'équipements publics et aux aménagements des espaces publics, dans le souci de favoriser une certaine vie sociale.



Parlement Européen

Berlaymont, Quartier Européen

Acquisition

Fidèle à sa vocation d'investir dans des projets immobiliers d'envergure bénéficiant d'une implantation idéale, ATENOR GROUP n'a pas hésité à acquérir le terrain Connectimmo jouxtant celui de l'actuel Hôtel Crowne Plaza. Cette nouvelle acquisition ajoute une dimension nouvelle au futur projet immobilier et le valorise d'autant plus.

Europa, idéalement situé rue de la Loi

Associé aux nouvelles stratégies de développement urbain, **l'espace public** façonne la ville et donne à chacun l'envie de la vivre au-delà du bâti.

Victor

BRUXELLES / BELGIQUE

En phase avec la ville

Implanté à proximité immédiate de la gare du Midi, le projet Victor apporte des réponses adéquates aux nouvelles attentes qu'impose l'évolution de la vie urbaine. Par son approche urbanistique et architecturale très à la pointe, ATENOR GROUP s'efforce d'intégrer ce projet immobilier dans une vision en phase avec les exigences esthétiques, conviviales et durables de l'urbanisme contemporain.

Victor

Bruxelles / Belgique

Situation	Rue Blérot – Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux, commerces
Propriétaire	ATENOR GROUP

En novembre 2007, ATENOR GROUP annonce la conclusion d'un Protocole d'Accord avec EUROSTATION et EURO IMMO STAR pour l'acquisition d'un terrain d'environ 2 300 m² sis rue Blérot à Anderlecht, face à la place Victor Horta. Moins d'un an plus tard, ATENOR GROUP conclut avec BREEVAST et CFE, un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée (7 500 m²) de leurs fonciers respectifs.

Localisation exceptionnelle

Le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle, face à la gare TGV (Gare du Midi) de Bruxelles. ATENOR GROUP étudie avec ses partenaires la conception d'un projet ambitieux s'inscrivant adéquatement dans l'environnement d'une des plus grandes gares du pays.

Voisine de la Tour du Midi (avec l'appréciable recul de la rue Paul-Henri Spaak), l'assiette du projet totalise environ 7 500 m² dans l'îlot bordé par les rues Blérot (partie Place Horta), Bara et Paul-Henri Spaak. Outre la dalle située au-dessus d'un parking, le site comporte actuellement des bâtiments industriels désaffectés et un immeuble de bureaux qui seront démolis.

Projet urbain de grande ampleur

Sur cet emplacement exceptionnel, la taille de l'assiette actuelle permet d'envisager un projet urbain mixte de grande ampleur qui devra finir harmonieusement le pourtour de la Place Horta. Devant être conçu selon les exigences esthétiques et architecturales les plus innovantes (concept durable), cet ensemble offrira ainsi une première vitrine de la qualité urbanistique de la capitale européenne à tous les visiteurs sortant de la Gare TGV.

Dans cet esprit, ATENOR GROUP proposera aux autorités compétentes d'inscrire le projet à réaliser dans une réflexion globale donnant la possibilité à Bruxelles de tirer pleinement parti de son pôle TGV.

Accès au métro bruxellois

Gare du Midi

Bruxelles, carrefour international

Salle des pas perdus à la Gare du Midi

Synthèse des aspirations
des habitants et de l'intérêt public,
un projet immobilier doit correspondre
aux attentes des gens qui y vivent
aujourd'hui et qui y vivront demain.
Pour qu'ils s'y sentent bien.
En toute **convivialité.**

Media Gardens

BRUXELLES / BELGIQUE

Media Gardens : priorité à la convivialité

Dédié aux citadins qui apprécient les atouts de la vie urbaine, l'ensemble résidentiel Media Gardens sera implanté à quelques encablures des commerces, des restaurants dans un quartier marqué par la présence des grands médias (RTBF, VRT et RTL). Proche des transports en commun (Place Meiser) et des principaux axes routiers, le projet apportera des solutions très concrètes aux citadins ayant fait le choix d'une ville accessible et conviviale.

Media Gardens

Bruxelles / Belgique

Situation	Chaussée de Louvain, Bruxelles, Belgique
Projet	Programme de logements
Taille	28 700 m²
Architectes	A.R.T.E.R. (anciennement B.O.A.)
Début des travaux	Printemps 2009
Fin des travaux	Mi-2011

Propriétaire d'un site de 1,25 hectare loué à Matermaco, ancienne filiale d'ATENOR GROUP, I.D.M.* propose le développement d'un projet immobilier résidentiel innovant pour ce quartier. Un terrain stratégique en terme de mobilité puisque situé à proximité de la place Meiser, un des principaux points d'accès à la ville de Bruxelles. Celui-ci est implanté le long de la chaussée de Louvain dans une zone à forte mixité urbanistique où logements, bureaux et commerces se côtoient.

282 logements au sein d'un îlot de verdure

Depuis 2006, I.D.M. envisage la possibilité de construire un ensemble de 282 logements, agrémentés de commerces et de 276 parkings, au sein d'un îlot de verdure dans ce quartier en récente évolution. Le développement revoit un total de cinq blocs de 4 900 m² à 6 800 m², soit un total d'environ 28 700 m². De par leur taille et leur niveau de finition, ces logements répondront à la demande croissante d'un public rencontrant de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Un lieu de vie agréable et privatif

Les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme sont introduits en juillet 2007 afin de permettre le début des travaux dès la libération du site au printemps 2009. À la clôture de l'Étude d'incidence le 30 septembre 2008, le dossier de demande de permis a été amendé et déposé à la commune de Schaerbeek le 24 novembre 2008.

C'est le bureau d'architecture A.R.T.E.R. qui travaille sur ce projet résidentiel et qui a imaginé, à ce jour, le développement d'un ensemble de cinq immeubles comprenant chacun de 4 à 6 étages. Ceux-ci seront situés tant du côté de la chaussée de Louvain que du côté de la rue H. Evenepoel et encadreront un espace vert de qualité garantissant aux futurs occupants un lieu de vie agréable et privatif.

Un immeuble vendu

Sur les cinq immeubles imaginés, le premier a été vendu à la sicafi Aedifica. ATENOR GROUP, promoteur du projet Media Gardens, assumera entièrement la réalisation de cet immeuble jusqu'à sa réception provisoire. Celui-ci rentrera alors dans le patrimoine immobilier d'Aedifica.

*I.D.M. : Immobilière des deux maisons.

Façades bruxelloises typiques

Tour Reyers

Media Gardens idéalement situé près de la place Meiser

Les jardins intérieurs du Projet

Vue arrière

Le défi du **développement durable** est de s'inscrire dans une vision écologique tout en créant un produit d'une grande qualité architecturale et urbanistique.

Port du Bon Dieu

NAMUR / BELGIQUE

Une nouvelle qualité de vie

Conçu selon les normes les plus exigeantes en matière de développement durable (énergies renouvelables, matériaux naturels, isolation optimisée…), le projet Port du Bon Dieu met l'accent sur l'intégration d'un bâti de qualité dans un environnement urbain très ouvert ; le tout souligné par la présence de l'eau et de la nature.

Port du Bon Dieu

Namur / Belgique

Situation	Espace dit « Port du Bon Dieu » Namur, Belgique
Projet	Programme de logements
Taille	30 000 m²
Architectes	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or
Début des travaux	À partir de 2010

Après Bruxelles et Luxembourg, c'est dans une autre capitale qu'ATENOR GROUP s'assure les droits exclusifs d'un terrain d'exception. Le long de la Meuse, au lieu-dit du « Port du Bon Dieu », ATENOR GROUP a conclu un accord pour l'acquisition à Namur, d'un terrain au bord du fleuve. Une acquisition qui confirme sa volonté d'affirmer sa vision sur l'urbanisme urbain tout en respectant l'environnement.

À la croisée du fleuve et des axes de communication

Idéalement situé aux portes de Namur, le projet Port du Bon Dieu trouve son assise sur la rive gauche de la Meuse, à un endroit à forte mixité économique. Précédemment affecté à une exploitation industrielle, ce terrain deviendra, à terme, l'écrin d'un ensemble de logements de qualité, offrant une vue imprenable sur la Meuse et la Ville de Namur.

Stratégique en termes de mobilité et d'accessibilité, l'implantation se trouve à deux pas de la gare, du centre urbain et de toutes ses facilités. Outre ces nombreux avantages, le « Port du Bon Dieu » est l'endroit idéal pour revaloriser l'habitat et les bords de Meuse namurois, tout en marquant l'entrée de la ville d'un ensemble architectural remarquable.

Qualités architecturale et environnementale

ATENOR GROUP a entamé courant 2007 les études portant sur la construction d'un complexe résidentiel d'environ 30 000 m². Un projet qui devrait répondre, par sa qualité architecturale et environnementale, à la volonté des autorités de la ville de Namur de donner au bord de la Meuse tout l'attrait qu'il mérite.

Pour assurer le meilleur développement possible à ce projet, ATENOR GROUP a demandé aux bureaux d'architecture Montois Partners Architects et l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namur), de conceptualiser ensemble ce complexe résidentiel en valorisant les éléments écologiques les plus pertinents pour qu'il devienne un modèle en matière de développement durable.

Priorité au développement durable

Ce projet s'articulera autour de la mise en valeur du rôle de l'eau, de l'intégration des espaces verts et du choix rigoureux des techniques. Dans cet esprit, une attention toute particulière sera portée à l'efficience énergétique des bâtiments (constructions basse énergie), à la mise en œuvre de techniques et matériaux durables et à l'utilisation de sources d'énergie renouvelable.

Le projet à l'entrée de Namur

Les quais réaménagés

Port du Bon Dieu idéalement situé en bord de Meuse

Corporate Governance

En sa qualité de société cotée, ATENOR GROUP 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 actionnaires.

Ces principes fournissent aux actionnaires et au marché en général une garantie de fiabilité et de transparence des informations communiquées. Dans cet esprit, ATENOR GROUP applique rigoureusement les principes de Corporate Governance émis dans le Code belge de gouvernance d'entreprise.

Le présent rapport, ainsi que les informations communiquées tout au long de l'année témoignent du respect de ces principes par ATENOR GROUP. Il tient compte ainsi de manière exhaustive de l'annexe F « Exigences de Publicité » du Code, quant au respect des informations à reprendre dans le présent chapitre.

ATENOR GROUP organise régulièrement des rencontres avec la presse financière, les analystes ou encore des clubs et des associations d'investisseurs. Les résultats financiers consolidés de même qu'un commentaire sur les activités sont diffusés semestriellement sous forme de communiqués de presse et publiés simultanément sur le site internet du Groupe à l'adresse www.atenor.be.

Lors de sa séance du 22 septembre 2005, le Conseil d'Administration d'ATENOR GROUP a adopté la charte de Corporate Governance, l'« ATENOR GROUP Corporate Governance Statement » qui reflète les principes du Code belge de gouvernance d'entreprise tels qu'ATENOR GROUP les pratique. Ce document, mis à jour à l'occasion du Conseil d'Administration du 13 décembre 2006, est disponible sur le site internet du Groupe.

Ainsi, dans le cadre du respect de la Directive 2003/6/CF sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché, les administrateurs, les membres de l'Executive Committee ainsi que l'ensemble des membres du personnel d'ATENOR GROUP ont adhéré au « Code de conduite en matière de traitement des informations sensibles et transactions sur titres ATENOR GROUP ».

Le Conseil d'Administration

Sa mission

Le Conseil d'Administration délibère sur toutes les matières qui dépendent de sa compétence légale (délégation de la gestion journalière, organisation des pouvoirs de représentation de la société, établissement des comptes annuels, rédaction du rapport de gestion, convocation aux assemblées générales...).

Le Conseil d'Administration arrête les choix stratégiques, les décisions d'investissement, de désinvestissement et de financement à court, moyen et long termes de la société. Il met en place les structures destinées à réaliser ses objectifs, procède aux nominations aux postes-clés et assume la surveillance et le contrôle de la société. Il informe les actionnaires en matières comptables et financières et désigne les membres des différents comités.

Sa composition

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, référence est faite à la page 8 du présent rapport annuel.

La composition et l'organisation du Conseil d'Administration sont réglées par les articles 17 à 25 des statuts coordonnés de la société.

Les mandats sont attribués par l'Assemblée des Actionnaires sur proposition du Conseil d'Administration ; ils sont en général limités à 3 ans et renouvelables. Il n'existe pas de règle (statutaire ou autre) instaurant une limite d'âge ; il n'y a pas à ce jour d'autres restrictions à l'exercice de la fonction d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration compte, au 3 mars 2009, sept membres ; il se compose de six Administrateurs non exécutifs nommés sur proposition des actionnaires de référence, d'un Administrateur exécutif et d'un Administrateur indépendant.

Monsieur Frank Donck a été nommé en qualité de Président du Conseil d'Administration, la s.a. Stéphan Sonneville représentée par Monsieur Stéphan Sonneville a été nommée à la fonction d'Administrateur délégué de la société.

Conformément aux recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise, la société s'assurera - lors de nouvelles nominations - que les Administrateurs non exécutifs n'exercent pas plus de 5 mandats dans des sociétés cotées.

En raison des nouveaux critères d'indépendance, Monsieur Regnier Haegelsteen ne siègera plus en qualité d'administrateur indépendant à compter du renouvellement de son mandat, proposé à l'Assemblée Générale de 2009.

Il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 avril 2009 de nommer le Prince Charles-Louis d'Arenberg en qualité d'administrateur indépendant, répondant aux nouveaux critères d'indépendance définis par la loi du 17 décembre 2008.

Son fonctionnement

En 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni six fois. Tous les administrateurs étaient présents à toutes les réunions avec les exceptions suivantes : Le Baron Luc Bertrand, Monsieur Regnier Haegelsteen et Monsieur Philippe Vastapane ont été excusés lors d'une réunion du Conseil. Le Baron Luc Bertrand et la s.a. LUXEMPART représentée par Monsieur François Tesch, ont été excusés et représentés par un autre administrateur lors d'une réunion du Conseil.

Les Administrateurs reçoivent à l'avance l'ordre du jour de chaque réunion ainsi que les informations sur les sujets qui seront traités. Ces informations comprennent notamment les résultats, les projets d'investissement ou d'acquisition, les propositions de budget, les perspectives et les documents leur permettant d'étudier les propositions sur lesquelles ils devront se prononcer.

Les statuts (art. 20) prévoient que les décisions soient prises à la majorité absolue des votants ; toutefois, les décisions ont toujours été prises au consensus.

Lors de ces réunions, outre les sujets obligatoires ou légaux, le Conseil a traité les sujets suivants (énumération non limitative) :

- résultats intérimaires et prévisions d'ATENOR GROUP et de ses filiales,
- suivi des principaux projets,
- stratégie de la société et
- analyse et décisions d'investissement dans de nouveaux projets immobiliers.

En ce qui concerne les transactions et autres relations contractuelles entre la société (y compris les sociétés liées) et les Administrateurs et les managers exécutifs qui ne sont pas couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts, le Conseil d'Administration a pour politique de conclure ces transactions aux conditions normales de marché.

Le Conseil d'Administration est assisté de trois comités :

L'Executive Committee

En ce qui concerne la composition de l'Executive Committee, référence est faite à la page 9 du présent rapport annuel.

Cet Executive Committee assure le suivi des propositions et des décisions relevant du Conseil d'Administration ainsi que la gestion quotidienne ; il ne dispose cependant d'aucune délégation de pouvoirs ou de représentation. Il prépare et propose au Conseil d'Administration les choix stratégiques, les projets d'acquisition, d'investissement et de désinvestissement. Il assure en outre le suivi des participations au sein des Conseils d'Administration de ses filiales. Il se tient à une fréquence d'une réunion par semaine.

L'ensemble des membres de l'Executive Committee (en ce compris l'Administrateur délégué) détenait au 31 décembre 2008, un total de 79 800 options sur actions existantes, exerçables à partir de 2011. Il détenait par ailleurs à cette même date un total de 412 306 actions ATENOR GROUP.

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 9 du présent rapport annuel.

Le Conseil d'Administration a mis en place en 2002 un Comité de Nomination et de Rémunération composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs ; celui-ci est notamment chargé de prendre, en concertation avec l'Administrateur délégué ou sur sa proposition, toutes décisions relatives à la fixation des rémunérations ou émoluments attachés aux fonctions et missions confiées aux membres de l'Executive Committee, en ce compris l'attribution d'options sur actions (étant entendu que l'émission d'options de souscription d'actions ATENOR GROUP dans les limites du capital autorisé relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration). Durant l'exercice 2008, ce Comité s'est réuni deux fois.

Le Comité d'Audit

En ce qui concerne la composition du Comité d'Audit, référence est faite à la page 9 du présent rapport annuel.

Un Comité d'Audit, composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs, a été constitué en 2004. La création de la fonction d'Auditeur interne a été décidée par le Conseil d'Administration. Le Comité d'Audit a été chargé de la mettre en œuvre et a chargé la SPRL XOBA, représentée par Monsieur André Cornet d'assumer cette mission. Le Comité d'Audit a déterminé les travaux d'audit interne à effectuer et a établi le plan de travail réparti sur trois ans afin de couvrir le maximum de sujets.

Le Comité d'Audit veille à ce que le Conseil d'Administration reçoive une information financière et comptable adéquate pour lui permettre d'assurer sa fonction ; il s'assure que les procédures d'audit et de contrôle interne soient bien mises en place et fonctionnent correctement ; il veille à ce que les processus de reporting et de consolidation soient organisés de manière efficiente et fiable ; il s'assure que la gestion des risques auxquels l'entreprise est exposée soit adéquatement organisée. Durant l'exercice 2008, ce Comité s'est réuni quatre fois.

Rémunération

Pour les Administrateurs non exécutifs, le Conseil proposera à l'Assemblée Générale une somme globale de € 150 000 au titre de tantièmes répartie comme suit : € 50 000 pour le Président et € 20 000 pour chacun des administrateurs non exécutifs.

La société veille à une politique de rémunération adéquate des Administrateurs exécutifs. Au cours de l'exercice 2008, l'Administrateur délégué a bénéficié pour l'ensemble de ses prestations à l'égard du Groupe (ATENOR GROUP s.a. et ses filiales en raison de ses fonctions dans celles-ci) d'une rémunération totale de € 415 000 dont € 380 000 au titre de montant fixe (coût société, avantages compris). Au 31 décembre 2008, il détenait 16 000 options sur actions à émettre.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédits, ni avances, ni options sur actions à l'exception de l'Administrateur délégué (16 000 options sur actions).

Le Comité de Nomination et de Rémunération - souverain en la matière - n'a accordé aucune disposition contractuelle particulière relative à l'engagement ou au départ de managers exécutifs.

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.

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 GROUP. 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 GROUP 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, Stephan Sonneville s.a. et Luxempart.

Cette convention d'actionnaires qui remplace les conventions antérieures 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 d'actionnaires met également en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces actionnaires ont notifié à la CBFA 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 de partenariat avec le Management

ATENOR GROUP encourage les membres de son management, d'une part, à s'investir à titre personnel dans l'actionnariat de la société et, d'autre part, à co-investir à ses côtés dans les projets immobiliers.

Cette politique vise à impliquer davantage le management, 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.

Au cours de l'année 2006, les membres du management et du personnel ont acquis des participations significatives au capital d'ATENOR GROUP (pour un total de 5,23 %) ; l'Administrateur Délégué est d'ailleurs partie à la convention entre actionnaires stables conclue en novembre 2006.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration et le management ont convenu d'une prise de participation par le management à hauteur de 10 % dans quatre projets en 2008 : Port du Bon Dieu, Victor, Váci út et Hermes Business Campus.

Cette politique de partenariat contribue ainsi à aligner les intérêts du management sur ceux d'ATENOR GROUP en l'associant aux risques et aux perspectives de ses activités et ce, dans une optique long terme.

Commissaire

L'audit externe a été effectué (tant sur les chiffres consolidés que sur les chiffres non consolidés) par le commissaire Goossens Gossart Joos scprl, représentée par Monsieur D. Goossens. Ses honoraires se sont élevés € 40 436. Le total des honoraires du commissaire Goossens Gossart Joos scprl pour ses missions d'audit tant pour ATENOR GROUP que pour ses filiales s'est élevé en 2008 à € 60 542. Le commissaire n'a pas effectué ni facturé de prestations supplémentaires. À l'assemblée générale de 2009, il sera proposé de renouveler le mandat de commissaire de Goossens Gossart Joos scprl, représentée par Monsieur Ph. Gossart pour une période de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2012.

Plan d'options sur actions

Un total de 34 825 options sur actions émises en 2000 et 2001 ont été exercées en janvier 2007 ; il ne subsiste plus d'options non exercées dans le cadre de ces plans d'options sur actions.

Le Conseil d'Administration du 31 mai 2007 a approuvé l'émission d'un plan d'options sur actions destiné aux membres du personnel et collaborateurs du groupe. Ce plan porte sur un total de 150 000 actions existantes et ne donnera donc pas lieu à l'émission d'actions nouvelles. Une première tranche de 48 300 options a été attribuée en mai 2007 ; ces options sont exerçables à partir de mars 2011, au prix de € 42,35 par action. Une deuxième tranche de 51 700 options a été attribuée en mars 2008 ; ces options sont exerçables à partir de mars 2012 au prix de € 39,17 correspondant à la moyenne des cours des 30 jours précédant l'émission du plan. Le solde des options disponibles a été attribué en janvier 2009 ; ces options sont exerçables à partir de mars 2013 au prix de € 37,83.

Sources mixtes
Groupe de produits issu de forêts bien gérées et d'autres sources contrôlées
Product group from well-managed forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-004368
© 1996 Forest Stewardship Council

Crédits photos : ATENOR GROUP, Ph. van Gelooven, S. Brison
Design et réalisation : www.concerto.be

ATENOR
GROUP

Pour plus d'informations :

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 La Hulpe

Tél. : + 32 2 387 22 99
Fax : + 32 2 387 23 16

Website : www.atenor.be
e-mail : info@atenor.be

TVA BE 0403 209 303
RPM Nivelles

Investor Relations :
Sidney D. Bens,
Chief Financial Officer
Tél. : + 32 2 387 22 99
Fax : + 32 2 387 23 16
e-mail : info@atenor.be