

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0403.209.303	P.	U.	D.	C 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: **ATENOR**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Avenue Reine Astrid**

N°: **92**

Code postal: **1310**

Commune: **La Hulpe**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Nivelles**

Adresse Internet: ¹

Numéro d'entreprise **0403.209.303**

DATE **04-05-17** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS (2 décimales)** ²

approuvés par l'assemblée générale du **26-04-19**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01-01-18** au **31-12-18**

Exercice précédent du **01-01-17** au **31-12-17**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **60** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.4, 6.3.6, 6.4.2, 6.5.2, 6.8, 6.17, 6.18.2, 6.20, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Signataire
(nom et qualité)
Sidney D. BENS
Directeur Financier

Signataire
(nom et qualité)
STEPHAN SONNEVILLE sa
Administrateur Délégué

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

DONCK Frank

Avenue Dupuich 26, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

VASTAPANE Philippe

Rue Spierzelt 5, 8063 Bertrange, Luxembourg

Fonction : Administrateur

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

MAZARS Réviseurs d'Entreprises SCRL 0428.837.889

Avenue Marcel Thiry 77, boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00021

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

Représenté par :

1. DOYEN Xavier

Avenue Marcel Thiry 77 , boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique

Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01202

STEPHAN SONNEVILLE SA 0461.220.350

Rue du Mont Lassy 62B, 1380 Lasne, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : 22-04-16- 26-04-19

Représenté par :

1. SONNEVILLE Stéphan

Rue du Mont Lassy 62B , 1380 Lasne, Belgique

LUXEMPART SA 15763920

Rue Léon Laval 46, 3372 Leudelange, Luxembourg

Fonction : Administrateur

Mandat : 22-04-16- 26-04-19

Représenté par :

1. Schwertzer Jacquot

Rue d'Oetrangle 51 , 5360 Schassig, Luxembourg

SOGESTRA SPRL 0834.585.822

Avenue des Statuaires 115, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 28-04-17- 24-04-20

Représenté par :

1. LEMAITRE Nadine

Avenue des Statuaires 115 , 1180 Bruxelles 18, Belgique

N°	0403.209.303	ATENOR	C 2.1
----	--------------	--------	-------

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

MG PRAXIS SPRL 0508.828.247

AVENUE GRAND'AIR 15, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

Représenté par :

1. GREGOIRE Michèle

Avenue Grand Air 15 , 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique

INVESTEA SPRL 0554.946.205

Avenue Olieslagers 22, boîte 16, 1150 Bruxelles 15, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

Représenté par :

1. ATTOUT Emmanuèle

Avenue Jan Olieslagers 22 , boîte 16, 1150 Bruxelles 15, Belgique

DELAIRE Christian

Avenue Paul Doumer 33, 75116 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 27-04-18- 23-04-21

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont pas * été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise **,
- B. L'établissement des comptes annuels **,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	916.448,69	941.881,26
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	450.776.786,48	424.384.934,50
Immobilisations incorporelles	6.2	21	93.954,84	154.180,12
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	334.810,08	175.450,09
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	179.980,29	165.280,46
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	154.829,79	10.169,63
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	450.348.021,56	424.055.304,29
Entreprises liées	6.15	280/1	450.347.850,90	424.055.133,63
Participations		280	141.620.303,52	169.420.926,85
Créances		281	308.727.547,38	254.634.206,78
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	170,66	170,66
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	170,66	170,66

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	128.011.801,30	82.707.149,33
Créances à plus d'un an		29	418.694,97	4.734.080,11
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	418.694,97	4.734.080,11
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	47.451.693,49	42.811.902,85
Stocks		30/36	38.585.429,73	42.811.902,85
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	38.585.429,73	42.811.902,85
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37	8.866.263,76	
Créances à un an au plus		40/41	2.847.526,49	7.443.430,31
Créances commerciales		40	717.909,92	6.698.385,63
Autres créances		41	2.129.616,57	745.044,68
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53	68.063.909,59	26.624.717,99
Actions propres		50		1.613.981,94
Autres placements		51/53	68.063.909,59	25.010.736,05
Valeurs disponibles		54/58	8.875.891,32	723.579,70
Comptes de régularisation	6.6	490/1	354.085,44	369.438,37
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	579.705.036,47	508.033.965,09

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	144.481.078,37	87.534.510,74
Capital	6.7.1	10	57.630.585,69	57.630.585,69
Capital souscrit		100	57.630.585,69	57.630.585,69
Capital non appelé ⁴		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	18.451.163,39	18.451.163,39
Réserve légale		130	5.763.058,57	5.763.058,57
Réserves indisponibles		131	743,68	1.614.725,62
Pour actions propres		1310		1.613.981,94
Autres		1311	743,68	743,68
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	12.687.361,14	11.073.379,20
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	68.399.329,29	11.452.761,66
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net ⁵		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	4.643.826,02	630.378,41
Provisions pour risques et charges		160/5	4.643.826,02	630.378,41
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	4.643.826,02	630.378,41
Impôts différés		168		

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit.

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	430.580.132,08	419.869.075,94
Dettes à plus d'un an	6.9	17	209.363.340,60	155.490.676,96
Dettes financières		170/4	205.642.857,16	152.807.142,87
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171	50.000.000,00	25.000.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	2.142.857,16	2.857.142,87
Autres emprunts		174	153.500.000,00	124.950.000,00
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176	920.087,59	
Autres dettes		178/9	2.800.395,85	2.683.534,09
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	211.517.891,22	262.725.672,70
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	36.950.000,00	20.350.000,00
Dettes financières		43	105.014.285,71	101.814.285,71
Etablissements de crédit		430/8	20.714.285,71	10.714.285,71
Autres emprunts		439	84.300.000,00	91.100.000,00
Dettes commerciales		44	6.708.430,20	7.820.461,00
Fournisseurs		440/4	6.708.430,20	7.820.461,00
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	487.493,33	497.269,90
Impôts		450/3	171.063,83	71.634,98
Rémunérations et charges sociales		454/9	316.429,50	425.634,92
Autres dettes		47/48	62.357.681,98	132.243.656,09
Comptes de régularisation	6.9	492/3	9.698.900,26	1.652.726,28
TOTAL DU PASSIF		10/49	579.705.036,47	508.033.965,09

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	38.793.420,81	80.521.334,06
Chiffre d'affaires	6.10	70	19.424.269,93	47.450.122,12
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71	18.787.235,62	32.283.686,29
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	566.165,26	783.393,42
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	15.750,00	4.132,23
Coût des ventes et des prestations		60/66A	44.259.697,04	77.580.559,04
Approvisionnements et marchandises		60	25.580.205,40	63.556.176,33
Achats		600/8	11.432.760,42	28.298.589,32
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	14.147.444,98	35.257.587,01
Services et biens divers		61	11.851.127,18	10.673.828,94
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	2.022.172,37	1.920.979,62
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	165.088,97	153.655,72
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	-2.947,34	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	4.013.447,61	19.482,67
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	630.128,59	1.255.121,10
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	474,26	1.314,66
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-5.466.276,23	2.940.775,02

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	104.907.068,72	5.735.350,46
Produits financiers récurrents		75	61.651.455,67	5.719.596,73
Produits des immobilisations financières		750	61.138.544,05	4.414.064,38
Produits des actifs circulants		751	497.270,62	1.304.895,86
Autres produits financiers	6.11	752/9	15.641,00	636,49
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	43.255.613,05	15.753,73
Charges financières	6.11	65/66B	29.846.090,82	15.203.209,58
Charges financières récurrentes		65	10.245.398,79	12.265.734,19
Charges des dettes		650	8.978.191,10	9.921.520,75
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		651	972.190,61	1.913.771,05
Autres charges financières		652/9	295.017,08	430.442,39
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	19.600.692,03	2.937.475,39
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	69.594.701,67	-6.527.084,10
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	3.766,84	4.226,43
Impôts		670/3	3.766,84	4.286,36
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		59,93
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	69.590.934,83	-6.531.310,53
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	69.590.934,83	-6.531.310,53

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	81.043.696,49	23.564.325,36
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	69.590.934,83	-6.531.310,53
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	11.452.761,66	30.095.635,89
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		138.274,42
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		138.274,42
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	68.399.329,29	11.452.761,66
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7	12.644.367,20	11.973.289,28
Rémunération du capital	694	12.388.367,20	11.657.289,28
Administrateurs ou gérants	695	256.000,00	316.000,00
Employés	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	941.881,26
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002	210.735,99	
Amortissements	8003	236.168,56	
Autres(+)/(-)	8004		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)	916.448,69	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2	916.448,69	
Frais de restructuration	204		

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	297.400,61
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	7.895,91	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	305.296,52	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	143.220,49
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	68.121,19	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	211.341,68	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	93.954,84	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	749.730,76
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	92.999,47	
Cessions et désaffectations	8173	77.917,20	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	764.813,03	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	584.450,30
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	78.493,98	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	77.442,94	
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	585.501,34	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	179.311,69	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	500.252,21
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	163.133,96	
Cessions et désaffectations	8175	87.318,48	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	576.067,69	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	490.082,58
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	18.473,80	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	87.318,48	
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	421.237,90	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	<u>154.829,79</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxx	170.074.074,11
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	3.374.456,91	
Cessions et retraits	8371	13.254.159,42	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	160.194.371,60	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxx	653.147,26
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	17.920.920,82	
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	18.574.068,08	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	141.620.303,52	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxx	254.634.206,78
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	111.320.942,30	
Remboursements	8591	57.227.601,70	
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change(+)/(-)	8621		
Autres(+)/(-)	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	308.727.547,38	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	170,66
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change(+)/(-)	8623		
Autres(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	170,66	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
ATENOR LUXEMBOURG SA Rue Jean Engling 12 1466 Luxembourg Luxembourg 18831883	actions de VN de 100,00 EUR	9.990	99,90	0,10	31/12/2018	EUR	-7.807.191	-294.206
ATENOR TOOLS COMPANY SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0401.965.921	actions sans mention de valeur nominale	510	99,80	0,20	31/12/2018	EUR	3.428.486	70.247
ALCO BUILDING SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0441.907.056	actions sans mention de VN	7.000	89,74	10,26	31/12/2018	EUR	4.448.948	150.173
ATENOR GROUP ROMANIA S. Etr. Dimitrie Pompeiu Blvd 5-7 020335 Bucharest Roumanie RO24593886	actions nominatives - VN de 10 RON	19.602	100,00	0,00	31/12/2018	ROL	-503.146	10.171
VICTOR PROPERTIES SA Avenue Hermann Debroux 40-42 1160 Bruxelles 16 Belgique 0898.989.961	actions nominatives sans mention de VN	15.750	45,00	0,00	31/12/2018	EUR	118.589	-14.558
VICTOR ESTATES SA Avenue Hermann-Debroux 40-42 1160 Auderghem Belgique 0898.912.856	Actions nominatives sans valeur nominale	635.409	45,00	5,00	31/12/2018	EUR	1.116.726	-206.629

N°	0403.209.303	ATENOR	C 6.5.1
----	--------------	--------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0898.989.169	actions nominatives sans mention de VN	9.000	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	-2.467.711	-54.438
MONS PROPERTIES SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0808.355.339	actions nominatives sans mention de VN	900	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	4.779.591	721.468
ATENOR HUNGARY S. Etr. Vaci Ut 99 , boîte 1 1139 Budapest Hongrie 14572577243	actions	0	100,00	0,00	31/12/2018	HUF	254.449.270	-6.099.774
DREWS CITY TOWER S. Etr. Vaci Ut 99 , boîte 1 1139 Budapest Hongrie 13800226241	actions	0	90,00	10,00	30/09/2018	HUF	12.353.417.939	325.187.978
CITY TOWER S. Etr. Vaci Ut 99 , boîte 1 1139 Budapest Hongrie 13817741241	actions	0	90,00	10,00	31/12/2018	HUF	1.054.772.763	2.227.618.697
IMMOANGE SA Avenue Hermann Debroux 42 1160 Bruxelles 16 Belgique 0451.570.335	actions	247.545	45,00	5,00	31/12/2018	EUR	385.757	-234.160
BUILD UP SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0831.181.419		0	0,00	0,00	31/12/2018	EUR	10.179.130	-157.151

N°	0403.209.303	ATENOR	C 6.5.1
----	--------------	--------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0402.141.412 CITY VIEW TOWER Vaci Ut 99 , boîte 1 1139 Budapest Hongrie 14005046241 HF IMMOBILIER SA Rue Jean Engling 12 1466 Luxembourg Luxembourg 25095261 ATENOR GROUP PARTICIPATIONS SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0842.295.540 ATENOR GROUP INVESTMENTS SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0536.995.859 THE ONE ESTATE SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0645.639.819	actions nominatives sans mention de VN	900	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	-20.483	9.302
	actions au porteur sans mention de VN	1.680	90,00	10,00	31/12/2018	HUF	5.532.609.161	311.657.538
	actions	0	3,23	96,77	31/12/2018	EUR	693.412	635.120
	actions nominatives - VN de 1000,00 EUR	7.200	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	6.943.025	5.688.929
	actions nominatives sans mention de vn	1.139	99,00	0,09	31/12/2018	EUR	2.172.712	282.783
	actions nominatives sans valeur nominale	149.990	99,99	0,01	31/12/2018	EUR	8.461.984	5.155.101
	Actions nominatives	138.312	90,00	10,00				

N°	0403.209.303	ATENOR	C 6.5.1
----	--------------	--------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
REST ISLAND SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0644.454.340	Actions nominatives	1.679	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	2.960.045	2.844.908
HEXATEN SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0464.671.867	Actions au porteur	752.921	90,00	10,00	30/06/2018	EUR	2.817.821	636.727
LUXLEX SA Rue d'Arlon 6 8399 Windhof Luxembourg 25047428	Actions	16.208	81,00	9,00	31/12/2018	EUR	4.959.439	35.192
VICTOR BARA SA Avenue Hermann-Debroux 40 , boîte 42 1160 Bruxelles 16 Belgique 0668.967.428	Actions nominatives	247.545	45,00	5,00	31/12/2018	EUR	1.283.567	-2.018.972
VICTOR SPAAK SA Avenue Hermann-Debroux 40 , boîte 42 1160 Bruxelles 16 Belgique 0668.967.527	Actions nominatives	247.545	45,00	5,00	31/12/2018	EUR	2.315.351	-134.145
NAOS Rue d'Arlon 6 8399 Windhof Luxembourg	Actions	495.000	49,50	5,50	31/12/2018	EUR	9.845.945	-45.613
Victorei 174 Business Develoment SA Dimitrie Pompeiu Blv 5-4 020335 Bucharest Roumanie 036061530	Actions nominatives	13.410	90,00	10,00	31/12/2018	ROL	-3.714.899	-1.300.946

N°	0403.209.303	ATENOR	C 6.5.1
----	--------------	--------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
IMMO SILEX SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0669.863.885	Sans désignation de valeur nominale	1.000	81,00	9,00	31/12/2018	EUR	2.122.652	-478.628
NOR REAL ESTATE SA Dimitrie Pompei BLd 5-7 , boîte FI 1 020335 Bucharest Roumanie J40/16084/17	Actions à valeur nominale	13.740	90,00	10,00	31/12/2018	ROL	-662.325	-394.428
HUNGARIA GREENS Vaci ut 117/ 119 1138 Budapest Hongrie CG0109302530	part capital	0	90,00	10,00	31/12/2018	HUF	100.819.821	-49.691.210
ATENOR FRANCE SA Rue François 1er 33 75008 Paris France 38833492911	Sans désignation de valeur nominale	1.000	99,90	0,10	31/12/2018	EUR	285.466	80.460
BDS UNE FOIS SAS SA Rue François 1er 33 75008 Paris France FR830700571	Actions nominales	1.000	90,00	10,00	31/12/2018	EUR	16.214.553	-6.083
NGY SA Dimitrie Pompei Bld 5-7 , boîte FI 1 020335 Bucharest Roumanie RO22870433	Valeur nominale	5.790.440	25,00	75,00	31/12/2018	ROL	1.002.197	36.179.487
HAVERHILL INVESTMENTS Ulicia Szturmowa 2 02-678 WARSAW Pologne 5272821469		0	90,00	10,00	31/12/2018	PLN	6.917.823	412.823

N°	0403.209.303	ATENOR	C 6.5.1
----	--------------	--------	---------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-)	
ATENOR POLAND Ulicia Szturmowa 2 02-678 WARSAW Pologne 5272832556		0	100,00	0,00	30/12/2018	PLN	545.182	267.182
BDS 2X Rue François 1er 33 75008 PARIS France 00842625125						EUR	1.000	0
ATENOR LONG TERM GROWTH SA Avenur Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0712.644.053	Actions VN 1€	1.000	99,90	1,00		EUR	1.350.000	0
WEHRHAHN ESTATE SA Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe Belgique 0713.557.932	Actions sans désignation de VN	150.000	99,00	1,00		EUR	100.000	0
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS Dimitrie Pompei 5-7 020335 BUCHAREST Roumanie RO40205188	Actions sans désignation de VN	1.000	90,00	10,00		ROL	45.000	0
		0	90,00	10,00				

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51	1,17	1,17
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	1,17	1,17
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52	3.618.912,00	4.836.112,00
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	64.444.996,42	20.174.622,88
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687	64.444.996,42	20.174.622,88
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

	Exercice
Intérêts payés d'avance	89.585,65
Commissions payées d'avance	89.000,00
Charges à reporter - divers	175.499,79

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXX	57.630.585,69
(100)	57.630.585,69	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
	57.630.585,69	5.631.076
8702	XXXXXXXXXXXXXX	2.887.328
8703	XXXXXXXXXXXXXX	2.743.748

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	2.372.585,72
8732	231.825
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Parts non représentatives du capital

Répartition

 Nombre de parts 8761

 Nombre de voix qui y sont attachées 8762

Ventilation par actionnaire

 Nombre de parts détenues par la société elle-même 8771

 Nombre de parts détenues par les filiales 8781

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

Telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 et art. 632 §2, de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

Actionnariat au 31/12/2018

	Nombre d'actions	Participation en %
3D NV	695.643	12,35
ALVA SA	521.437	9,26
ForAtenoR SA	592.880	10,53
LUXEMPART SA	600.247	10,66
Stéphan SONNEVILLE SA	241.030	4,28
Sous-total	2.651.237	47,08
Actions propres		
Actions d'autocontrôle	231.825	4,12
Public	2.748.014	48,80
Total	5.631.076	100,00

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	36.950.000,00
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	25.000.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	11.950.000,00
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	36.950.000,00

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	157.042.857,16
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	20.000.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	2.142.857,16
Autres emprunts	8852	134.900.000,00
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	920.087,59
Autres dettes	8902	2.800.395,85
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	160.763.340,60

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	48.600.000,00
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	30.000.000,00
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	18.600.000,00
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres emprunts	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	48.600.000,00

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières	8921
Emprunts subordonnés	8931
Emprunts obligataires non subordonnés	8941
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951
Etablissements de crédit	8961
Autres emprunts	8971
Dettes commerciales	8981
Fournisseurs	8991
Effets à payer	9001
Acomptes reçus sur commandes	9011
Dettes salariales et sociales	9021
Autres dettes	9051
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922
Emprunts subordonnés	8932
Emprunts obligataires non subordonnés	8942
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952
Etablissements de crédit	8962
Autres emprunts	8972
Dettes commerciales	8982
Fournisseurs	8992
Effets à payer	9002
Acomptes reçus sur commandes	9012
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022
Impôts	9032
Rémunérations et charges sociales	9042
Autres dettes	9052
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	171.063,83
Dettes fiscales estimées	450	

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	316.429,50

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Intérêts à imputer (s/ crédits, emprunts obligataires, MTN, EMTN)
Charges à imputer - divers
Produit à reporter sur cession immobilisation financière

Exercice
3.225.529,16
173.371,10
6.300.000,00

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventes d'emphytéoses	154.116,39	361.013,00
Droit de superficie	5.000,00	5.000,00
Prestations de services	2.842.816,47	1.859.053,16
Tantième reçu	50.000,00	150.000,00
Vente de logements résidentiels	16.372.337,07	43.613.843,36
Vente d'immeuble		1.461.213,60

Ventilation par marché géographique

Belgique	18.632.893,08	47.410.122,12
Europe (hors Belgique)	791.376,85	40.000,00

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	267.924,50	42.206,55
---	-----	------------	-----------

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture	9086	20	19
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	19,0	17,7
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	27.200	29.565

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs	620	1.526.989,61	1.517.589,38
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	328.284,27	333.369,87
Primes patronales pour assurances extralégales	622		
Autres frais de personnel	623	166.813,67	69.517,40
Pensions de retraite et de survie	624	84,82	502,97

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113	2.947,34	
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	4.422.852,13	346.659,77
Utilisations et reprises	9116	409.404,52	327.177,10
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	449.860,44	1.219.002,54
Autres	641/8	180.268,15	36.118,56
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	1,4	0,3
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	1.862	1.835
Frais pour l'entreprise	617	63.445,06	64.689,63

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501	236.168,56	219.234,10
Intérêts portés à l'actif	6503		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	972.190,61	1.913.771,05
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
commissions s/ cautions, garanties, crédits ...		191.235,43	384.626,43
charges financières diverses		51.991,37	31.815,96
frais sur achats et ventes de titres		51.790,28	14.000,00

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	43.271.363,05	19.885,96
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	15.750,00	4.132,23
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	15.750,00	4.132,23
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)	43.255.613,05	15.753,73
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631	43.255.613,05	15.753,73
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	19.601.166,29	2.938.790,05
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	474,26	1.314,66
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	474,26	
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		1.314,66
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	19.600.692,03	2.937.475,39
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661	17.920.920,82	653.147,26
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631	1.679.771,21	2.284.328,13
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice	
Impôts et précomptes dus ou versés	
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	
Suppléments d'impôts estimés	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	
Suppléments d'impôts dus ou versés	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

DNA
+ value sur Immobilisations financières

Codes	Exercice
9134	3.766,84
9135	149.110,15
9136	145.343,31
9137	
9138	
9139	
9140	
	19.881.763,94
	-40.386.676,52

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	
Autres latences actives	
RDT	
Latences passives	
Ventilation des latences passives	

Codes	Exercice
9141	24.383.666,79
9142	13.600.311,88
	10.783.354,91
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)	
Par l'entreprise	

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	
Précompte mobilier	

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	4.899.981,35	9.020.851,95
9146	5.525.498,09	11.759.356,67
9147	498.440,00	546.721,53
9148	2.317.063,52	2.289.621,95

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	
 GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	8.892.699,86
Montant de l'inscription	9171	4.613.735,00
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	37.671.052,20
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
 Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	

	Codes	Exercice
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
 ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
 ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
 MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Caution crédit filiales

Convention d'emphytéose avec Alco Building : 2019 à 2056 : 37 x 9.914,86€

Garanties EG

Garanties Marchand de biens

Garanties Loi Breyne

Exercice
10.988.000,00
366.849,82
5.174.000,00
3.080.800,00
14.000.000,00

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Assurance de groupe souscrite chez AXA

Mesures prises pour en couvrir la charge

Assurance groupe

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	450.347.850,90	424.055.133,63
Participations	(280)	141.620.303,52	169.420.926,85
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	308.727.547,38	254.634.206,78
Créances	9291	518.036,31	99.002,68
A plus d'un an	9301	21.992,50	
A un an au plus	9311	496.043,81	99.002,68
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	2.255.366,91	9.000,00
A plus d'un an	9361	2.243.366,90	
A un an au plus	9371	12.000,01	9.000,00
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	10.988.000,00	14.353.000,00
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	61.138.544,05	4.414.064,38
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	498.662,57	388.042,68
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	43.255.613,05	15.753,73
Moins-values réalisées	9491		

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Néant

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	256.000,00
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	48.924,32
95061	20.000,00
95062	15.900,00
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion *

~~L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s) *~~

~~L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés *~~

~~L'entreprise ne possède que des entreprises filiales qui, eu égard à l'évaluation du patrimoine consolidé, de la position financière consolidée ou du résultat consolidé, ne présentent, tant individuellement que collectivement, qu'un intérêt négligeable? (article 110 du Code des sociétés)~~

~~L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation *~~

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation **:

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus **:

* Biffer la mention inutile.

** Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

- Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.
- Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
- Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport.
Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.
- Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille
En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-avant.
Dans ce cas, une réduction égale à la moins-value observée est enregistrée.
Une reprise de réduction de valeur est affectée lorsqu'une plus-value durable est observée sur les titres qui auront fait l'objet d'une telle réduction.
La valeur estimative est fixée objectivement pour chaque titre individuellement sur base de l'un ou l'autre des éléments ci-après :
 - valeur boursière (lorsque celle-ci est significative) ;
 - valeur de souscription (pour les acquisitions récentes) ;
 - valeur de l'actif net comptable sur base du dernier bilan publié (*) ;
 - valeur d'indemnisation revendiquée ou prévue dans les négociations en cours lorsqu'il s'agit de titres d'entreprises zaïrianisées ;
 - autres informations en notre possession permettant notamment d'estimer les risques pour aléas divers ;
 - valeur de réalisation.
- Pour les participations dans les sociétés étrangères, la conversion en EUR se fait au taux de change de fin d'exercice.
- La méthode d'évaluation ainsi retenue pour chaque titre sera employée d'exercice en exercice, sauf si l'évolution des circonstances nous amène à opter pour une autre méthode. En ce cas, une mention spéciale en est faite dans l'annexe.
- Stocks :
Les immeubles acquis ou construits en vue de leur revente sont comptabilisés parmi les stocks. Ils sont évalués à leur coût de revient majoré tenant compte du pourcentage d'état d'avancement des travaux de fabrication ou des prestations.
Ce pourcentage d'état d'avancement représente le rapport entre les coûts encourus et comptabilisés à la date de clôture et l'ensemble des coûts du projet (le budget).
Ce coût de revient s'obtient en ajoutant au prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication directs. Il peut également inclure les coûts indirects tels que, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme et les charges financières.
Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.
- Créances et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine
Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.
- La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
- Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
- Dettes : reprises à leur valeur nominale.

(*) Critère le plus couramment utilisé.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 26 avril 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 108^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2018 s'élève à 35,18 millions d'euros, soit en hausse de près de 60 % par rapport à 2017.

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Les produits des activités ordinaires s'établissent à 99,77 millions d'euros. Ils comprennent principalement : (a) le revenu dégagé par la vente à l'avancement du projet Buzzcity (Leudelange ; € 20,06 M), (b) la dernière tranche de l'immeuble Vaci Greens D (Budapest) payée suite à la réception du bâtiment (€ 9,40 M), (c) les revenus liés aux ventes des appartements des projets The One à Bruxelles (€ 19,32 M), City Dox à Bruxelles (€ 15,38 M), Au Fil des Grands Prés à Mons (€ 10,25 M) et UP-site à Bruxelles (€ 6,02 M), ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (Bucarest), University Business Center (Varsovie) et Nysdam (La Hulpe) totalisant 13,70 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 41,12 M), en forte hausse, comprennent principalement les plus-values dégagées sur les cessions des participations The One Office SA (partie bureau du projet The One) en décembre 2018, Naos SA (projet Naos) en fonction du degré d'avancement du développement du projet et Senior Island SA (projet City Dox) suite à la réception de la maison de repos en mai 2018 (total de € 33,28 M), ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 4,07 M).

Le résultat opérationnel s'élève à € 46,04 M contre € 35,38 M en 2017 influencé majoritairement cette année par la cession des participations abritant les projets The One (partie bureau) (Bruxelles ; € 19,48 M), Naos (Belval ; € 8,30 M) et City Dox (partie maison de repos) (Bruxelles ; € 2,78 M), par la contribution du projet de bureaux Buzzcity suite à la vente en état futur d'achèvement (Leudelange ; € 4,47 M), par la finalisation des ventes des immeubles A, B et D du projet Vaci Greens (Budapest ; € 3,44 M) ainsi que par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement City Dox (Anderlecht), The One (Bruxelles) et Au Fil des Grands Prés (Mons) pour respectivement € 2,77 M, € 2,76 M et € 2,60 M.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC (Bucarest ; € 9,17 M), UBC (Varsovie ; € 1,64 M) et Nysdam (La Hulpe ; € 0,96 M) apportent une contribution complémentaire au résultat.

Le résultat financier net s'établit à -8,61 millions d'euros contre -10,37 millions d'euros en 2017. La baisse des charges financières nettes s'explique principalement par la diminution de l'endettement net moyen d'ATENOR ainsi que du taux d'emprunt moyen pondéré par rapport à 2017.

Impôts sur le résultat : Le montant de ce poste s'élève à 2,16 millions d'euros (contre € 2,48 M en 2017). 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 35,18 millions d'euros comparé à 22,18 millions d'euros en 2017, en progression de 58,61 %.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 170,30 millions d'euros contre 149,64 millions au 31 décembre 2017, soit une hausse de 13,8% (+ 20,66 millions d'euros).

Au 31 décembre 2018, l'endettement consolidé net est stabilisé à 333,69 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 333,84 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette stabilité trouve son origine principalement par la réalisation de deux événements de nature différente accompagnant les développements courants décrits plus loin. Nous avons émis en avril 2018 avec succès et en un temps record une obligation de type « retail bond » en deux tranches pour un montant total de 50 millions d'euros. Nous avons réalisé en fin d'exercice la vente de notre filiale THE ONE OFFICE impactant positivement notre trésorerie nette de 100 millions d'euros.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 293,10 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 147,17 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 106,59 millions d'euros contre 43,29 millions d'euros à fin 2017.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

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 459,20 millions d'euros, en progression de 15,23 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017 (443,97 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement (a) des acquisitions des terrains et immeubles des projets University Business Center (Varsovie), Am Wehrhahn (Düsseldorf), UP-site Bucharest et Au Fil des Grands Prés (phase 2 à Mons) pour un total de 66,55 millions d'euros, (b) de la poursuite des travaux des projets Com'Unity (Paris), City Dox (Bruxelles) et Berges de l'Argentine (La Hulpe) pour 30,22 millions d'euros et (c) de la vente des projets The One (partie bureau ; Bruxelles), Buzzcity (Leudelange) ainsi que des cessions des appartements des projets The One (partie résidentielle), Au Fil des Grands Prés et UP-site diminuant le stock à hauteur de 81,33 millions d'euros. Le solde de ce poste se répartit sur les autres projets en développement.

Actions propres

Suite à la décision du Conseil d'Administration du 29 août 2018, ATENOR SA a cédé ses actions à une filiale nouvellement constituée et dénommée ATENOR LONG TERM GROWTH pour la mise en place d'un nouveau plan d'options sur actions destiné aux membres du personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

A la date de la clôture, ATENOR LONG TERM GROWTH SA détient 68.398 actions ATENOR.

Le nombre d'actions ATENOR détenues à cette même date par la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2017). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2015 à 2018) attribués aux employés et aux prestataires de services d'ATENOR.

Projets en Portefeuille

L'ensemble des projets a connu une évolution favorable au cours de l'année 2018. 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 22 projets en développement pour un total de l'ordre de 850.000 m².

❖ BRUXELLES (29,97% du portefeuille)

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (31.000 m² de bureaux, 11.000 m² de logements)

L'immeuble a été réceptionné fin 2018 pour sa partie résidentielle et début 2019 pour les surfaces de bureaux. Sur le plan commercial, 91% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont vendus (hors réservations). Les surfaces bureaux ont été proposées à la location dans le cadre d'un appel à candidature lancé par les institutions européennes, celui-ci portant sur la prise en location de ±100.000 m² à l'horizon 2020-2024. D'autres contacts sont en cours avec des institutions publiques et des sociétés privées pour la location de plusieurs étages.

En décembre 2018, ATENOR a cédé la SA The One Office, propriétaire de la partie bureau de l'immeuble The One à Deka Immobilien Investment GmbH, une société d'investissement allemande, tout en restant en charge de la location de l'immeuble.

Sur le plan urbanistique, l'instruction du recours contre le RRUZ au Conseil d'Etat se poursuit et pourrait déboucher sur une annulation « technique » du RRUZ. Nous ne voyons, à terme, aucune incidence dommageable pour The One.

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

Realex participe au dialogue compétitif organisé par les institutions européennes et portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 24.000 m² hors sol. Pour la partie bureau (± 30.000 m²) qui complète ce projet, Realex a également répondu à l'appel à candidature lancé par les institutions européennes, celui-ci portant sur la prise en location de ±100.000 m² à l'horizon 2020-2024.

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite fin 2018 afin d'adapter le projet à ces demandes.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 157.000 m² mixte)

Pour rappel, la maison de repos a été réceptionnée le 23 mai dernier et la cession à Fédérale Assurance de la filiale propriétaire de cette maison de repos a été finalisée. Son ouverture a favorisé la poursuite de la commercialisation des 71 unités de résidence-services (32% vendus) réceptionnées en juin. Les réceptions des 93 logements (dont 76% sont vendus) et des 8.500 m² de services intégrés aux entreprises (SIE) ont été obtenues en novembre dernier et viennent parachever la première phase du projet City Dox.

Le bail pour une surface de 2.000 m² conclu avec IWG (ex Regus) confirme un nouvel intérêt pour ces surfaces SIE, pour lesquelles d'autres négociations sont en cours. Par ailleurs, suite à la délivrance du permis de lotir en juillet 2018 portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, ainsi que du permis d'urbanisme relatif au LOT 3 en janvier 2019, ATENOR entamera sous peu la construction de 21.000 m²

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

de logements, dont 12.700 m² conventionnés (citydev.brussels), 3.000 m² d'activités productives ainsi que 7.300 m² de SIE. La suite du développement verra également la réalisation d'une école, d'espaces publics ainsi que des logements en bordure de canal.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.700 m² mixte)

Les études à réaliser dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur Midi (PAD) ont été lancées à l'initiative du gouvernement de la Région bruxelloise. L'élaboration d'un nouveau projet se poursuit afin de correspondre aux vues exprimées par la Région quant au bon aménagement des lieux.

Ce projet s'affiche comme un exemple de durabilité par la densité et la mixité qu'il propose à proximité d'une gare majeure ainsi que par le respect des récentes évolutions environnementales. La situation urbanistique évolue donc, certes lentement, mais concrètement.

❖ **FLANDRE (3,78% du portefeuille)**

DE MOLENS [50% ATENOR] – Centre-ville – rue Toolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.000 m²)

Mi-janvier 2019, ATENOR en partenariat avec 3D Real Estate a acquis la société Dossche Immo SA qui détient un site industriel de 2,14 ha à reconverter au centre de Deinze. Avec cette acquisition, ATENOR a fait son entrée sur le marché flamand.

Les prescriptions urbanistiques autorisent un projet mixte (logements et commerces) de 32.151 m². L'intention est d'introduire une demande de permis dès 2019 et de commencer les travaux dans les meilleurs délais après libération du site par l'ancien propriétaire.

❖ **WALLONIE (11,93% du portefeuille)**

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) sont terminés. La commercialisation de ces bureaux (location / vente) est en cours.

La deuxième phase du projet (26.000 m² de logements), a été entièrement revue afin de rencontrer les desiderata exprimés par la Commune. Une demande de permis sera introduite dans les meilleurs délais.

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

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; suite aux dernières signatures de contrats de bail, il affiche un taux d'occupation de 96%, permettant ainsi d'enclencher un processus de vente, sans qu'il ne soit possible d'en déterminer le calendrier à ce stade.

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

Le succès commercial de ce projet est remarquable au vu des huit premiers blocs de la première phase (268 logements – 25.500 m² au total) tous (pré)vendus. Les six premiers ont été réceptionnés et les deux suivants sont en cours de construction, avec des livraisons jusqu'en 2020.

Par ailleurs, concernant la deuxième phase, une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m² et 3 blocs de logements déposée. Celle-ci permettra de faire le lien entre la galerie commerciale des Grands Prés et la nouvelle gare. A terme, le développement des phases suivantes comprendra plusieurs centaines de logements.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

La construction du 5^{ème} bloc est terminée. A ce jour, 69% des 126 appartements développés sur le site sont vendus. En parallèle, les travaux de revitalisation urbaine longeant le projet sont en voie d'achèvement.

❖ **LUXEMBOURG (4,55% du portefeuille)**

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

La cession de la société Naos au groupe d'investisseurs institutionnels Ethias et Le Foyer s'est conclue en novembre 2018, permettant de reconnaître la plus-value en fonction du degré d'avancement du projet. La livraison de l'immeuble est prévue pour juillet 2019.

En parallèle, nous menons les négociations pour la location du solde des surfaces (73% loué).

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

Ce projet, remporté à la suite d'un concours, 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. Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) a été introduit en juillet 2018. Son obtention est attendue au cours du premier semestre 2019 et permettra l'introduction de la demande de permis de bâtir.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

BuzzCity – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m²)

La vente du projet en état futur d'achèvement au fonds Fidentia Belux Investments s'est concrétisée le 19 décembre dernier, permettant la reconnaissance du résultat selon le degré d'avancement du développement. Le permis de bâtir ayant été obtenu en septembre 2018, la construction devrait démarrer prochainement.

Par ailleurs, la location des surfaces de bureau a été lancée dans un marché très porteur.

❖ PARIS (6,91% du portefeuille)

COM'UNITY 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (33.800 m² de bureaux)

Suite à l'appel d'offre, l'entreprise Eiffage a été retenue pour la construction du projet. La première pierre a été posée officiellement le 16 octobre en présence des autorités locales, pour une durée de travaux de 33 mois.

La commercialisation de ces surfaces de bureau est en cours dans un marché de bureaux Péri-Défense très actif.

BORD DE SEINE 2 [100% ATENOR] – Bezons (Paris) – (25.000 m² de bureaux)

Début octobre 2018, ATENOR a signé une promesse d'achat pour un deuxième terrain, proche du premier projet Com'Unity 1. Egalement situé à Bezons, ce deuxième investissement vise à développer 25.000 m² de bureaux permettant de compléter l'offre du premier immeuble de bureaux. Une demande de permis de construire a été déposée en mars 2019.

❖ DÜSSELDORF (0,41% du portefeuille)

AM WEHRHAHN – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (3.500 m² de logements et commerces)

Acquis en novembre 2018, ce projet mixte, situé au cœur de Düsseldorf prévoit la rénovation d'un supermarché, prêté à REWE pour 15 ans, ainsi que la création de 33 unités résidentielles et emplacements de parking. Le projet dispose d'un permis de construire. Le début des travaux est prévu pour le deuxième trimestre 2019.

❖ VARSOVIE (6,94% du portefeuille)

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (59.000 m² de bureaux)

Pour rappel, ATENOR, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, a finalisé en date du 1^{er} juin l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m² et offrant un revenu locatif annuel d'environ 3 millions d'euros. Ces bureaux situés dans le quartier très actif de Mokotow feront l'objet d'un redéveloppement en deux phases, la première étant la démolition et la reconstruction d'UBC 1, le plus petit et le plus ancien des deux immeubles.

Ce redéveloppement est imaginé en parfaite harmonie avec l'université voisine, en pleine croissance.

❖ BUDAPEST (15,69% du portefeuille)

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m² et F 27.500 m² de bureaux)

Après la finalisation de la vente de l'immeuble Vaci Greens D en janvier 2018, ATENOR a commencé la construction et la commercialisation des deux derniers immeubles dans un marché toujours porteur.

L'immeuble F est pré-loué à hauteur de 23%, plusieurs négociations étant en cours pour le solde des surfaces.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungaria, Budapest (80.000 m² de bureaux)

ATENOR a commencé la construction et la commercialisation de l'immeuble A (23.000 m²) dans un marché, comme indiqué ci-avant, toujours bien orienté.

❖ BUCAREST (19,82% du portefeuille)

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.000 m² de bureaux)

Des contacts avancés sont en cours en vue de la vente de la société NGY qui détient les 3 immeubles. A ce stade, il n'est pas encore possible d'affirmer que ces contacts déboucheront sur une cession en 2019.

Au cours de ces derniers mois, le marché à l'investissement a notablement évolué, allant vers une attractivité croissante des investisseurs internationaux.

Entretemps, ces immeubles étant presque totalement loués, Atenor bénéficie des revenus locatifs de l'ordre de € 10 M par an.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.800 m² de bureaux)

La procédure urbanistique complexe, parce qu'abordant une partie classée et une autre nouvelle, plus dense, évolue de manière satisfaisante. La totalité des autorisations requises devraient être obtenues au premier semestre 2019.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

Des contacts avancés sont toujours en cours pour la location de la totalité du projet. Par ailleurs, d'autres contacts existent pour une multi-location.

@Expo – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.000 m² de bureaux)

Le permis portant sur plus de 54.000 m² de bureaux devrait être obtenu au premier semestre 2019, ce qui permettra de lancer une première phase de travaux. Plusieurs marques d'intérêt se manifestent pour la location de surfaces.

UP-site Bucharest – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant ± 250 appartements)

En décembre 2018, ATENOR a acquis un terrain en plein cœur du quartier Floreasca/Vacarescu situé à proximité du lac Floreasca et à 200 m de la station de métro Aurel Vlaicu. Le développement du projet comprenant 2 tours résidentielles de 14 et 24 étages (250 appartements et 400 emplacements de parking) devrait débuter d'ici quelques mois.

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 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 2018 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.

Le 12 mars 2018, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 940 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » du rapport financier annuel 2017 (page 68).

D'autre part, le Conseil d'Administration du 29.08.2018 a décidé d'acquérir 150.000 titres via une nouvelle filiale constituée en octobre 2018 et dénommée ATENOR LONG TERM GROWTH SA en vue de mettre en place, à partir de 2019, un nouveau plan d'options sur actions.

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 2018 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 un bénéfice social de l'exercice de € 69.590.934,83.

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2018 s'explique principalement par les dividendes perçus des filiales Drews City Tower, City Tower et HF Immobilier, par les boni de liquidation des filiales CPPM et Namur Waterfront, par les ventes des logements des projets Palatium (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés (Mons), La Sucrierie (Ath), 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 2018 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'ATENOR s.a. comme suit :

Bénéfice de l'exercice	€	69.590.934,83
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€	11.452.761,66
Bénéfice à affecter	€	81.043.696,49
Tantièmes	€	256.000,00
Affectation à la réserve légale	€	0
Rémunération du capital	€	12.388.367,20
Bénéfice à reporter	€	68.399.329,29

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

RAPPORT DE GESTION

Proposition de dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 26 avril 2019 le versement, au titre de l'exercice 2018, d'un dividende brut de 2,20 euros par action (+ 5,77%), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,54 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 2 mai 2019.

- Date de détachement : 29 avril 2019
- Date de l'arrêté : 30 avril 2019
- Date de paiement : 2 mai 2019

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 15 janvier, ATENOR a acquis en partenariat 50/50 avec 3D Real Estate la SA Dossche Immo, propriétaire d'un terrain de 2,14 ha dans la rue commerçante Toolpoort à Deinze, en centre-ville. Ce nouvel investissement prévoit le développement de 31.151 m² de logements et commerces.
- En date du 8 mars 2019, ATENOR émettra un plan d'options sur actions (SOP 2019) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).
Les options émises sur cette filiale bénéficieront aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.
Ce SOP 2019 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2022, du 8 au 31 mars 2023 et du 8 au 29 mars 2024.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2018 n'est à signaler.

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2019

La croissance économique au niveau européen connaît un léger ralentissement ; en outre, des facteurs macro-économiques créent un climat d'incertitude. Nonobstant ce contexte, ATENOR aborde l'année 2019 avec confiance portée par l'avantage que représentent sa diversification internationale et la qualité de ses projets en portefeuille. En effet, en 2019, tous les efforts seront tournés vers l'expression en terme de résultat du potentiel de plusieurs projets en portefeuille.

Après une acquisition à Varsovie au début 2018, la signature d'une promesse d'achat pour un deuxième terrain en région parisienne, une première acquisition à Düsseldorf (Allemagne), ATENOR a récemment fait ses premiers pas en Flandre (Deinze). Forte de cette implantation internationale, ATENOR conserve une haute sélectivité dans le choix de ses nouveaux investissements.

Principaux risques et incertitudes

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.

Il subsiste un seul litige auquel ATENOR reste confrontée ; celui-ci n'a connu aucune évolution depuis les dernières publications :

Pour rappel, 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. Les plaidoiries sont fixées début 2022.

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

RAPPORT DE GESTION

Administration

- Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2018.
- Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également de renouveler les mandats d'administrateur de la SA LUXEMPART représentée par Monsieur Jacquot Schwertzer et de la SA Stéphan SONNEVILLE représentée par Monsieur Stéphan Sonnevillle. Ces mandats d'une durée de trois ans pourront être rémunérés et arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2022.

La Hulpe, le 1^{er} mars 2019

Pour le Conseil d'Administration.

RAPPORT DES COMMISSAIRES



N° d'entreprise : BE 0403.209.303

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE D'ATENOR SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels d'ATENOR SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 27 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels d'ATENOR SA durant plus de 24 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à K€ 579.705 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de K€ 69.591.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. 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 comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels 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.

Mazars Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren
Avenue Marcel Thiry/laan 77 B4, 1200 Bruxelles / Brussel

Société Civile sous forme de Société Coopérative à Responsabilité Limitée
Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Cooperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

Tél.: +32 (0)2 779 02 02 - Fax: +32 (0)2 779 03 33 - www.mazars.be - info@mazars.be
TVA / BTW : BE 0428.837.889 - RPM Bruxelles / RPR Brussel - Banque / Bank : BIC BBRUBEBB - IBAN BE44 3630 5388 4045



RAPPORT DES COMMISSAIRES



N° d'entreprise : BE 0403.209.303

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels 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 aux comptes annuels : annexes C6.10, C6.19

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.

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 la détermination de la date d'achèvement.

Evaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés, en cours ou achevés

Référence aux comptes annuels : annexes C6.10, C6.19

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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES



N° d'entreprise : BE 0403.209.303

Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de réalisation sur des projets non cédés, en cours ou achevés constituent un point clé de notre audit car ces estimations font appel au jugement de la Direction, à la fois pour identifier les projets concernés et pour déterminer le montant des pertes de valeur à prendre en considération.

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.

Evaluation des immobilisations financières

Référence aux comptes annuels : annexes C6.4.1, C6.19

Description du point clé de l'audit

Les participations en immobilisations financières, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de K€ 141.620 représentent une des rubriques les plus importantes du bilan. Elles sont comptabilisées à leurs coûts d'acquisition et sont dépréciées en cas de moins-value durable, estimée par la Direction sur la base de la situation, de la rentabilité ou des perspectives de la société dans laquelle la participation est détenue.

Nous avons considéré que l'évaluation de ces participations constitue un point clé de notre audit en raison de l'importance de la rubrique et de l'exercice du jugement de la Direction pour l'appréciation, le cas échéant, d'une moins-value durable.

Façon dont le point clé a été adressé durant l'audit

Nos travaux ont consisté principalement à comparer la valeur comptable de chaque participation importante à la quote-part des capitaux propres détenue dans l'entité concernée et, en cas d'écart négatif, de vérifier l'appréciation de la Direction sur la base des prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation dont nous avons évalué la cohérence par rapport aux informations disponibles et à la réalisation des objectifs passés.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RAPPORT DES COMMISSAIRES



N° d'entreprise : BE 0403.209.303

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

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 comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre 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 de la société;
- 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 fournies par ce dernier les concernant ;
- 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 comptes annuels 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 la société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

RAPPORT DES COMMISSAIRES



N° d'entreprise : BE 0403.209.303

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 comptes annuels 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.

*

* *

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, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

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 et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte 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.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1^{er}, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

RAPPORT DES COMMISSAIRES

N° d'entreprise : BE 0403.209.303

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.
- 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 13 mars 2019

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCRL
Commissaire
représentée par

Xavier DOYEN

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	17,6	4,7	12,9
Temps partiel	1002	1,7		
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	19,0	4,7	14,3
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	27.200	8.136	19.064
Temps partiel	1012	2.536		2.536
Total	1013	29.736	8.136	21.600
Frais de personnel				
Temps plein	1021	1.686.863,17		
Temps partiel	1022	163.127,17		
Total	1023	1.849.990,34	694.505,49	1.155.484,85
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	23.732,54	6.389,37	17.343,17

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	17,7	4,0	13,7
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	29.565	6.917	22.648
Frais de personnel	1023	1.815.906,21	634.848,96	1.181.057,25
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	23.390,01	5.667,06	17.722,95

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	18	2	19,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	18	2	19,8
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	5		5,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1,0
de niveau universitaire	1203	4		4,0
Femmes	121	13	2	14,8
de niveau primaire	1210	1		1,0
de niveau secondaire	1211	7	2	8,8
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4,0
de niveau universitaire	1213	1		1,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	18	2	19,8
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	1,4	
151	1.862	
152	63.444,06	

TABEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	5		5,0
210	3		3,0
211	2		2,0
212			
213			

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	4		4,0
310	2		2,0
311	2		2,0
312			
313			
340			
341			
342			
343	4		4,0
350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	