

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016



**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES



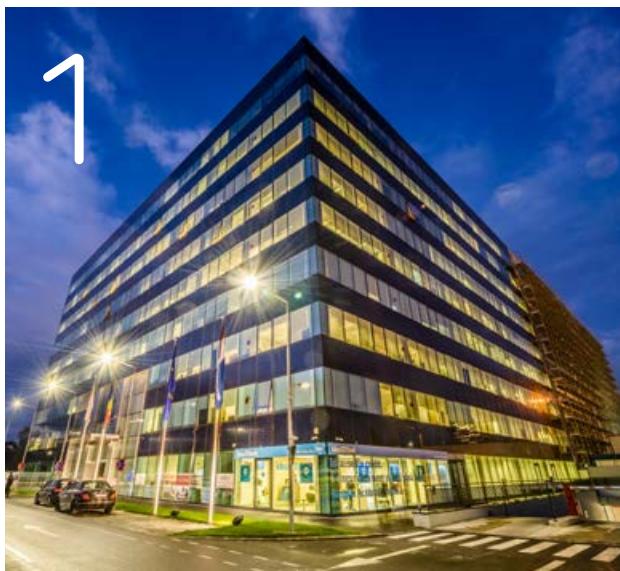
# SOMMAIRE

---

PROFIL, MISSION **1**  
& VALEURS  
STRATÉGIE **2**



LETTRE AUX **4**  
ACTIONNAIRES



2016, **8**  
AU FIL  
DES JOURS...

RAPPORT D'ACTIVITÉS **24**  
ET PROJETS



**16** ADMINISTRATION  
**20** INFORMATION AUX  
ACTIONNAIRES ET  
AUX INVESTISSEURS

**54** CORPORATE GOVERNANCE  
STATEMENT

**65** ÉTATS FINANCIERS  
CONTRÔLÉS 2016

**111** RENSEIGNEMENTS  
GÉNÉRAUX

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

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

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

Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.

Consultez de l'information supplémentaire sur le site internet [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

Rejoignez-nous sur linkedin

Rejoignez-nous sur facebook

# CHIFFRES-CLÉS

AU 31.12.2016

## Chiffres-clés ATENOR (en millions €)

	IFRS	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat net (part de groupe)	9,49	12,03	15,33	19,96	20,37	
Cash Flow courant <sup>(1)</sup>	7,98	12,26	17,74	23,03	19,72	
Fonds propres	98,74	104,79	112,90	126,80	139,39	
Capitalisation boursière	161,48	179,88	218,29	264,66	256,27	

<sup>(1)</sup> Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.

Les informations financières de l'exercice 2016 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union Européenne.

## Données par action (en €)

	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds propres	19,60	19,95	20,69	22,52	24,75
Cash flow courant	1,58	2,33	3,25	4,09	3,50
Résultat net consolidé (part de groupe)	1,88	2,33*	2,85*	3,59*	3,62
Dividende					
Dividende brut	2,00	2,00	2,00	2,00	2,04
Dividende net ordinaire	1,50	1,50	1,50	1,46	1,428
Nombre d'actions	5.038.411	5.251.918	5.457.264	5.631.076	5.631.076

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

## Ratios boursiers

	2012	2013	2014	2015	2016
Cours/valeur nette comptable	1,64	1,72	1,93	2,09	1,84
Cours au 31 décembre (€)	32,05	34,25	40,00	47,00	45,51
Return brut sur 1 an	40,64%	13,10%	22,63%	22,50%	1,09%
Rendement brut	6,24%	5,84%	5,00%	4,26%	4,48%
Dividende net ordinaire/cours	4,68%	4,38%	3,75%	3,11%	3,14%

## Lexique

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

**ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ACTION ATENOR  
AVEC LE BELGIAN ALL SHARES**  
(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



**RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ**  
(en millions €)



**FONDS PROPRES CONSOLIDÉS**  
(en millions €)



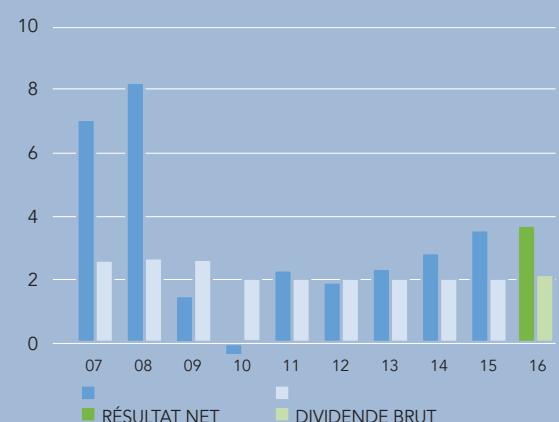
**ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ACTION ATENOR  
AVEC LE EPRA EUROPE**  
(tenant compte du réinvestissement des dividendes)



**CASH FLOW COURANT**  
(en millions €)



**RÉSULTAT NET ET DIVIDENDE BRUT PAR ACTION**  
(en €)





# PROFIL

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

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

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

# MISSION & VALEURS

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

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

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

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

Notre mission vise dès lors à lui proposer une rémunération régulière du capital, appuyée sur des résultats positifs

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

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

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

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

• Stratégie

- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# STRATÉGIE

Le métier d'ATENOR est la promotion immobilière.  
Depuis plus de 25 ans, ATENOR a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché.

► La Hulpe  
NYSDAM



## DES RÉPONSES AUX EXIGENCES DE LA VIE URBAINE ET PROFESSIONNELLE

La stratégie d'ATENOR dans ce métier est bien spécifique : elle vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. En concevant des projets mixtes, ATENOR propose des solutions à des problèmes plus larges qui concernent tout citadin, habitant, travailleur ou visiteur, comme la mobilité, la pollution, l'insécurité ou encore le respect de l'environnement. Dans ce contexte, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

## RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

## UNE DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

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

## PROJETS D'ENVERGURE ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Les projets actuellement en portefeuille sont au nombre de 16. Ils représentent une surface de l'ordre de 630.000 m<sup>2</sup>. ATENOR entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

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

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

**20,37**

MILLIONS D'EUROS  
DE RÉSULTAT NET  
CONSOLIDÉ

**139,4**

MILLIONS D'EUROS  
DE FONDS  
PROPRIÉTÉS

- Stratégie
- **Lettre aux actionnaires**
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES



De gauche à droite : ◀  
Stéphan SONNEVILLE s.a.  
Administrateur Délégué  
Frank DONCK  
Président du Conseil d'Administration



- Stratégie
- **Lettre aux actionnaires**
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

**"A L'HEURE OÙ LES VILLES RIVALISENT EN TERME DE CITY-MARKETING, AVEC L'OBJECTIF D'ATTRIRER ENTREPRISES, HABITANTS ET VISITEURS, ATENOR SE FÉLICITE D'AVOIR POSÉ LE CHOIX, IL Y A PLUSIEURS ANNÉES, DE CONCENTRER SES ACTIVITÉS EN MILIEU URBAIN."**

Chers Actionnaires,

Dans une Europe politique chahutée, bouleversée, le marché immobilier a pu tirer son épingle du jeu et afficher d'excellentes performances dans toutes ses branches et dans la plupart de ses marchés géographiques. ATENOR, par sa diversité fonctionnelle et géographique, a profité de ces marchés porteurs et a affiché en 2016 des résultats largement positifs pour la quatrième année consécutive.

C'est bien sûr la livraison du TREBEL au Parlement européen qui aura marqué le premier semestre. Outre les résultats générés et l'apport qualitatif architectural et environnemental indéniable au quartier européen, ce développement aura conforté l'image d'ATENOR en sa capacité à délivrer, dans des délais brefs, un immeuble répondant aux exigences les plus élevées. Fort de cette capacité, ATENOR a acquis en octobre le projet REALEX de plus de 42.000 m<sup>2</sup> de bureaux idéalement situé sur la rue de la Loi ; il s'agit de l'investissement le plus important en terme financier jamais réalisé par ATENOR.

La livraison de l'immeuble AIR à Luxembourg constitue un autre temps fort de l'exercice 2016. Cette rénovation-extension pré-louée et pré-vendue fut en effet réalisée en un temps record et témoigne de notre présence active sur le marché luxembourgeois.

Le second semestre fut rythmé par la vente du premier des trois immeubles VACI GREENS déjà construits à Budapest. Il s'agit là des premières retombées positives, outre les loyers encaissés, d'une présence courageuse dans une ville qui connaît actuellement un développement économique impressionnant. Le complexe immobilier HERMES BUSINESS CAMPUS (HBC) à Bucarest a quant à lui tout autant bénéficié



**Franck DONCK**  
Président du Conseil d'Administration

d'une conjoncture locale favorable en voyant son taux d'occupation augmenté pour être à ce jour entièrement loué. Dans ce contexte, il est d'ores et déjà probable que les activités à Budapest et Bucarest contribueront largement aux résultats 2017 !

Tout au long de l'année, ATENOR a animé, par un marketing différencié, la commercialisation de ses projets résidentiels ; nous avons enregistré 273 ventes d'appartements ! Au-delà d'une contribution individuelle annuelle modeste, chaque projet contribue à la récurrence des résultats d'ATENOR et y trouve dès lors toute sa justification et son intérêt.

A l'heure où les villes, face à leurs contraintes budgétaires et tentées par les opportunités qu'offrent les nouvelles technologies, rivalisent en terme de city-marketing, avec l'objectif d'attirer entreprises, habitants et visiteurs, ATENOR se félicite d'avoir posé le choix, il y a plusieurs années, de concentrer ses activités en milieu urbain. Nous constatons en effet d'une part, que la promotion immobilière en milieu urbain répond à des exigences particulières et requiert des compétences spécifiques, et d'autre part, que la ville, quelle qu'elle soit, recèle une source sans cesse renouvelée

"LA VILLE, QUELLE QU'ELLE SOIT, RECÈLE UNE SOURCE SANS CESSE RENOUVELÉE D'OPPORTUNITÉS POUR EXERCER NOTRE MÉTIER. ATENOR S'AFFIRME AINSI EN TANT QU'ACTEUR ÉCONOMIQUE RESPONSABLE, CONTRIBUANT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE SES RESSOURCES À LA TRANSFORMATION INDISPENSABLE DU TISSU URBAIN."



Stéphan SONNEVILLE s.a.  
Administrateur Délégué

d'opportunités pour exercer notre métier. ATENOR s'affirme ainsi en tant qu'acteur économique responsable, contribuant par la mise en œuvre de ses ressources à la transformation indispensable du tissu urbain. C'est là une des manières d'affirmer notre responsabilité sociétale.

Dans un secteur immobilier actif et très concurrentiel, ATENOR a donc mis en avant sa compétence et sa spécificité à travers ses projets, mais aussi au niveau corporate. C'est ainsi que la campagne myvoice.brussels a été lancée sur Bruxelles, sondant avec succès les Bruxellois sur quelques sujets incontournables pour tout citadin. Une autre initiative, le DivercityMag reflète notre volonté d'intégrer les nouvelles technologies dans l'affirmation de nos avantages comparatifs en tant que promoteur immobilier.

Ce positionnement qualitatif à long terme et ces résultats positifs annuels successifs sont une juste réponse à la confiance exprimée par l'actionnariat, et notamment par l'actionnariat de référence. Cet actionnariat a d'ailleurs renouvelé la convention d'actionnaires qui les lie pour une période d'au moins 5 ans, exprimant leur soutien à la stratégie menée depuis quelques années.

Enfin, l'année 2016 aura vu la fin, à la totale décharge d'ATENOR et de ses dirigeants, des procédures judiciaires menées à leur encontre dans le cadre des sociétés de liquidités. Là encore, le Conseil d'Administration a fait rimer, au cours de ces longues années, transparence et confiance.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 28 avril 2017, au titre de l'exercice 2016, un dividende de 2,04 euros par action, en hausse de 2 %. Si cette croissance est limitée, elle traduit néanmoins la politique du Conseil d'Administration d'offrir une rémunération du capital régulière et attractive.

Nous terminerons en remerciant vivement l'ensemble des collaborateurs d'ATENOR qui par leur compétence et leur motivation quotidienne forment la cheville ouvrière de ces excellents résultats.

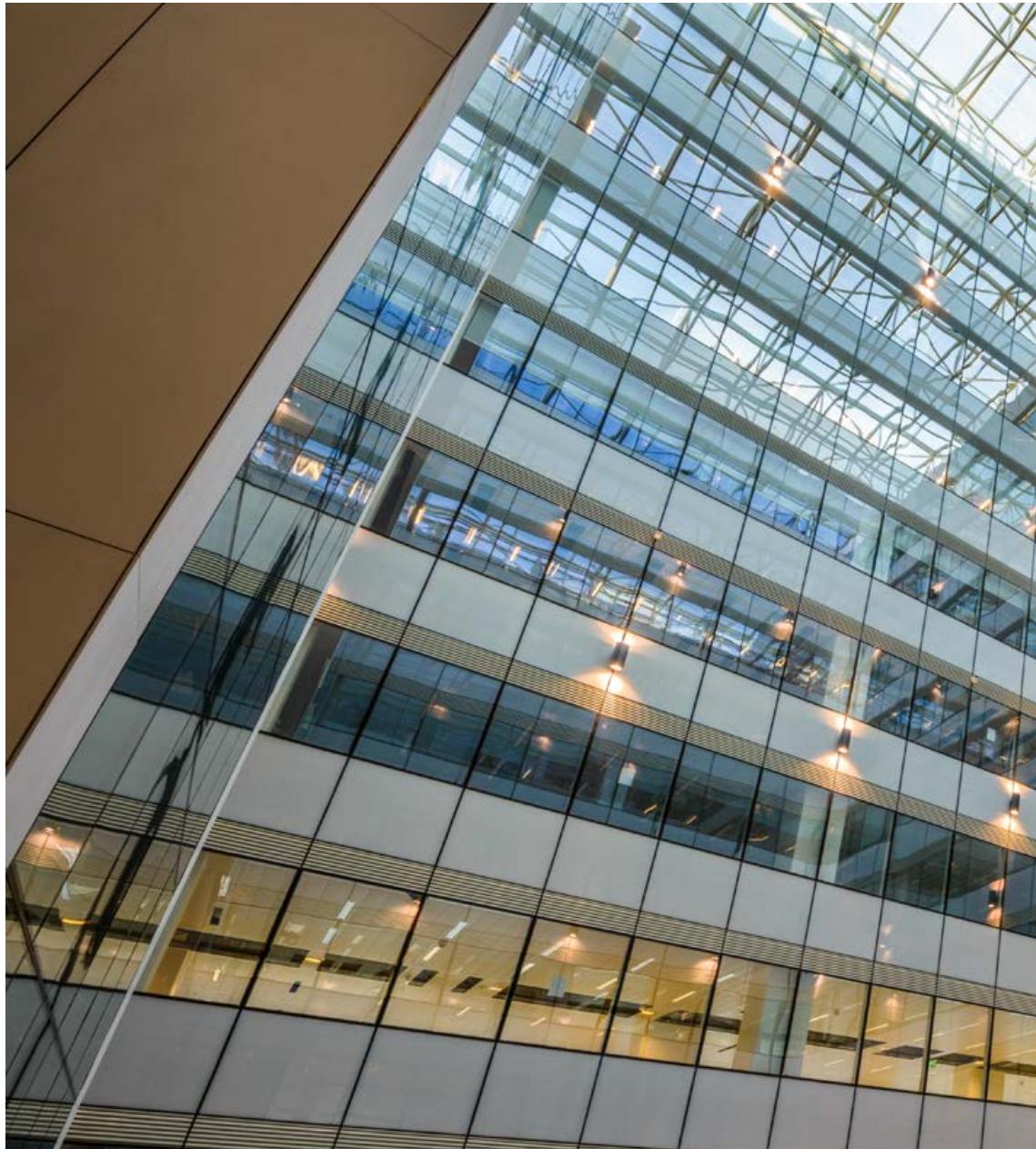
Stéphan Sonneville s.a.  
Administrateur Délégué

Frank Donck  
Président du Conseil  
d'Administration

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- **2016, au fil des jours ...**
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# 2016, AU FIL DES JOURS...

► Bucarest  
HERMES BUSINESS CAMPUS



---

9

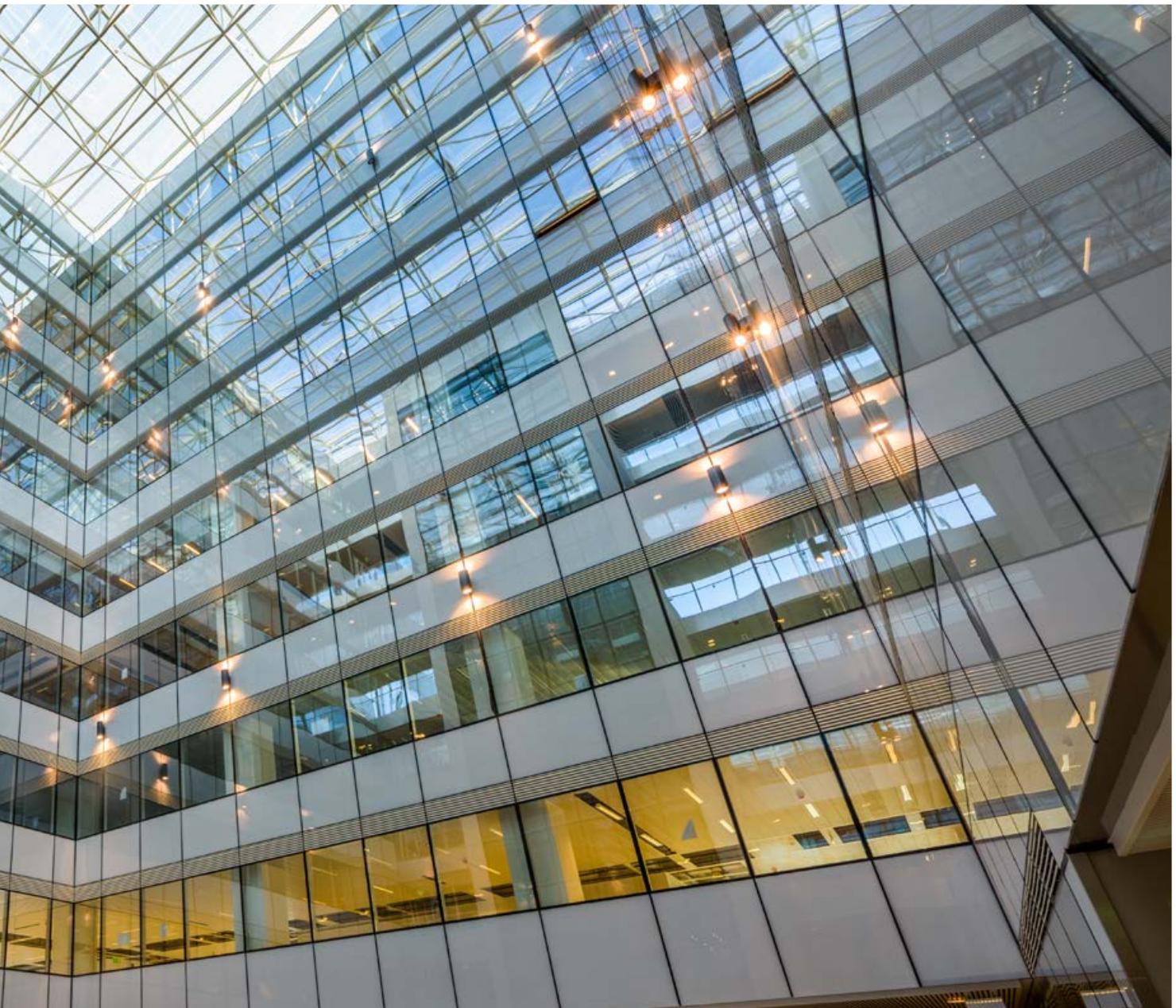
VILLES

---

---

630.000 m<sup>2</sup>

---



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- [2016, au fil des jours, ...](#)
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

### TREBEL / Bruxelles

- > 29 JUIN 2016
  - Réception provisoire accordée à l'Entreprise Générale
  - Livraison et vente du Trebel au Parlement européen
  - Le Parlement européen rebaptise le Trebel en « Wilfried Martens »
- > 24 OCTOBRE 2016
 

L'immeuble obtient le certificat BREEAM Excellent avec un score de 75,3%



### REALEX / Bruxelles

- > JUILLET 2016
 

Négociations pour l'entrée d'Atenor dans une joint-venture au travers d'une société qui détient Realex
- > 19 OCTOBRE 2016
 

Entrée d'Atenor à 90% dans la joint-venture aux côtés d'une autre société disposant d'une expérience concrète du Realex



### CITY DOX / Anderlecht

- > 25 MAI 2016 – Dépôt de la demande de permis de lotir pour le reste du développement
- > 1<sup>er</sup> JUIN 2016 – Démarrage de la construction relative à la phase 1
- > 14 JUIN 2016 – Changement de nom pour City Docks, rebaptisé City Dox
- > 15 SEPTEMBRE 2016 – Conférence de presse destinée à présenter ce nouveau quartier au bord du canal et lancement de la commercialisation des logements phase I (93 appartements)
- > NOVEMBRE 2016 – Lancement de la commercialisation des 71 appartements de la résidence-services

### THE ONE, Brussels Europa /Bruxelles

- > JUIN 2016
 

Finalisation des travaux de fondations
- > AOÛT 2016
 

Démarrage du stross et de la construction en « up and down »
- > DÉCEMBRE 2016
  - La dalle du rez-de-chaussée des bureaux (rue de la Loi) est coulée
  - Passation de l'acte de vente des 2 commerces
  - 42 appartements sur 97 sont réservés ou vendus



### PALATIUM / Bruxelles

- > MI-JANVIER 2016
 

Démarrage des travaux
- > MARS 2016
 

Lancement de la commercialisation des 152 appartements
- > 20 SEPTEMBRE 2016
 

Acte de vente des 960 m<sup>2</sup> de bureaux
- > FIN DÉCEMBRE 2016
 

Réservation ou vente de 80 appartements sur un total de 152



**VICTOR / Bruxelles**

## &gt; JANVIER 2016

Approbation en 2<sup>ème</sup> lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du schéma directeur du quartier de la gare du Midi

## &gt; OCTOBRE 2016

Fin des travaux d'assainissement du site

**UP-SITE / Bruxelles**

## &gt; 3 MAI 2016

Ouverture d'UPPETITE, un nouveau bar/restaurant installé dans la Tour

## &gt; JUIN 2016

Tous les appartements des Immeubles-terrasses (106) sont vendus

## &gt; 27 OCTOBRE 2016

Réception définitive des communs de la Tour accordée

**LES BERGES DE L'ARGENTINE / La Hulpe**

## &gt; NOVEMBRE 2016

Signature de l'arrêté ministériel pour lancement du PCAR (outil indispensable en vue de la phase II)

## &gt; DÉCEMBRE 2016

Finalisation des appels d'offre pour désigner l'Entreprise Générale en charge de la phase I

## &gt; JANVIER 2017

Permis unique obtenu pour la phase I

**LE NYSDAM / La Hulpe**> 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2016

Conférence de presse à l'occasion du lancement de Buzzy Nest. Initiative soutenue par Atenor qui met à sa disposition une surface de 2.500 m<sup>2</sup>

## &gt; FIN DÉCEMBRE 2016

70% des surfaces sont louées

**PORT DU BON DIEU / Namur**

## RÉSIDENTIEL

## &gt; 25 OCTOBRE 2016

Réception définitive des noyaux communs des 2 premières phases accordée

## &gt; FIN DÉCEMBRE 2016

Seul 1 appartement sur 140 reste disponible à la vente

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- **2016, au fil des jours ...**
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

## CBC / Namur

- > MI-JANVIER 2016  
Démarrage des travaux de construction
- > MARS 2016  
Finalisation des travaux d'assainissement
- > 11 AVRIL 2016  
Cérémonie de pose de la première pierre organisée par CBC
- > NOVEMBRE 2016  
Fin des travaux de gros-œuvre



## AU FIL DES GRANDS PRÉS / Mons

- > JANVIER 2016  
Inauguration d'un appartement témoin
- > DÉCEMBRE 2016  
100 % des 134 appartements de la phase I sont réservés ou vendus
- > DÉCEMBRE 2016  
Démarrage du chantier et de la commercialisation de la deuxième phase (Blocs A et B - 68 appartements)



## LA SUCRERIE / Ath

- > 26 JANVIER 2016  
Conférence de presse en présence du bourgmestre de la ville d'Ath pour l'inauguration de l'appartement-témoin
- > AOÛT 2016  
Démarrage des travaux de revitalisation urbaine réalisés par la ville d'Ath
- > DÉCEMBRE 2016  
Réception provisoire des blocs C2 et C3 accordée
- > 9 JANVIER 2017  
Ouverture de la crèche
- > JANVIER 2017  
Démarrage des travaux du bloc B (35 unités)



## LES BRASSERIES DE NEUDORF / Luxembourg

- > JUILLET 2016  
Réception provisoire des premiers appartements du bloc A
- > SEPTEMBRE 2016  
Recadrage de l'Entreprise Générale afin de maîtriser les retards dans la construction
- > OCTOBRE 2016  
Accord avec la ville de Luxembourg pour l'aménagement de la place publique

**AIR / Luxembourg**

&gt; 31 MARS 2016

Livraison de l'immeuble à l'acquéreur et mise à disposition à son locataire, le cabinet d'audit BDO

&gt; 17 OCTOBRE 2016

Cérémonie d'inauguration de l'immeuble par BDO en présence du Premier Ministre du Luxembourg, Xavier Bettel

**NAOS / Esch-sur-Alzette**

&gt; JUILLET 2016

Accord de partenariat signé entre ATENOR et un groupe d'investisseurs privés pour la réalisation du projet

&gt; 3 NOVEMBRE 2016

Obtention des permis de terrassement et de voirie

&gt; 14 NOVEMBRE 2016

Introduction de la demande de permis auprès de la commune de Sanem

&gt; DÉCEMBRE 2016

Signature du contrat de terrassement et de blindage

**HERMES BUSINESS CAMPUS / Bucarest**

&gt; MARS 2016

Réception accordée pour l'immeuble HBC2

&gt; 31 DÉCEMBRE 2016

Location de HBC2 à 98%

&gt; MI-JANVIER 2017

HBC3 entièrement loué à Genpact

**DACIA / Bucarest**

&gt; JUILLET 2016

Acquisition par ATENOR de 2 parcelles avec bâtiments dans le centre de Bucarest pour y développer un nouvel immeuble de bureaux

&gt; DÉCEMBRE 2016

Désignation de l'architecte Studio10M

**VACI GREENS / Budapest**

&gt; MARS 2016

Réception accordée pour le troisième immeuble

&gt; JUIN 2016

Démarrage de la construction de l'immeuble D

&gt; 17 JUIN 2016

Atenor Hungary remporte le prix du « Projet immobilier de l'année 2015 » pour l'immeuble C

&gt; 29 NOVEMBRE 2016

Vente de l'immeuble C au fonds d'investissement tchèque ZFP realitní fond géré par ZFP Investments

> 1<sup>ER</sup> FÉVRIER 2017

Vente de l'immeuble A à un groupe d'investisseurs privés hongrois

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- **2016, au fil des jours ...**
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# MYVOICE.BRUSSELS

Du 1<sup>er</sup> septembre au 17 octobre 2016, ATENOR a pris le pouls de Bruxelles au travers de questions adressées à ses visiteurs et à ses habitants, afin de susciter les brassages d'idées et alimenter la réflexion d'ATENOR sur le devenir des villes.

Au fil des années, à travers la réalisation de projets ambitieux (UP-site, The One, City Dox, Trebel, Palatium, Au Fil des Grands Prés, Port du Bon Dieu, Les Brasseries de Neudorf, Hermes Business Campus, Vaci Greens, ...), ATENOR s'est affirmé comme acteur de référence.

La ville reste un lieu extraordinaire où prennent racine et se cristallisent les enjeux de notre civilisation : seulement 2% du territoire mondial pour plus de 50 % de la population ! Lieu d'intensité et d'évolution par excellence.

La manière d'exercer notre métier est spécifique et tient en quelques mots : être à l'écoute tant des changements profonds qui se préparent au quotidien que des tendances éphémères qui n'en finissent pas de se renouveler, ressentir où va la ville, ce que souhaitent ses habitants, ses visiteurs, ses acteurs économiques. C'est, nous l'espérons, par notre capacité à capter l'évolution de la ville que nous pouvons alors élaborer des propositions urbanistiques et ponctuelles, susceptibles de s'inscrire dans les réponses à donner aux challenges qui se présentent aux responsables politiques.

C'est d'ailleurs dans ce sens que nous envisageons les partenariats publics-privés : les politiques ont la responsabilité de la décision, nous avons la force de la proposition et la compétence de la mise en œuvre.

Cette initiative marketing était à la fois l'occasion de rappeler notre rôle d'acteur urbain mais aussi notre ambition pour Bruxelles, notre marché historique, le berceau de notre activité, notre marché de référence. C'est donc tout naturellement que nous l'avons choisie pour notre campagne.

En tant qu'acteur impliqué dans l'élaboration des villes de demain, ATENOR a souhaité donner la parole à tous ceux qui souhaitent s'exprimer sur la capitale de l'Europe en animant et en habillant la ville de questions sous forme de clins d'œil autour de quatre grandes thématiques : société, environnement, mobilité et architecture. Libre à eux de choisir ce qui les interpelle, de donner leur regard sur Bruxelles, de mettre en exergue les points à améliorer.

Les lieux et supports choisis pour cette campagne n'ont pas été sélectionnés par hasard, ce sont de vrais choix stratégiques qui nous ont guidés.

Par ailleurs, l'engouement engendré par cette campagne innovante, plus de 8.000 réponses, montre que celles et ceux qui vivent, travaillent ou visitent Bruxelles aiment la ville et veulent la rendre belle.

Notre ambition n'était pas de mener une étude de marché, ni un sondage mais bien de susciter une prise de parole, un échange d'idées pour nourrir le débat sur la ville, là où ATENOR entend jouer un rôle.

Sans surprise, ce sont les questions liées à la mobilité qui ont suscité le plus d'intérêt et ont recueilli le plus fort taux de réponses, de commentaires et de propositions d'amélioration. Viennent ensuite les thématiques d'environnement et de société.

**" CETTE FORCE DE PROPOSITION,  
NOUS LA DÉFENDONS  
ÉGALEMENT  
À TRAVERS NOTRE  
COMMUNICATION. "**

**Découvrez tous les résultats sur le site  
[www.myvoice.brussels](http://www.myvoice.brussels)**

Économie et société

ATENOR  
INTERMEDIAIRE

## Bruxelles je t'aime, ou moi non plus ?



Partagez vos opinions  
sur Bruxelles

[www.myvoice.brussels](http://www.myvoice.brussels)



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- **Administration**
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# ADMINISTRATION



De gauche à droite :  
Sidney D. BENS, Chief Financial Officer  
Stéphan SONNEVILLE (pour Stéphan Sonneville s.a.),  
Chief Executive Officer  
William LERINCKX (pour Probatimmo bvba), Executive Officer  
Laurent COLLIER (pour Strat UP sprl), Executive Officer



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- **Administration**
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

### COMPOSITION DE L'EXECUTIVE COMMITTEE (AU 15 MARS 2017)

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

**Sidney D. Bens**  
Directeur Financier

**Laurent Collier**  
pour Strat UP sprl  
Executive Officer

**William Lerinckx**  
pour Probatimmo bvba  
Executive Officer

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ISSUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2017

**Monsieur Frank Donck**

Président <sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2018

**Stéphan Sonneville s.a.**

Administrateur Délégué <sup>(1)</sup>  
représentée par M. Stéphan Sonneville  
Échéance du mandat : 2019

**S.A.S. le Prince Charles-Louis d'Arenberg**

Administrateur <sup>(3)</sup>  
Échéance du mandat : 2018

**Baron Luc Bertrand**

Administrateur <sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2018

**Monsieur Marc De Pauw**

Administrateur <sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2018

**Investea sprl**

Administrateur <sup>(3)</sup>  
représentée par Mme Emmanuelle Attout  
Échéance du mandat : 2018

**MG Praxis sprl**

Administrateur <sup>(3)</sup>  
représentée par Mme Michèle Grégoire  
Échéance du mandat : 2018

**Luxempart s.a.**

Administrateur <sup>(2)</sup>  
représentée par M. Jacquot Schwertzer  
Échéance du mandat : 2019

**Sogestra sprl**

Administrateur <sup>(3)</sup>  
représentée par Mme Nadine Lemaitre  
Échéance du mandat : 2020

**Monsieur Philippe Vastapane**

Administrateur <sup>(2)</sup>  
Échéance du mandat : 2018

(1) Exécutif / (2) Non-exécutif / (3) Indépendant

## PRINCIPALES FONCTIONS EXERCÉES PAR LES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

### S.A.S. le Prince Charles-Louis d'Arenberg

Président du Conseil d'Administration  
des Cliniques de l'Europe  
Vice-Président du Groupe Touring  
Président de Forelux s.a.

### Madame Emmanuèle Attout pour Investea sprl

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

### Baron Luc Bertrand

Administrateur, Président du Conseil  
d'Administration de Ackermans & van Haaren

### Monsieur Marc De Pauw

Administrateur Délégué de Ackermans &  
van Haaren CC

### Monsieur Frank Donck

Administrateur Délégué de 3D s.a.

### Madame Michèle Grégoire pour MG Praxis sprl

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

### Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra sprl

Administrateur d'Orange Belgium s.a.  
Administrateur de la Fondation de l'ULB  
Administrateur de Solvay Executive Education asbl

### Monsieur Jacquot Schwertzer pour Luxemparts.s.a.

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

### Monsieur Philippe Vastapane

Président du Conseil de Alva s.a.

## COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

### Monsieur Marc De Pauw

Président

### S.A.S. le Prince Charles-Louis d'Arenberg

Membre

### Monsieur Frank Donck

Membre

### Investea sprl

représentée par Madame Emmanuèle Attout,  
Membre

### Monsieur Philippe Vastapane

Membre

## DSD Associates Audit & Advies bvba

représentée par Monsieur David De Schacht ,  
Auditeur Interne

## COMPOSITION DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

### Sogestra sprl

représentée par Madame Nadine Lemaitre,  
Président

### MG Praxis sprl

représentée par Madame Michèle Grégoire,  
Membre

### Luxempart s.a.

représentée par Monsieur Jacquot Schwertzer,  
Membre

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- **Information aux actionnaires et aux investisseurs**
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

# INFORMATION AUX ACTIONNAIRES & AUX INVESTISSEURS



€2,04

DIVIDENDE BRUT\*

€1,428

DIVIDENDE NET\*

5.631.076

ACTIONS

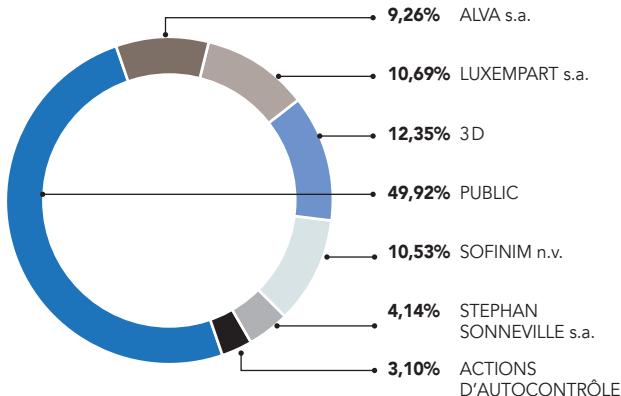
\* sous réserve d'approbation de l'AGO du 28 avril 2017

Bruxelles  
THE ONE



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- **Information aux actionnaires et aux investisseurs**
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

## ACTIONNARIAT AU 31.12.2016



## ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE

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

- > SOFINIM n.v., filiale du Groupe Ackermans & van Haaren
- > 3D n.v.
- > LUXEMPART s.a.
- > ALVA s.a.
- > Stéphan SONNEVILLE s.a.

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	NOMBRE D'ACTIONS	PARTICISSION %	DONT ACTIONS FAISANT PARTIE DE L'ACTION DE CONCERT	%
ALVA s.a. <sup>(1)</sup>	521.437	9,26	437.500	7,77
LUXEMPART s.a. <sup>(1)</sup>	602.048	10,69	437.500	7,77
3D n.v. <sup>(1)</sup>	695.643	12,35	437.500	7,77
SOFINIM n.v. <sup>(1)</sup>	592.880	10,53	437.500	7,77
Stéphan SONNEVILLE s.a. <sup>(1)(2)</sup>	233.030	4,14	150.500	2,67
<b>Sous-total</b>	<b>2.645.038</b>	<b>46,97</b>	<b>1.900.500</b>	<b>33,75</b>
Actions d'autocontrôle	174.735	3,10		
Public	2.811.303	49,92		
<b>Total</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>		

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires.

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

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

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

## FORME ET CONVERTIBILITÉ DE L'ACTION

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

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

## COTATION BOURSIÈRE

Marché	continu
Cotation	Euronext Brussels
Action ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Nombre total de titres conférant le droit de vote	5.631.076
Nombre total de droits de vote (dénominateur)	5.631.076
Cotation de l'action au 31 décembre 2016	€ 45,51



## ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET LIQUIDITÉ DU TITRE - COURS DE BOURSE DE 2012 À 2016

NOMBRE DE TITRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 : 5631076

	2012	2013	2014	2015	2016
Cours maximum (€)	35,50	35,00	41,16	49,85	47,00
Cours minimum (€)	24,24	30,11	34,19	39,20	40,57
Cours au 31 décembre (€)	32,05	34,25	40,00	47,00	45,51
Volumes journaliers moyens	1.856	1.700	2.046	2.907	2.483
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions €)	161,48	179,88	218,29	264,66	256,27

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

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

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

Ce « liquidity provider » est présent de manière permanente dans le carnet d'ordre du marché et agit tant à la vente qu'à l'achat.

## DIVIDENDE

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale du 28 avril 2017 s'élèvera à € 2,04, soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,428 par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 4 mai 2017.

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

Le règlement aux actionnaires nominatifs s'effectuera par virement bancaire à partir du 4 mai 2017.

## MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE\*

2 mai 2017	Détachement de coupon (Ex date)
3 mai 2017	Date d'arrêté (Record date)
4 mai 2017	Date de paiement (Payment date)

\* sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

28 avril 2017	Assemblée Générale 2016
4 mai 2017	Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)
16 mai 2017	Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2017
31 août 2017	Résultats semestriels 2017
15 novembre 2017	Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2017
8 mars 2018	Publication des résultats annuels 2017
27 avril 2018	Assemblée Générale 2017

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

# RAPPORT D'ACTIVITES & PROJETS



Budapest  
VACI GREENS



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- **Rapport d'activités & projets**
- Corporate Governance Statement

## BRUXELLES BELGIQUE



# TREBEL

En 2010, ATENOR fait l'acquisition des bâtiments d'une ancienne banque située à Bruxelles, au cœur du Quartier européen afin d'y ériger un nouveau complexe de bureaux à haute qualité environnementale.



ARRÊT DE BUS  
À 90 M



GARE DE BRUXELLES-  
SCHUMAN À 350 M



MÉTRO  
À 450 M



PARC ROYAL  
À 800 M



PARC DU CINQUANTENAIRE  
À 1 KM

Le TREBEL a été conçu pour valoriser cet emplacement de choix au cœur du Quartier européen. Depuis juin 2016, il accueille une nouvelle implantation du Parlement européen sur près de 30.000 m<sup>2</sup>.

Ce nouvel immeuble érigé à l'angle des rues de Trèves et Belliard, face à l'esplanade du Parlement européen répond parfaitement aux critères stratégiques visés par ATENOR : localisation exceptionnelle, accessibilité via les transports en commun (à proximité immédiate des gares Schuman et du Luxembourg), densité, convivialité de l'espace public, qualités architecturales et environnementales...

Le permis d'urbanisme a été délivré en avril 2013. Les travaux de démolition de l'ancienne banque se sont terminés fin 2013 pour laisser place à la construction du nouvel immeuble dès janvier 2014.

Outre une efficience d'occupation optimale, le TREBEL offre une remarquable qualité architecturale et est conçu autour de prescrits énergétiques des plus performants.

Il dispose d'ailleurs d'une géothermie dont la réalisation a repoussé les limites de la technologie environnementale appliquée à la construction à Bruxelles. De nombreux puits géothermiques de grande profondeur permettent de couvrir la majeure partie des besoins de chauffage en hiver et de refroidissement en été.

La composition des façades est optimisée en fonction de leur orientation et de leur environnement.

La haute qualité de l'immeuble TREBEL a été confirmée par l'obtention d'un certificat BREEAM Excellent.

Les travaux de superstructure ont été achevés en 2015 alors que les travaux de parachèvements et d'équipements techniques se sont terminés en juin 2016, permettant ainsi la livraison et la vente de l'immeuble au Parlement européen.

De par son architecture originale et soignée, signée par le Bureau Jaspers Eyers & Partners, le TREBEL (désormais rebaptisé « Wilfried Martens » par le Parlement européen) s'impose au sein du Quartier européen comme un immeuble emblématique ; il témoigne de la volonté, tant des responsables politiques que des acteurs privés, de rehausser la qualité du quartier à travers de nouvelles ambitions architecturales et urbanistiques.

Situation	Rue Belliard 80, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Complexe de bureaux
Propriétaire	Le Parlement européen depuis juin 2016
Surface	29.766 m <sup>2</sup> hors sol
Architectes	Jaspers - Eyers & Partners
Début des travaux	Juin 2013
Fin des travaux	Juin 2016



► ESPLANADE DU PARLEMENT EUROPÉEN

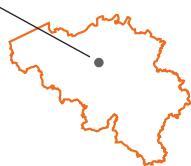


► PLACE DU LUXEMBOURG

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

## BRUXELLES

BELGIQUE



# THE ONE

## Brussels Europa

En 2005, ATENOR a acheté la société détenant l'hôtel « Crowne Plaza Brussels Europa » situé rue de la Loi, au cœur du Quartier européen. ATENOR a ensuite acquis la parcelle et le bâtiment voisins de l'hôtel afin d'augmenter l'emprise de son développement.



ARRÊT DE BUS  
À 50 M



MÉTRO  
À 50 M



GARE DE BRUXELLES-SCHUMAN À 100 M



PARC DU CINQUANTENAIRE  
À 600 M



PARC ROYAL  
À 800 M

En combinant les différentes parcelles, ATENOR a mis en œuvre la construction d'un grand ensemble immobilier mixte situé à l'angle de la rue de la Loi, de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de Lalaing.

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

Le permis d'urbanisme délivré en novembre 2014 permet à ATENOR de proposer le concept précurseur et unique d'une tour à mixité horizontale composée de logements, commerces et bureaux ; cette innovation architecturale est assurée par le bureau d'architecture BURO II & ARCHI+I désormais rebaptisé B2Ai.

Sur 22 étages, THE ONE propose 29.511 m<sup>2</sup> de bureaux orientés vers la rue de la Loi. L'arrière du projet est quant à lui dédié à la partie résidentielle et offre 97 logements orientés côté Sud.

Des commerces implantés au rez-de-chaussée de la chaussée d'Etterbeek favorisent la création d'un quartier vivant et convivial.

En écho à la volonté des instances européennes, ATENOR veille particulièrement à l'orientation énergétique du projet ainsi qu'au respect des normes et à un engagement volontaire en termes de développement durable.

Après le désamiantage de l'hôtel, la démolition des bâtiments a été entamée et s'est poursuivie jusqu'en mai 2015. La construction de la tour a pu démarrer en août 2015. Les travaux de gros œuvre sont actuellement en cours et utilisent la méthode up and down (la construction de la superstructure est réalisée simultanément à la création des sous-sols).

La fin des travaux est prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

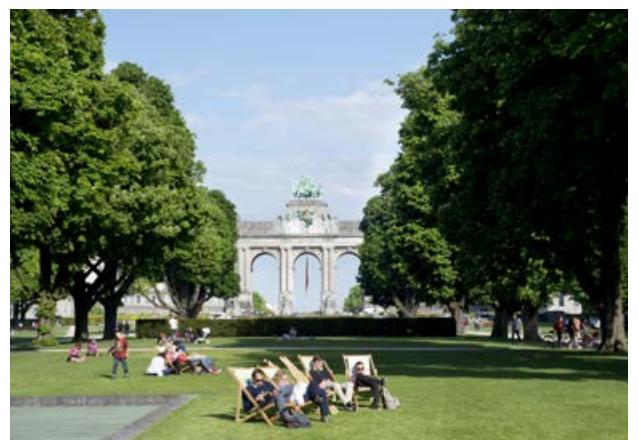
La commercialisation des appartements a été lancée en janvier 2016. Un an plus tard, 44% des appartements en construction étaient vendus ou réservés et l'acte de vente des deux commerces signé en décembre 2016.

En octobre 2016, ATENOR a réalisé l'acquisition de 90% du projet REALEX, voisin de The One. A terme, un nouvel espace public sera créé entre les deux projets.

Situation	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de commerces (560 m <sup>2</sup> ), logements (97 appartements ; 9.250 m <sup>2</sup> ) et 29.500 m <sup>2</sup> de bureaux
Propriétaires	The One Office s.a. et The One Estate s.a. (100 % ATENOR)
Architectes	B2Ai
Début des travaux	Août 2015
Fin des travaux	3 <sup>ème</sup> trimestre 2018



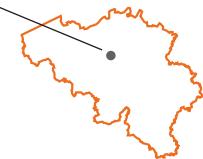
► COMMISSION EUROPÉENNE



► PARC DU CINQUANTENAIRE

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

**BRUXELLES**  
**BELGIQUE**



# REALEX

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



MÉTRO  
À 50 M



GARE DE BRUXELLES-  
SCHUMAN À 100 M



PARC DU  
CINQUANTENAIRE  
À 600 M



PARC ROYAL  
À 800 M

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

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

Le REALEX est situé à Bruxelles, au sein du Quartier européen, entre la rue de la Loi et la rue de Lalaing et jouxte un autre projet d'ATENOR : THE ONE.

Ce nouveau projet est développé sur un site d'une superficie d'environ 5.200 m<sup>2</sup> au sol, idéalement situé au cœur des institutions européennes.

Il vise la construction d'un immeuble de bureaux culminant à 114 mètres et développant 44.700 m<sup>2</sup> hors sol. Il abritera en sous-sol des locaux techniques, des archives ainsi que 220 places de parking.

Les permis étant déjà obtenus, l'intention d'ATENOR est de poursuivre le développement du projet en cours.

Un nouvel espace public de qualité sera réalisé entre la tour THE ONE, actuellement en construction et la future tour REALEX.

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

Au travers de ce nouveau projet, ATENOR démontrera son rôle d'acteur majeur de la promotion immobilière, et son implication dans le développement d'une ville attractive et performante d'un point de vue mobilité et environnement, tout particulièrement dans le Quartier européen de Bruxelles.

Situation	Rue de la Loi 99-105, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux (44.300 m <sup>2</sup> ) et commerces (400 m <sup>2</sup> )
Propriétaires	Freelex sprl et Leaselex sprl (90% Atenor et 10% Kingslex sàrl via Luxlex sàrl)
Surface	44.700 m <sup>2</sup> hors sol
Architectes	Assar Architects
Début des travaux	A définir



► PLACE DU LUXEMBOURG



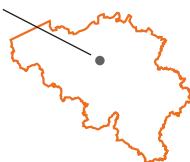
► CONSEIL EUROPÉEN

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- **Rapport d'activités & projets**
- Corporate Governance Statement

# PALATIUM

BRUXELLES

BELGIQUE



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



MÉTRO LOUISE  
À 400 M



PLACE DU SABLON  
À 500 M



PARC D'EGMONT  
À 1,5 KM



GARE CENTRALE  
À 1,5 KM

Les deux immeubles font l'objet d'une lourde rénovation afin d'y développer d'une part un immeuble de logements, le « Jacobs » et d'autre part, un immeuble mixte de bureaux et logements, le « Waterloo ».

Les deux bâtiments de 9 étages proposent ensemble 152 logements et 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux situés aux étages rez du Waterloo.

Les deux blocs reposent sur 3 niveaux de sous-sols qui offrent notamment 131 emplacements de parking.

Les permis d'environnement et d'urbanisme ont été respectivement délivrés en août 2015 et décembre 2015.

Les travaux préliminaires de désamiantage, d'assainissement, démolition et gros-œuvre sont terminés et les travaux de façades et finitions sont en cours. Le planning prévoit la livraison des premiers appartements à fin 2017.

PALATIUM est idéalement implanté entre le Quartier Louise et le Quartier Bruegel-Marolles et à un jet de pierre du Quartier du Sablon.

De par sa situation, le projet imaginé par le bureau d'architecture DDS & Partners, propose un accès direct à l'avenue Louise, aux lieux culturels de la capitale, aux places du Sablon et du jeu de Balle ainsi qu'au Parc d'Egmont.

En plus d'une excellente localisation, le projet jouit également d'une accessibilité exceptionnelle grâce à la présence de 3 grandes gares (Centrale, du Luxembourg, Midi), de la station de métro Louise toute proche ainsi que de nombreuses lignes de tram et bus.

La commercialisation a été lancée avec succès en mars 2016. Début janvier 2017, la moitié des appartements étaient déjà réservés ou vendus.

Situation	Boulevard de Waterloo/place Jean Jacobs, Quartier des Arts, Bruxelles, Belgique
Projet	Immeuble de logements et immeuble mixte de logements et bureaux
Propriétaires	INASTI / Atenor s.a.
Architecte	DDS & Partners
Taille	14.000 m <sup>2</sup>



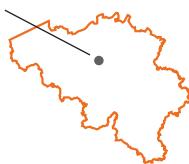
► PARC D'EGMONT



► AVENUE DE LA TOISON D'OR

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

## BRUXELLES BELGIQUE



# CITY DOX

En 2011, ATENOR a acquis la société Immobilière de la Petite Ile, propriétaire de bâtiments industriels sur une parcelle de terrain ( $\pm 5,40$  ha) située à Anderlecht, le long du Canal Bruxelles-Charleroi.



ARRÊT DE BUS  
À 10 M



GARE DU MIDI  
À 1,2 KM



MÉTRO  
À 1,1 KM



AUTOROUTE E19/RING  
À 4 KM

Sur ce vaste terrain, ATENOR et les architectes et urbanistes d'Art&Build et JNC International ont envisagé un projet de reconversion urbaine novateur aux fonctions multiples (logements, école, crèche, ateliers, services intégrés aux entreprises, maison de repos, résidence-services, commerces, horeca, ...) en créant un tout nouveau quartier au charme unique, le long du canal.

Axé sur le développement durable, City Dox privilégie des approches innovantes en matière de gestion de l'énergie et des déchets et s'inscrit en toute cohérence avec la vision de la Région de Bruxelles-Capitale traduite dans le Plan Canal.

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

Les permis d'urbanisme et d'environnement pour la première phase du projet (39.500 m<sup>2</sup>), élaborés par les bureaux Etau Architects et Architectes Associés sprl, ont été octroyés en août 2015. Ils portent sur la construction d'une maison de repos de 180 lits, d'une résidence-services de 71 service-flats, d'un immeuble de 93 appartements, d'un immeuble de services intégrés aux entreprises (8.619 m<sup>2</sup>) et de commerces (385 m<sup>2</sup>). Les travaux de construction de cette première phase ont débuté en juin 2016 pour un achèvement programmé à fin 2018.

En 2015, Senior Islands s.a. (filiale à 100% d'ATENOR) et Home Sebrechts n.v. (filiale d'Armonea, le plus grand prestataire indépendant de soins aux seniors en Belgique) ont conclu un accord pour l'exploitation de la maison de repos et de soins.

Dans le même temps, un accord a été signé entre ATENOR et un investisseur institutionnel belge pour la cession de la société Senior Island s.a.

Enfin, à la même date, un accord de collaboration a été signé entre Rest Island s.a. (filiale à 100% d'ATENOR), développeur du solde de la première phase, et Home Sebrechts n.v. pour les prestations de services aux 71 service-flats de la résidence-services liée à la maison de repos et de soins.

En septembre 2016, la commercialisation des surfaces destinées aux services aux entreprises, de la résidence-services et des appartements a été lancée, appuyée par un plan marketing ciblé et les premières ventes ont été enregistrées.

Par ailleurs, la demande de permis de lotir portant sur la 2<sup>ème</sup> phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal, a été introduite en mai 2016. Pour rappel, cette phase englobe le marché de promotion lancé par Citydev.Brussels et remporté par ATENOR. Il porte sur 16.393 m<sup>2</sup> de logements dont 12.471 m<sup>2</sup> destinés à du logement conventionné.

Situation	En bordure du canal de Bruxelles-Charleroi (bassin de Batelage/Biestebroeck), îlot compris entre le boulevard Industriel, la rue de la Petite Ile, la rue du Développement et la Digue du Canal, Anderlecht, Belgique
Projet	Urbain mixte (équipements, résidentiel, services intégrés aux entreprises, commerces, activités productives)
Propriétaires	Immobilière de la Petite Ile s.a. (100 % Atenor) Senior Island s.a. (100 % Atenor) Rest Island s.a. (100 % Atenor)
Architectes	Architectes Associés sprl, Etau Architects
Taille	De l'ordre de 145.000 m <sup>2</sup>



► LOGEMENTS



► RÉSIDENCE-SERVICES



► SERVICES INTÉGRÉS AUX ENTREPRISES



► LES BERGES DU CANAL



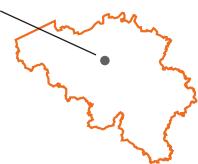
► GARE DU MIDI

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

# VICTOR

## BRUXELLES

BELGIQUE



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



GARE DU MIDI  
À 50 M



MÉTRO  
A 50 M



ARRÊT DE BUS  
À 100 M



CENTRE VILLE DE  
BRUXELLES  
À 1,8 KM



E19/RING  
À 5 KM

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions (dénommées P.A.D. - Plan d'Aménagement Directeur) prévues dans le CoBAT. L'adoption des nouvelles dispositions du CoBAT est par ailleurs attendue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

En concertation avec le pouvoir régional et dès adoption du PAD, ATENOR étudiera le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais en vue de la réalisation du projet VICTOR à l'horizon 2021/2022, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

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

Au final, VICTOR devrait proposer 3 tours articulées autour d'une esplanade faisant face à la gare du Midi. Cette esplanade s'intégrera dans un vaste piétonnier qui s'étendra de la rue de France

jusqu'au boulevard du Midi, en passant par la place Victor Horta et l'esplanade de l'Europe.

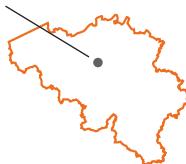
Les anciennes constructions présentes sur l'assiette du projet ont été démolies et les travaux d'assainissement du site entamés en septembre 2015 se sont achevés en octobre 2016.



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

# UP-SITE

**BRUXELLES**  
BELGIQUE



ARRÊT DE BUS  
AU PIED DE LA TOUR



MÉTRO  
À 1 KM



GARE DU NORD  
À 1,6 KM



CENTRE VILLE  
DE BRUXELLES  
À 2 KM

Implanté le long du canal de Willebroek à Bruxelles, UP-site est un ensemble mixte urbain qui s'articule autour de 3 entités indépendantes : une tour résidentielle de 140 mètres de haut (251 appartements), « Les Terrasses » (4 immeubles-terrasses, soit 106 appartements) au gabarit plus classique et un complexe de bureaux composé de 4 bâtiments (30.000 m<sup>2</sup>).

Avec cet ensemble résidentiel et notamment sa tour, véritable phare urbain, ATENOR a misé et réussi son pari de réhabilitation du quartier du bassin Béco.

Implanté dans un lieu marqué par un riche passé industriel (site Tour & Taxis, bâtiments Citroën, Port de Bruxelles, ...) et un pôle culturel en plein essor, la réhabilitation de cette zone vise la création d'un axe urbain est-ouest et la reconversion de l'ancien tissu industriel en un ensemble urbain mixte d'envergure.

La redynamisation du quartier a commencé. En sont pour preuves les nombreux projets qui fleurissent dans le quartier tels : le prestigieux musée d'art contemporain, le MoMa qui s'installera sous peu dans les bâtiments Citroën, le futur parc de Tour & Taxis (La Coulée verte) qui s'étendra sur plusieurs hectares, sans compter les nombreux ateliers et galeries d'art qui s'installent...

Les travaux du UP-site se sont terminés en 2014. Depuis, la Tour incarne le symbole du renouveau du quartier et représente un point de repère au sein de Bruxelles.

La Tour UP-site fait office de référence architecturale : verticalité porteuse de densification, recours aux techniques de construction durable et innovante, gestion raisonnée de l'énergie, respect de l'environnement et mixité fonctionnelle et sociale.

Elle propose des équipements exclusifs pour un confort de vie urbain. Un ensemble de services



« sur-mesure » tels que conciergerie, piscine, centre Spa & Wellness, salle de projection privative, restaurant, espace ludique pour les enfants, skydeck... est offert de manière à faciliter la vie des occupants.

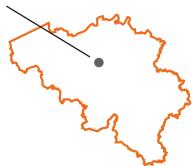
Depuis mai 2016, deux étages de la Tour sont partiellement occupés par un restaurant/bar à l'esprit « New Generation ». Devant son piano, le chef Youenn et son équipe vous concoctent une cuisine française et belge.

Les quais réaménagés accueillent des commerces et des équipements de proximité qui contribuent au confort des habitants ainsi qu'à la nouvelle dynamique du quartier.

Situation	Entre le quai des Péniches, la place des Armateurs et le quai de Willebroek, Bruxelles, Belgique
Projet	Ensemble mixte de logements, commerces et bureaux
Taille	Logements : Tour : 39.800 m <sup>2</sup> - Les Terrasses : 13.275 m <sup>2</sup> - Bureaux : 29.690 m <sup>2</sup> Surfaces commerciales : 1.650 m <sup>2</sup>
Architectes	Ateliers Lion Architectes - Urbanistes (Paris) et A2RC Architects (Bruxelles)
Entreprise générale	Association Momentanée BPC - Valens
Données techniques	Chaudières gaz / Cogénération gaz / Panneaux solaires / Ventilation double flux / Toitures vertes / Utilisation de l'eau du canal dans le processus de production de froid
Début des travaux	Désamiantage et démolition : 2008 / Début des travaux d'infrastructure : juillet 2010
Fin des travaux	Bureaux : décembre 2013 / Logements : janvier 2014 (Les Terrasses) et juin 2014 (Tour)

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

LA HULPE  
BELGIQUE



# LES BERGES DE L'ARGENTINE

En janvier 2015, ATENOR a acquis l'ancien site de Swift réparti sur plus de 4 hectares, comprenant actuellement 8 bâtiments (16.653 m<sup>2</sup>) et 338 places de parking extérieur. La parcelle voisine anciennement à usage de garage a ensuite été intégrée au projet.



GARE DE LA HULPE  
À 350 M



CENTRE VILLE  
DE LA HULPE  
À 500 M



AUTOROUTE E411  
À 3 KM



FORÊT DE SOIGNES  
À 5 KM

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

L'emplacement est idéal puisque situé entre le centre commercial et historique de La Hulpe, à seulement quelques centaines de mètres de la gare.

Le projet envisagé sera réalisé en deux phases. La première consistant en la rénovation des immeubles historiques situés à front de rue François Dubois autorise la réalisation de 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 4 logements et un parking souterrain. Le permis unique introduit en mai 2016 a été délivré en janvier 2017.

La seconde phase, toujours à l'étude, porterait sur la construction de pavillons résidentiels de 3 à 4.000 m<sup>2</sup> au cœur du parc. Les futurs habitants pourraient de cette manière profiter d'un cadre de vie calme et verdoyant.

Fin 2016, la Commune a lancé un PCAR (Plan Communal d'Aménagement Révisionnel). ATENOR envisage d'introduire une demande de permis pour l'essentiel du projet dès approbation provisoire du PCAR. Cette deuxième phase devrait autoriser la construction de quelque 200 logements.



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

LA HULPE  
BELGIQUE



# LE NYSDAM

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



CENTRE VILLE  
DE LA HULPE  
À 500 M



CHÂTEAU  
DE LA HULPE  
À 2 KM



GARE DE LA HULPE  
À 2,4 KM



AUTOROUTE E411  
À 5,5 KM



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

L'immeuble est niché au cœur d'un somptueux cadre de verdure situé non loin du château de La Hulpe et du domaine Solvay.

Achevés en 2001, les 2 bâtiments de 6 et 7 étages surplombent un rez-de-chaussée commun et offrent plus de 15.600 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

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

Dans un premier temps, ATENOR repositionne l'immeuble sur le marché du bureau. Les immeubles sont actuellement loués à plus de 70%.

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

Forte de ses valeurs et de sa responsabilité sociétale, ATENOR a, en 2016, accueilli et soutenu l'initiative de BUZZY NEST en mettant à sa disposition une surface de 2.500 m<sup>2</sup> au sein du Nysdam.

BUZZY NEST se définit comme un accélérateur de projets. Il apporte son aide financière et ses conseils aux jeunes start-up. L'espace de travail partagé est essentiellement dédié aux sociétés actives dans l'univers du digital.

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

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

NAMUR  
BELGIQUE



# PORT DU BON DIEU

## Lot 1 – Résidentiel

En 2013, ATENOR a entamé, le long des berges de la Meuse, la construction d'un complexe résidentiel, de haute qualité environnementale et urbanistique, sur un ancien site industriel devenu chancre urbain.



ARRÊT DE BUS  
AU PIED DE L'IMMEUBLE



GARE DE NAMUR  
À 1,3 KM



CENTRE VILLE  
DE NAMUR  
À 1,5 KM



AUTOROUTE E411  
À 3 KM

PORT DU BON DIEU est idéalement implanté à l'entrée de la ville de Namur, le long de Meuse.

ATENOR, acteur de la ville et soucieux de son développement, a répondu à la volonté des autorités régionales et communales en proposant la réhabilitation de ce site désaffecté par une occupation rationnelle de l'espace et le réaménagement des quais.

ATENOR a fait appel aux bureaux d'architecture Montois Partners et l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namur) afin de développer un projet aux performances écologiques remarquables proposant un habitat exceptionnel dans un cadre qualitatif.

Situé à deux pas du centre de Namur et de ses attractions (restaurants, boutiques, opéra, musées), il privilégie la mobilité en bénéficiant de la proximité des grands axes routiers, de la gare, des

transports en commun, des navettes fluviales et d'un vaste parking-relais.

Le projet s'accompagne également du réaménagement des bords de quai ainsi que de la restauration de la continuité du RAVel au bénéfice des Namurois.

Les travaux de construction ont débuté en juin 2013 et ont été réalisés par phases successives.

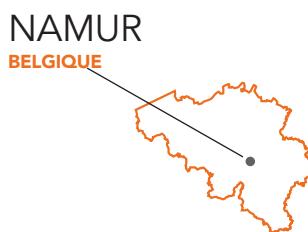
A fin 2016, les réceptions de l'ensemble des appartements et des commerces étaient accordées.

La commercialisation de ces appartements basés sur l'économie d'énergie a été lancée en janvier 2013 avec beaucoup de succès : à la fin janvier 2017, tous les appartements étaient réservés ou vendus.

Quant aux commerces, ils avaient déjà tous trouvé acquéreur depuis décembre 2015.



Situation	Espace dit « Port du Bon Dieu », Namur, Belgique
Projet	Programme de 140 appartements, 5 commerces ou espaces pour profession libérale et 1 restaurant
Propriétaire	Namur Waterfront s.a. (100 % Atenor)
Taille	20.614 m <sup>2</sup>
Architectes	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or
Données techniques	Toitures vertes / Excellent isolations thermique et acoustique / Ventilation double flux / Finitions de grande qualité
Début des travaux	Juin 2013
Fin des travaux	Janvier 2016



## Lot 2 – CBC

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



ARRÊT DE BUS  
À 150 M



GARE DE NAMUR  
À 1,3 KM



CENTRE VILLE  
DE NAMUR  
À 1,5 KM



AUTOROUTE E411  
À 3 KM



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

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

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

Pour la ville de Namur, cette fête symbolique marquait l'étape ultime du redéveloppement du site du Port du Bon Dieu mené par ATENOR depuis 2008, année de son acquisition.

Le gros-œuvre s'est terminé fin 2016. La pose des techniques et les divers travaux d'aménagement se poursuivent conformément au planning.

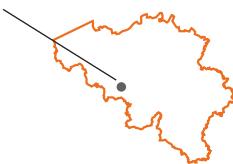
Le bâtiment devrait être livré au plus tard en septembre 2017 autorisant les employés de la CBC à investir les lieux.

La réalisation du siège central de CBC complète ce quartier qui allie mixité, prestige, mobilité et qualité architecturale en s'inscrivant parfaitement dans la philosophie d'ATENOR.

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

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

MONS  
BELGIQUE



# AU FIL DES GRANDS PRÉS

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



ARRÊT DE BUS  
À 200 M



GARE DE MONS  
À 300 M



AUTOROUTE E19  
À 1 KM



PARC  
DU JONCQUOY  
À 1,2 KM



CENTRE VILLE DE MONS  
À 1,2 KM

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

ATENOR, forte de son expertise en matière de grands développements mixtes urbains a fait appel aux bureaux d'architecture « DDS-Partners » et « H&V Architecture » pour proposer un projet principalement résidentiel comprenant quelques commerces et bureaux.

En avril 2014, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la construction d'une première phase de 4 bâtiments pour un total de 134 logements. Trois mois plus tard, un accord était signé avec un consortium spécialisé dans l'achat et la gestion de biens d'investissement pour la vente de ces 4 blocs.

La construction du premier immeuble a démarré en février 2015 pour une livraison provisoire accordée en novembre 2016. La livraison des trois autres bâtiments, toujours en construction, devrait s'étaler entre le début et la fin 2017.

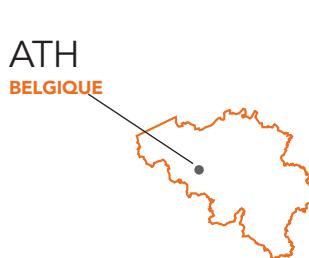
Fin décembre 2016, l'ensemble des appartements bénéficiant tous d'une confortable terrasse, d'une vue dégagée et d'une superbe orientation étaient vendus ou réservés.

En décembre 2014, un second permis a été délivré pour la deuxième phase portant sur la construction de 2 immeubles supplémentaires, soit 68 appartements. Les travaux de construction du premier bâtiment ont été entamés en décembre 2016 pour un achèvement programmé à fin 2018.

Le PCA Révisionnel englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare a été adopté. Il permettra à terme le développement de la suite du projet : plusieurs centaines de logements, des commerces de proximité et des bureaux.



Situation	Site des Grands Prés, dans le quartier de la future gare « Calatrava » à Mons, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant logements, commerces et bureaux
Propriétaire	Mons Properties s.a. (100 % Atenor)
Architectes	Holoffe & Vermeersch / DDS & Partners
Début des travaux	Février 2015
Fin des travaux	Janvier 2016



# LA SUCRERIE

En 2012, ATENOR a remporté le concours organisé par la ville d'Ath pour acquérir et aménager, selon un concept novateur d'habitat groupé et durable, un terrain de près de 2 hectares sur le site de l'ancienne sucrerie situé au bord de l'eau et à proximité de la gare.

- GARE D'ATH  
À 200 M
- ARRÊT DE BUS  
À 250 M
- CENTRE VILLE  
D'ATH  
À 500 M
- AUTOROUTE E429  
À 8 KM

Eu égard à la taille du projet, ATENOR a désiré mettre en œuvre un nouveau quartier de ville basé sur le principe d'un habitat groupé et diversifié qui laisse la part belle à la convivialité, au calme et à la sérénité tout en concrétisant la revitalisation urbaine.

Situé à proximité du centre de la ville d'Ath et du canal Ath-Blaton, La Sucrerie propose un ensemble mixte harmonieux composé de logements, de commerces, d'une crèche, de jardins privés et d'espaces verts communs.

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

Il comprend d'une part, la rénovation du bâtiment industriel historique de l'ancienne sucrerie. Celui-ci accueille depuis janvier 2017 une crèche au rez-de chaussée. A terme, il abritera également 16 appartements de type loft.

Il prévoit d'autre part, la construction de 5 immeubles sur 3 ou 4 étages pour un total de 167 appartements à typologie variée ; le rez de 2 bâtiments étant destiné à l'installation de commerces.

Les permis d'urbanisme ont été respectivement délivrés en mai 2013 et septembre 2014.

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

Fin 2016, les réceptions provisoires des deux premiers blocs (C2 et C3) étaient accordées autorisant l'installation des premiers occupants. Les réceptions du bloc C1 sont prévues au 2ième trimestre 2017.

La construction du bâtiment B a été commandée fin 2016 pour une livraison prévue en mai 2018.

La Sucrerie jouit d'une localisation privilégiée alliant confort urbain et environnement paisible au bord de l'eau, au cœur d'un aménagement public repensé au profit de ses habitants. Les résidents peuvent profiter de toutes les facilités liées à la ville en termes de commerces, grandes surfaces, écoles, loisirs et infrastructures sportives.

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

La commercialisation du 1<sup>er</sup> bâtiment a démarré en janvier 2015. A fin janvier 2017, les appartements liés aux 4 blocs en vente affichaient un taux de réservations/ventes égal à 60%.



Situation	Le long du Canal, à proximité de la gare d'Ath, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant du logement, du commerce et 1 crèche
Propriétaire	Atenor s.a.
Taille	19.000 m <sup>2</sup> de logements
Architectes	DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch
Début des travaux	Février 2015

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

## LUXEMBOURG

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



# LES BRASSERIES DE NEUDORF

En septembre 2011, ATENOR a fait l'acquisition de la société HF Immobilier s.a., propriétaire du site de l'ancienne brasserie Henri Funck, située à la rue de Neudorf à Luxembourg-Ville pour y créer un complexe résidentiel et commercial de caractère.



ARRÊT DE BUS EN FACE



PARC KLOSE-GROENDCHEN  
À 1,5 KM



CENTRE VILLE DE LUXEMBOURG  
À 3 KM



AUTOROUTE E44  
À 3 KM



GARE DE CENTS-HAMM  
À 4,2 KM

L'ensemble résidentiel et commercial de 11.400 m<sup>2</sup> des BRASSERIES DE NEUDORF est érigé sur le site industriel des anciennes Brasseries Funck. Il mixe la construction de nouveaux immeubles et la réhabilitation d'anciennes structures industrielles appartenant au patrimoine.

Le concept a été confié au bureau d'architecture luxembourgeois Steinmetz Demeyer qui s'est chargé de donner naissance à un complexe résidentiel de caractère composé de 87 logements et 111 emplacements de parking. 4 espaces de bureaux et 8 commerces complètent l'offre résidentielle pour apporter une convivialité supplémentaire au projet.

Les appartements ou studios aménagés sur maximum 5 niveaux offrent un espace intérieur lumineux, confortable et pratique. La qualité de la construction et des techniques permet d'atteindre la classe énergétique A (passif) de performance énergétique.

Une place publique, destinée à devenir le centre de la vie urbaine du quartier, a été aménagée et finalisée en février 2017. Composée d'espaces verts et récréatifs, elle propose un espace public convivial et fédérateur. À terme, elle devrait accueillir les événements locaux qui animeront et donneront vie au quartier.

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

Les travaux de construction, entamés fin 2014, ont pris quelques retards reportant la livraison de quelques mois.

Sur le plan commercial, le projet représente une grande réussite : à fin 2015, tous les appartements étaient vendus, soit plus d'un an avant leur livraison !

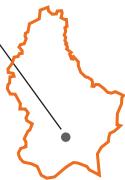


Situation	Rue de Neudorf 268-272, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Ensemble essentiellement résidentiel agrémenté de bureaux et commerces
Propriétaire	HF Immobilier s.a. (100 % Atenor)
Taille	11.400 m <sup>2</sup>
Architectes	Steinmetz Demeyer
Début des travaux	Automne 2014
Fin des travaux	Prévue au 1 <sup>er</sup> semestre 2017

# AIR

## LUXEMBOURG

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



En mai 2014, ATENOR, associée à PI Group s.a. (investisseurs luxembourgeois), a acquis, auprès d'ING Luxembourg, la société propriétaire du bâtiment « Cloche d'Or », ancien siège d'ING Luxembourg, pour y développer 10.650 m<sup>2</sup> de bureaux bénéficiant des dernières avancées technologiques et d'une certification environnementale BREEAM Excellent.



ARRÊT DE BUS EN FACE



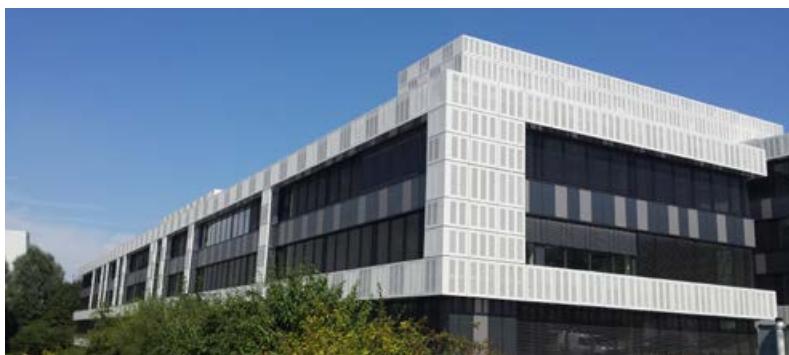
GARE CFL À 1,7 KM



AUTOROUTE À 1 KM  
A1/E44 (ALLEMAGNE)  
A3/E25 (FRANCE)  
A6/E25 (BELGIQUE)



CENTRE VILLE DE LUXEMBOURG À 4 KM



L'ancien siège d'ING, construit en 1992 sur un terrain de 6.772 m<sup>2</sup>, offrait lors de son acquisition 6.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 4 niveaux de parkings en sous-sol.

Le site est idéalement situé à Luxembourg, au coin de la Route d'Esch et de la rue Jean Piret, au cœur du quartier administratif de la Cloche d'Or qui est en plein redéveloppement.

Cette situation lui offre un accès direct aux autoroutes vers l'aéroport, la France, la Belgique et l'Allemagne.

La mission complète d'architecture a été confiée au bureau Beiler+François à Luxembourg ; l'autorisation de bâtir a été obtenue en juin 2014.

Après de lourds travaux de rénovation et d'extension, menés d'août 2014 à mars 2016, l'immeuble offre à présent 10.658 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.824 m<sup>2</sup> d'espaces polyvalents (restaurant, salles de conférence et de formation, espaces

de détente, fitness, ...). Il bénéficie en outre des dernières avancées technologiques et répond aux normes environnementales et techniques les plus sévères lui permettant d'obtenir la Certification environnementale BREEAM Excellent.

En 2014, BDO Luxembourg, un des plus importants cabinets d'experts-comptables, de réviseurs d'entreprises et de conseillers au Luxembourg, a signé un bail locatif de 12 ans pour la totalité de l'immeuble.

En octobre 2014, un accord est intervenu pour la cession des actions de la s.a. Air Properties, propriétaire du site. Les acquéreurs sont des investisseurs institutionnels belgo-luxembourgeois qui regroupent les assureurs Ethias, Foyer et L'Intégrale.

L'immeuble a été réceptionné, comme prévu, le 31 mars 2016 et a immédiatement été mis à la disposition de son locataire, le cabinet d'audit BDO.

Situation	A l'angle de la Route d'Esch et de la rue Jean Piret, quartier administratif de la Cloche d'Or, Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Air Properties s.a. (partenariat 50/50 ATENOR et investisseurs privés)
Taille	Plus de 10.000 m <sup>2</sup> de bureaux
Architectes	Beiler+François Architectes
Début des travaux	Août 2014
Fin des travaux	Mars 2016

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

ESCH-SUR-  
ALZETTE et  
SANEM

GRAND-DUCHÉ DE  
LUXEMBOURG



# NAOS

En juillet 2016, ATENOR et un groupe d'investisseurs privés ont conclu un accord de partenariat en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte (bureaux et commerces) sur le site de BELVAL, Grand-Duché de Luxembourg.



UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG  
À 400 M



CENTRE COMMERCIAL  
BELVAL PLAZA À 500 M



GARE DE BELVAL  
À 500 M



AUTOROUTE A4  
À 500 M

L'immeuble NAOS sera érigé au cœur du « Square Mile » situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire de BELVAL, sur le territoire des communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem et offrira 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces.

Dans un premier temps, les nouveaux bureaux accueilleront la maison-mère du groupe de sociétés informatiques Arns afin de répondre à la croissance continue de leurs activités et du nombre d'employés. Ce nouveau siège leur permettra de consolider leur position dominante au Grand-Duché.

La société de conseil, d'audit, de services comptables et de conseils fiscaux A3T investira également les locaux.

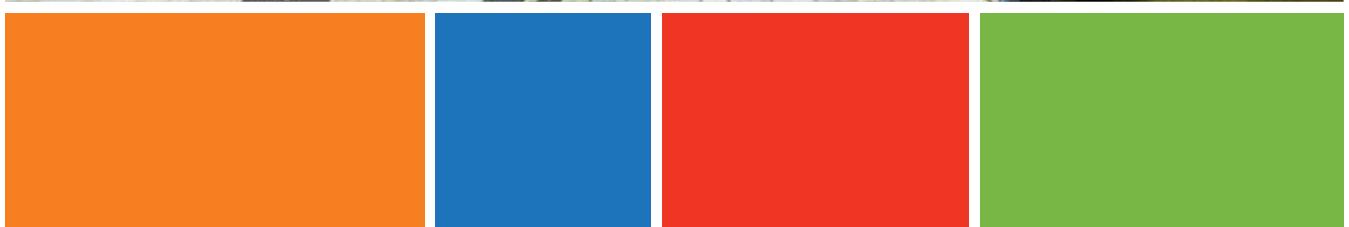
Ensemble, ces deux sociétés occuperont 50% des surfaces de l'immeuble.

La mission d'architecture a été confiée au bureau Beiler+ François à Luxembourg.

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

La demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces a été déposée en novembre 2016 pour un démarrage des travaux en juin 2017 et un achèvement prévu en juin 2019.

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



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

## BUCAREST ROUMANIE



# HERMES BUSINESS CAMPUS

Le projet de bureaux Hermes Business Campus illustre parfaitement la volonté d'ATENOR de faire évoluer les concepts afin de rencontrer les attentes de l'environnement économique : un ensemble de bureaux de près de 73.200 m<sup>2</sup> en plein cœur du quartier Dimitriei Pompeiu, une zone administrative parmi les plus dynamiques de la capitale roumaine.



TRAM  
À 30 M



MÉTRO  
À 70 M



PARC HERASTRAU  
À 3,5 KM



AÉROPORT  
INTERNATIONAL AUREL  
À 4,5 KM



AUTOROUTE E60  
À 5,5 KM



CENTRE VILLE  
DE BUCAREST  
À 8 KM

Au terme de négociations constructives avec les autorités, la société roumaine NGY (filiale à 100% d'ATENOR) a obtenu, en janvier 2010, le permis d'urbanisme pour la construction par phase d'un complexe composé de 3 bâtiments à usage de bureaux.

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

Le deuxième bâtiment, le HBC2 a été livré en mars 2016. Les travaux d'aménagement de la plupart des locataires (Mondelez, Luxoft, Lavalin, ...) ont été finalisés en novembre 2016. Ceux de DB Schenker ont démarré fin 2016 autorisant, comme prévu, une prise en possession des lieux à la fin du premier trimestre 2017. A fin mars 2017, le HBC2 enregistrait un taux de location supérieur à 95%, des négociations étant en cours pour la location du solde de l'immeuble.

Les travaux du troisième bâtiment (HBC3) ont été finalisés à fin 2016. Les aménagements spécifiques demandés par l'unique locataire, Genpact, ont démarré dans la foulée autorisant une première installation en janvier 2017.

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

particulièrement des Call Centers et Shared Service Centers en permettant une forte concentration et une grande efficience.

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

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

Construit le long du boulevard Dimitri Pompeiu, le complexe jouxte l'axe routier permettant la liaison aux aéroports de Banesasa et d'Otopeni. Situé juste en face de la principale station de métro du quartier, Hermes Business Campus jouit également d'une rapide connexion au réseau des transports en commun urbains.

Des premières démarches sont menées en vue de la vente de ces immeubles, sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le timing.

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



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- [Rapport d'activités & projets](#)
- Corporate Governance Statement

## BUCAREST ROUMANIE



# DACIA 1

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



MÉTRO  
À 7 MINUTES  
DE MARCHE



ARRÊT DE BUS  
EN FACE



GARE

À 3 KM

Le site d'une surface totale au sol de 5.000 m<sup>2</sup> est idéalement situé dans le centre historique de Budapest, à l'intersection de deux artères principales, le boulevard Dacia et la Calea Victoriei. Cette avenue commerciale des plus prisées relie notamment le siège du gouvernement roumain au parlement.

Le terrain abrite également une villa classée, anciennement occupée par l'ambassade d'Allemagne.

L'ambition d'ATENOR est d'y construire un nouvel immeuble de bureaux de classe A. L'actuel bâtiment historique sera rénové et intégré au futur projet.

Le nouvel immeuble d'une surface hors-sol approximative de 12.500 m<sup>2</sup> répondra aux meilleurs standards d'efficacité spatiale et de performance énergétique, tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement du centre historique de Bucarest.

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

La demande de permis a été introduite début 2017. L'obtention du permis est attendue courant 2017 permettant d'envisager la finalisation du projet au premier trimestre 2019.

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

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

Situation	A l'intersection de Calea Victoriei et boulevard Dacia, CBD, Bucarest, Roumanie
Projet	Immeuble de bureaux
Propriétaire	Victoriei 174 Business Development srl (100 % Atenor)
Taille	12.500 m <sup>2</sup>
Architecte	Studio10M (Bucarest)



► CALEA VICTORIEI



► CALEA VICTORIEI

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- **Rapport d'activités & projets**
- Corporate Governance Statement

## BUDAPEST HONGRIE



# VACI GREENS

Le premier projet d'ATENOR en Europe Centrale est devenu la « success story » du marché hongrois. ATENOR développe un vaste complexe de bureaux de plus de 120.000 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 3 hectares située le long du Boulevard Vaci Ut.



MÉTRO  
À 120 M



TRAM  
À 250 M



ARRÊT DE BUS  
À 300 M



GARE  
À 2 KM



ESPACE BOISÉ VAROSLIGET  
À 2 KM



CENTRE VILLE  
DE BUDAPEST  
À 4,5 KM



AUTOROUTE M3  
À 10 KM

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

Le complexe de bureaux et de services VÁCI GREENS dont la construction par phase a démarré en 2010, comprendra à terme six immeubles pour une surface totale de plus de 120.000 m<sup>2</sup>. Chaque immeuble sera doté d'un parking souterrain sur 3 niveaux, d'une esplanade et d'une promenade publique permettant une circulation optimale entre les différents bâtiments.

L'ensemble, le plus grand construit à Budapest au cours de ces dernières années, est agencé autour d'un espace paysager accessible au public. Il propose de nombreux services et bénéficie des commerces de proximité.

En février 2017, le premier bâtiment réalisé (« A » - 15.700 m<sup>2</sup>) a été cédé à un groupe d'investisseurs hongrois. Ce bâtiment achevé en septembre 2013 est loué à diverses entreprises de renom dont le groupe General Electric qui occupe plusieurs plateaux.

Le second bâtiment « C » d'une surface de 18.500 m<sup>2</sup> a été achevé en juin 2015 et est

totallement loué à General Electric. En décembre 2016, ce bâtiment a fait l'objet d'une cession au fonds d'investissement tchèque ZFP realitní, fonds géré par ZFP Investments.

La construction de l'immeuble « B » (25.300 m<sup>2</sup>) entamée en mars 2014 s'est achevée en mars 2016. Cet immeuble, loué à plus de 65%, a été vendu en février 2017 à un Fonds immobilier hongrois.

Les travaux du 4ème immeuble, le bâtiment « D » (15.900 m<sup>2</sup>) ont démarré en juin 2016 et devraient être finalisés pour mars 2018.

Grâce à l'importante demande de surfaces de bureaux modernes et efficientes, l'immeuble a déjà signé son premier bail pour la location d'une surface de 3.200 m<sup>2</sup>, soit 20% de la surface totale. Les premiers locataires devraient s'installer dès janvier 2018.

Les bâtiments de type durable ont obtenu la certification environnementale BREEAM la plus élevée (« Excellent ») ainsi que plusieurs « International Real Estate awards ».

Le succès de VACI GREENS s'explique par le cumul de ses atouts : un environnement de travail lumineux et attrayant grâce à de vastes surfaces, des espaces verts, un accès aisné en voiture ou transport en commun depuis le centre sans oublier la proximité du centre commercial Duna Plaza et d'une station de métro.

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



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- [Corporate Governance Statement](#)

# CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT



Bruxelles  
CITY DOX



- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- **Corporate Governance Statement**

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

## LE CODE DE RÉFÉRENCE

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

La charte de gouvernance d'entreprise n'a pas fait l'objet de modifications en 2016. La charte, dans sa version actuelle, est disponible sur le site internet d'ATENOR ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

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

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

de l'actionnariat stable d'ATENOR en plusieurs groupes indépendants dont aucun ne dépasse 20% du capital, les membres du Comité d'Audit assurent un fonctionnement équilibré du Comité d'Audit.

## L'ACTIONNARIAT

### L'ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

## RELATION AVEC LES ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces actionnaires ont notifié à la FSMA et à la société, la détention, de concert entre eux, de plus de 30 % du capital de la société.

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

## POLITIQUE RELATIVE À L'AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Au 31 décembre 2016, le Conseil d'Administration comprenait quatre Administrateurs indépendants : Prince Charles-Louis d'Arenberg, Investea sprl représentée par Madame Emmanuèle Attout, MG Praxis sprl représentée par Madame Michèle Grégoire et Sogestra sprl représentée par Madame Nadine Lemaitre.

En ce qui concerne son fonctionnement, le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois en 2016 (dont 1 fois par Conference Call). La présence des Administrateurs se résume comme suit :

Nom	Présence	Représenté	Excusé
Frank Donck	7		
Stéphan Sonneville s.a. représentée par S. Sonneville	7		
Prince Charles-Louis d'Arenberg	7		
Baron Luc Bertrand	5	1	1
Marc De Pauw	7		
Investea sprl représentée par Emmanuèle Attout	7		
Luxempart s.a. représentée par Jacquot Schwertzer	7		
MG Praxis sprl représentée par Michèle Grégoire	6	1	
Philippe Vastapane	7		
Sogestra sprl représentée par Nadine Lemaitre	6	1	

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

Lors de ces réunions, outre les sujets obligatoires ou légaux, le Conseil d'Administration a, entre autres, traité les sujets suivants : les résultats semestriels et annuels consolidés, les prévisions d'ATENOR et de ses filiales, le suivi des principaux projets, la stratégie de la société, l'analyse et les décisions en matière d'investissements et de financements ainsi que les règles d'évaluation.

Durant 2016, la fonction de Secrétaire du Conseil d'Administration a été assumée par Olivier Ralet BDM sprl, représentée

par Monsieur Olivier Ralet. Suite à la démission d'Olivier Ralet BDM sprl à la date du 31 décembre 2016, celle-ci est désormais assurée par Real Serendipity bvba représentée par Monsieur Hans Vandendael.

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

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

### LE COMITÉ D'AUDIT

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

Le Comité d'Audit s'est réuni 4 fois en 2016. La présence des membres se résume comme suit :

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

Lors de ces réunions, outre les sujets obligatoires ou légaux, le Comité d'Audit a, entre autres, traité les sujets suivants (énumération non limitative) : le renforcement de la fonction d'Audit Interne et le suivi de cette mission, l'examen des litiges en cours et l'analyse des droits et engagements consolidés.

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

### LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 2 fois en 2016. La présence des membres se résume comme suit :

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

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- **Corporate Governance Statement**

Plus d'informations sur le rôle et les responsabilités du Comité de Nomination et de Rémunération ainsi que sur sa composition et son fonctionnement peuvent être trouvées dans la section IV.2 du Corporate Governance Charter d'ATENOR ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

#### **PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE SES COMITÉS ET DE SES MEMBRES**

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

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

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

Tel que mentionné ci-dessus et contrairement à ce qui est prévu dans le Code, la performance des Administrateurs individuels ne fait pas d'habitude l'objet d'évaluation si ce n'est dans le cadre de la procédure de réélection. Le Conseil d'Administration estime qu'une telle évaluation individualisée n'est, à ce jour, pas requise pour assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration.

Il procèdera toutefois à de telles évaluations si, au vu de circonstances particulières, cela s'avère nécessaire ou requis.

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

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

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

#### **LE COMITÉ EXÉCUTIF**

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

Suite à la démission à la date du 31 décembre 2016 de OR BDM sprl (représentée par Olivier Ralet), Executive Officer, le Comité Exécutif est désormais composé de 4 membres.

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

#### **CONFLITS D'INTÉRÊTS**

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

Dans l'année 2016, un appartement dans le projet UP-site a été acquis par une société contrôlée par l'Administrateur Délégué. Cette cession, comme toute cession d'un bien immobilier d'ATENOR à un Administrateur (ou un membre du Comité Exécutif), s'est faite aux conditions de marché. En conséquence, la procédure relative aux conflits d'intérêts ne trouvait pas à s'appliquer.

#### **INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES**

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

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

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

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

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

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 28 avril 2017 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à

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

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

## **SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

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

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

### **ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE**

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

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

Un manuel de principes et de procédures comptables a été établi précisant au niveau du Groupe les principes comptables des opérations les plus importantes. Ce manuel comprend également des procédures pour expliquer les principales règles de retraitement en cas d'application de référentiels comptables différents lors de l'établissement des états financiers. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, il existe également des procédures de diffusion des instructions visant à assurer leur prise en compte par les filiales.

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

## **GESTION DES RISQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ACTIVITÉ DE CONTRÔLE**

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

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

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

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

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

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

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

#### INFORMATION ET COMMUNICATION

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

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

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

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

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

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

Le système informatique est suffisamment sécurisé par :

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

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

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

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

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

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

#### PILOTAGE

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

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

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

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

## AUDIT EXTERNE

L'Audit Externe a été effectué (tant sur les chiffres consolidés que sur les chiffres non consolidés) par le Commissaire MAZARS srl, représentée par Monsieur Xavier Doyen. Ses honoraires annuels se sont élevés à 42.612 euros.

Le total des honoraires du Commissaire pour ses missions d'Audit tant pour ATENOR que pour ses filiales s'est élevé, en 2016, à 94.145 euros. Le Commissaire a effectué et facturé des prestations supplémentaires pour un montant de 38.600 euros.

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

## RAPPORT DE REMUNERATION

### APPROBATION

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

### PROCÉDURE ET RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

- > Sur les rémunérations revenant directement ou indirectement à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif sur base des principes approuvés au sein du Conseil, y compris la rémunération variable éventuelle et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonctions.
- > Sur l'octroi à l'Administrateur Délégué et aux autres membres du Comité Exécutif d'actions, options sur actions ou tout autre droit d'acquérir des actions de la Société et sur le nombre d'actions à octroyer au personnel, le tout sans préjudice des compétences spécifiques de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration quant à l'approbation des plans d'attribution et à l'émission des titres.
- > Sur la mise en œuvre et les conditions de la politique de partenariat avec les membres du Comité Exécutif.

### RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

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

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

Pour l'exercice du mandat des Administrateurs non exécutifs relatif à l'année comptable 2016, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale une rémunération globale de 316.000 euros (au titre de tantièmes). Celle-ci sera, le cas échéant, répartie comme suit :

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

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

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

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

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

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

Par conséquent, le CN&R a mis en place un plan d'options sur actions Atenor Group Participations pour les membres du Comité Exécutif (en dehors du plan sur options

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- Corporate Governance Statement

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

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

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

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

#### RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

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

Le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus, au titre de l'exercice 2016, s'élève à 1.048.864 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- > rémunération de base : 543.427 euros
- > rémunération variable : nihil
- > contributions à un plan de pension : il n'y pas de contributions pour un plan de pension
- > autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages
- > bénéfices de l'exercice en 2017 de 175 options sur actions AGP (accordées en 2015) : 233.384 euros
- > bénéfices de l'exercice en 2017 de 204 options sur actions AGP (accordées en 2016) : 272.053 euros

Plus d'informations sur les options accordées, exercées ou expirées en 2016 sont reprises ci-après.

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

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

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

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

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

Sur une base globale, le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus de l'exercice d'options par les Membres du Comité Exécutif (autres que l'Administrateur Délégué), au titre de l'exercice 2016, s'élève à 2.291.119 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- > rémunération de base (hors TVA / salaire brut) : 1.136.398 euros
- > rémunération variable : 153.145
- > contributions à un plan de pension : 78.529 euros
- > autres avantages : 16.191 euros (voiture/gsm/ordinateur portable).
- > exercice en 2017 de 356 options sur actions AGP (accordées en 2015) : 474.771 euros
- > exercice en 2017 de 324 options sur actions AGP (accordées en 2016) : 432.085 euros

Plus d'informations sur les options accordées, exercées ou expirées en 2016 sont reprises ci-après.

#### PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

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

Une nouvelle tranche de 39.750 options sur actions Atenor Group Investments (AGI) est proposée pour approbation à l'Assemblée Générale de 28 avril 2017.

Ces options sont attribuées aux membres du personnel et aux collaborateurs sur base de 5 niveaux hiérarchiques ; les deux premiers niveaux (membres du Comité Exécutif et Directeurs, soit 18 personnes dont l'Administrateur Délégué) se voyant attribuer un nombre identique d'options. Le Conseil d'Administration souhaite ainsi intéresser l'entièreté des collaborateurs d'ATENOR et les membres du Comité Exécutif à la croissance à moyen terme du groupe, tout en faisant supporter aux bénéficiaires des options une partie du coût du capital.

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

Nom	En 2015	En 2016	En 2017
Stéphan Sonneville *	1.500	1.350	1.350
Sidney D. Bens	1.500	1.350	1.350
Laurent Collier *	1.500	1.350	1.350
William Lerinckx *	1.500	1.350	1.350
Olivier Ralet	1.500	1.350	-

\* Accordées en 2017 respectivement à Stéphan Sonneville sa, Strat UP sprl et Probatimmo bvba

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

- Options accordées en 2015 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 14,46 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2015, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 40,53 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 2,60 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2018, mars 2019 ou mars 2020. Cet avantage a été accordé en 2015 au titre des performances réalisées en 2014.
- Options accordées en 2016 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 22,67 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,08 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2019, mars 2020 ou mars 2021. Cet avantage a été accordé en 2016 au titre des performances réalisées en 2015.
- Options accordées en 2017 : Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'Atenor Group Investments, à 26,08 euros par option, correspondant à la valeur d'inventaire par action Atenor Group Investments au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 4,69 euros par option. Ces options seront exerçables en mars 2020, mars 2021 ou mars 2022. Cet avantage a été accordé en 2017 au titre des performances réalisées en 2016.

## PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR

Pour rappel, ATENOR a substitué, fin 2013, au plan d'options sur actions ATENOR un plan d'options sur actions Atenor Group Investments. Aucune option sur actions ATENOR n'a donc été accordée en 2015, 2016 ou 2017.

Les options émises en 2007 et 2008 qui avaient été prolongées pouvaient être exercées en 2016. Elles ont été exercées en 2016 de la manière suivante par les membres du Comité Exécutif :

Nom	Options 2007	Options 2008 (clôturé)
Stéphan Sonneville	0 sur 8.000 options	-
Sidney D. Bens	0 sur 4.000 options	-
Laurent Collier	-	-
William Lerinckx	0 sur 4.000 options	-
Olivier Ralet	0 sur 7.000 options	-

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

- Options accordées en 2007 : Le prix d'exercice par option s'élève à 42,35 euros et elles étaient ou sont exerçables du 1<sup>er</sup> au 31 octobre des années 2012 à 2016 et du 28 mars au 22 avril des années 2013 à 2017.
- Options accordées en 2008 prix d'exercice par option s'élève à 39,17 euros et elles étaient ou sont exerçables du 26 mars au 20 avril et du 1<sup>er</sup> au 31 octobre des années 2013 à 2017.

## PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

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

Le solde des options accordées en 2015 (non encore exercées) au titre des performances réalisées en 2014 ont été exercées en 2017 de la manière suivante par les membres du Comité Exécutif :

Stéphan Sonneville	175
Sidney D. Bens	89
Laurent Collier	104
William Lerinckx	104
Olivier Ralet	59

Ces options ont un prix d'exercice qui correspond à la valeur d'inventaire (NAV) au 31 décembre 2014, après affectation, c'est-à-dire 1.100,48 euros par action. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 198,09 euros par option.

- Stratégie
- Lettre aux actionnaires
- 2016, au fil des jours ...
- Administration
- Information aux actionnaires et aux investisseurs
- Rapport d'activités & projets
- **Corporate Governance Statement**

À la suite de l'exercice en 2017 desdites options, des plus-values ont été réalisées :

- > Par l'Administrateur Délégué, à hauteur de 233.384 euros ;
- > Par l'ensemble des membres du Comité Exécutif (autres que l'Administrateur Délégué), à hauteur de 474.771 euros.

Les options accordées en 2016 au titre des performances réalisées en 2015 ont été totalement exercées en 2017 de la manière suivante par les membres du Comité Exécutif :

Stéphan Sonneville	204 sur 204 options exerçables
Sidney D. Bens	66 sur 66 options exerçables
Laurent Collier	71 sur 71 options exerçables
William Lerinckx	71 sur 71 options exerçables
Olivier Ralet	116 sur 116 options exerçables

Ces options ont un prix d'exercice qui correspond à la valeur d'inventaire (NAV) au 31 décembre 2015, après affectation, c'est-à-dire 1.100,51 euros par action. L'avantage en nature que représentent ces options s'élève à 198,09 euros par option.

À la suite de l'exercice en 2017 desdites options, des plus-values ont été réalisées :

- > Par l'Administrateur Délégué, à hauteur de 272.053 euros ;
- > Par l'ensemble des membres du Comité Exécutif (autres que l'Administrateur Délégué), à hauteur de 432.085 euros.

Les options suivantes ont été accordées en 2017 aux membres du Comité Exécutif, au titre des performances réalisées en 2016 :

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

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

#### INDEMNITÉS EN CAS DE DÉPART

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

#### DROIT DE REVENDICATION

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

# ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS 2016

Ath  
LA SUCRERIE

## DÉCLARATION DE CONFORMITÉ :

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation.

Sidney D. BENS  
Directeur Financier

Stéphan SONNEVILLE s.a.  
Administrateur Délégué



# SOMMAIRE

---

<b>67</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
<b>71</b>	<b>État consolidé du résultat global</b>	
<b>72</b>	<b>État consolidé de la situation financière</b>	
<b>73</b>	<b>État consolidé des flux de trésorerie (méthode indirecte)</b>	
<b>74</b>	<b>État consolidé des variations des capitaux propres</b>	
<b>75</b>	<b>Notes relatives aux états financiers consolidés :</b>	
75	Note 1 : Principales méthodes comptables	
80	Note 2 : Gestion des risques	
81	Note 3 : Information sectorielle	
82	Note 4 : Résultats opérationnels	
82	Note 5 : Frais de personnel	
83	Note 6 : Autres charges opérationnelles	
83	Note 7 : Résultats financiers	
84	Note 8 : Impôts sur le résultat et impôts différés	
85	Note 9 : Résultat et dividende par action	
86	Note 10 : Capital	
87	Note 11 : Goodwill et autres immobilisations incorporelles	
88	Note 12 : Immobilisations corporelles	
89	Note 13 : Participations mises en équivalence	
90	Note 14 : Parties liées	
90	Note 15 : Stocks	
91	Note 16 : Actifs financiers courants et non courants	
94	Note 17 : Autres actifs courants et non courants	
94	Note 18 : Impôts différés actifs et passifs	
95	Note 19 : Provisions	
96	Note 20 : Passifs financiers courants et non courants	
100	Note 21 : Autres passifs courants et non courants	
100	Note 22 : Avantages du personnel	
104	Note 23 : Passifs éventuels et litiges	
104	Note 24 : Événements postérieurs à la date de clôture	
105	Note 25 : Droits et engagements	
106	Note 26 : Participations	
<b>107</b>	<b>Déclaration des représentants d'ATENOR</b>	
<b>108</b>	<b>Rapport du Commissaire</b>	
<b>109</b>	<b>Comptes statutaires d'ATENOR s.a.</b>	
<b>110</b>	<b>Règles d'évaluation</b>	
<b>111</b>	<b>Renseignements généraux</b>	

ATENOR est une société anonyme constituée pour une durée indéterminée.

Siège social Avenue Reine Astrid, 92

1310 La Hulpe

Belgique

Tel. +32-2-387 22 99

Fax +32-2-387 23 16

Courriel info@atenor.be

N° Entreprise BE-0403 209 303

RPM Nivelles



Consultez de l'information supplémentaire sur le site internet [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

# RAPPORT DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 28 avril 2017

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 106<sup>e</sup> exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2016 s'élève à 20,38 millions d'euros contre 19,96 millions d'euros en 2015.

## PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ

**Les produits des activités ordinaires** s'établissent à 156,83 millions d'euros, en hausse de 40,08 millions d'euros par rapport à 2015. Ils comprennent principalement : (a) le revenu dégagé par la cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens à Budapest (€ 44,25 M), (b) la dernière tranche du projet Trebel à Bruxelles (€ 17,61 M), (c) les revenus liés aux ventes des appartements des projets Port du Bon Dieu à Namur (€ 15,32 M), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (€ 14,84 M), Au Fil des Grands Prés à Mons (€ 13,01 M), UP-site à Bruxelles (€ 11,50 M) et La Sucrerie à Ath (€ 6,74 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Vaci Greens et Hermès Business Campus (Bucarest) pour 11,73 millions d'euros.

**Les autres produits opérationnels** (€ 8,85 M) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 5,24 M) ainsi que les plus-values dégagées d'une part, sur la cession de la participation Senior Island (projet City Dox) en fonction de l'état d'avancement de la construction de la maison de repos (€ 1,71 M) et d'autre part, sur la cession des titres AIR Properties à Luxembourg (solde de € 1,09 M).

**Le résultat opérationnel** s'élève à 35,35 millions d'euros influencé majoritairement par la vente de l'immeuble C du projet Vaci Greens (Budapest ; € 12,28 M), par la contribution du projet Trebel livré au Parlement européen (€ 8,57 M) ainsi que par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Au Fil des Grands Prés (Mons), Port du Bon Dieu (Namur), Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg) et Palatium (Bruxelles) pour respectivement € 2,24 M, € 1,50 M, € 1,23 M et € 1,08 M.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles Vaci Greens (Budapest ; € 5,74 M), HBC (Bucarest ; € 3,91 M) et Nysdam (La Hulpe ; € 0,5 M) ainsi que les ventes des participations AIR Properties (€ 0,99 M) au Luxembourg et Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; € 1,71 M) apportent une contribution complémentaire au résultat. Enfin, les frais généraux s'élèvent à 7,49 millions d'euros.

**Le résultat financier net** s'établit à -9,42 millions d'euros contre -6,01 millions d'euros en 2015. La hausse des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR couplée à la baisse de l'activation des charges financières par rapport à l'exercice précédent.

**Impôts sur le résultat** : Le montant de ce poste s'élève à 5,41 millions d'euros (contre € 7,94 M en 2015). 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 20,38 millions d'euros comparé à 19,96 millions d'euros en 2015.

## BILAN CONSOLIDÉ

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 139,39 millions d'euros contre 126,80 millions au 31 décembre 2015, soit une hausse de près de 10%.

Au 31 décembre 2016, l'endettement consolidé net s'établit à 305,08 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 339,34 millions d'euros au 31 décembre 2015. L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 226,42 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 224,05 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 145,40 millions d'euros contre 23,16 millions d'euros à fin 2015.

La forte augmentation des liquidités s'explique principalement par les émissions obligataires de 86,1 millions d'euros contractées au mois d'octobre ainsi que par la vente de l'immeuble C du projet Vaci Greens en décembre 2016 (€ 44 M).

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 429,21 millions d'euros en progression nette de 85,04 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015 (344,17 millions d'euros). Cette variation résulte principalement (a) de l'acquisition du projet Realex et des terrains du projet Dacia (Bucarest), de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Budapest), Hermes Business Campus (Bucarest), The One et Palatium (Bruxelles), Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg) et Port du Bon Dieu (Namur) contribuant ensemble pour 162,97 millions d'euros et (b) de la vente de l'immeuble C du projet Vaci Greens, de l'immeuble Port du Bon Dieu - Lot 2 (siège de la banque CBC à Namur), de la dernière tranche du projet Trebel et des cessions des appartements des projets Port du Bon Dieu, UP-site et Les Brasseries de Neudorf qui viennent réduire le stock à hauteur de 97,13 millions d'euros. Le solde de ce poste se répartit sur les autres projets en développement.

## ACTIONS PROPRES

Suite aux diverses opérations d'acquisitions et de cessions d'actions réalisées durant l'année 2016, ATENOR s.a. détient, au 31 décembre 2016, 11.308 actions propres (à comparer à 4.480 au 31 décembre 2015).

Le nombre d'actions ATENOR détenues au 31 décembre 2016 par la filiale Atenor Group Investments s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2015).

## PROJETS EN PORTEFEUILLE

L'ensemble des projets a connu une évolution favorable au cours de l'année 2016. Cette année encore, nous soulignerons la diversité des sources de résultats, conséquence de la diversification fonctionnelle et géographique de nos activités et des projets en portefeuille. Par ailleurs, la présence des projets à différents stades de développement apporte un niveau appréciable de visibilité sur les revenus futurs.

À la suite des dernières transactions, le portefeuille compte actuellement 16 projets en développement pour un total de l'ordre de 630.000 m<sup>2</sup>.

### > THE ONE - Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 9.000 m<sup>2</sup> de logements)

Les travaux de construction se sont poursuivis conformément au planning en vue d'une réception provisoire fin 2018.

Sur le plan commercial, 35% des appartements sont déjà vendus (hors réservations). La campagne de marketing sera lancée dans le courant de l'année 2017. Des premiers contacts sont par ailleurs en cours concernant la location des bureaux.

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme n'a pas enregistré d'évolution.

**> REALEX - Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (tour de bureaux de 42.000 m<sup>2</sup>)**

Voisin du projet The One, le Realex est un projet de bureaux d'environ 42.000 m<sup>2</sup> (culminant à 114 mètres) pour lequel les permis sont déjà obtenus. Son lancement pourrait être envisagé en 2017, en fonction de l'évolution des marchés, et particulièrement des besoins des institutions européennes. Par ailleurs, des accords ont été conclus en vue de l'acquisition des deux parcelles voisines le long de la rue de la Loi, donnant la possibilité soit de développer une nouveau projet de l'ordre de 10.000 m<sup>2</sup>, soit d'étendre le projet Realex.

Pour rappel, le projet est détenu à 90% par ATENOR.

**> PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (de l'ordre de 14.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 se sont poursuivis en vue d'une réception provisoire fin 2017. Sur le plan commercial, 78 des 152 appartements (51%) ainsi que les trois surfaces de bureaux ont déjà trouvé preneur. Depuis février 2017, trois appartements témoins soutiennent la commercialisation.

**> CITY DOX - Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les travaux de construction de la première phase portant sur la construction de 93 logements, de 8.500 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises, de 71 unités de résidence-services et d'une maison de repos, soit 39.500 m<sup>2</sup> au total se sont poursuivis. Pour rappel, la filiale réalisant la maison de repos a fait l'objet d'un engagement de cession en décembre 2015 à un investisseur institutionnel ; la marge est dégagée au fur et à mesure de la construction. Appuyée par un marketing ciblé, la commercialisation a été lancée et les premiers compromis ont été signés.

Par ailleurs, l'instruction de la demande de permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, introduite en mai 2016 est toujours en cours. Pour rappel, cette deuxième phase englobe le marché de promotion lancé par citydev.brussels et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m<sup>2</sup> de logements dont 12.471 m<sup>2</sup> destinés à du logement conventionné.

**> VICTOR - Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m<sup>2</sup> mixte)**

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le COBAT (Élaboration d'un Plan Directeur de Développement : PAD). L'approbation du nouveau COBAT a visiblement pris du retard par rapport aux dates avancées dans les déclarations politiques. A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, une fois le cadre urbanistique arrêté, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, et parallèlement à l'instruction urbanistique du schéma directeur, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor à l'horizon 2021, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

**> LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de services de l'ordre de 26.000 m<sup>2</sup>)**

Le permis pour la rénovation des bâtiments historiques (4.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4 logements) a été délivré le 5 janvier dernier. Le début des travaux est prévu au deuxième trimestre.

En outre, suite à l'approbation du PCAR par la Région en novembre dernier, les études ont été lancées par la Commune pour sa réalisation. L'objectif est d'introduire en 2017, après approbation du PCAR, une demande de permis pour le reste du projet, à caractère essentiellement résidentiel.

**> LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de l'ordre de 15.600 m<sup>2</sup>)**

De nouveaux baux ont récemment été conclus portant le taux de location à 80% ; des contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Pour rappel, cet immeuble de 15.600 m<sup>2</sup> et 408 places de parking a été acquis en 2015 en vue d'un futur redéveloppement.

**> PORT DU BON DIEU LOT 1 – Namur (140 logements, 5 commerces, 1 restaurant, soit 20.614 m<sup>2</sup>)**

Les réceptions définitives des appartements sont en cours et l'aménagement des abords est terminé. La totalité des appartements et des surfaces commerciales sont vendues.

**> PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Les travaux de construction commencés en janvier 2016 évoluent conformément au calendrier pour une livraison prévue au plus tard en octobre 2017. La marge de promotion est prise au fur et à mesure de la construction.

**> AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m<sup>2</sup> mixte)**

Les quatre blocs de la première phase (134 logements au total) dont le premier a été réceptionné en décembre dernier, sont prévendus à 100%. Ce rythme a permis de lancer la commercialisation des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> blocs de logements (68 appartements) et d'entamer la construction du 5<sup>e</sup> bloc. A ce jour, la moitié de ce 5<sup>e</sup> bloc est déjà vendu.

Le PCAR englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare a été adopté. Il permettra à terme le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Une demande de permis d'urbanisation a été introduite en février 2017, à la suite de quoi un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.

**> LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m<sup>2</sup>)**

Les travaux de construction des trois premiers blocs (75 unités et 1 crèche) se sont poursuivis, les deux premiers blocs ayant été réceptionnés et la livraison du troisième étant prévue pour le second trimestre 2017. A ce jour, 66% des appartements sont vendus.

La commercialisation des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> blocs (17 et 35 logements) dont la construction a respectivement démarré en avril et décembre 2016 suit le rythme du marché régional.

**> LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m<sup>2</sup>)**

La fin des travaux de construction a dû être reportée à avril 2017 en raison de retards d'exécution de l'Entreprise Générale, sans conséquences financières pour ATENOR. Depuis décembre 2016, plusieurs dizaines d'appartements ont pu être réceptionnés.

Pour rappel, tous les appartements sont vendus ; 3 surfaces commerciales restent disponibles à l'achat.

**> NAOS – Site de Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux et commerces – 14.000 m<sup>2</sup>)**

Une demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces a été déposée en novembre. Les travaux de terrassement ont débuté en janvier 2017. L'immeuble est préloqué à 50% suite à la signature de baux avec les sociétés informatique Arns et de conseil, d'audit, et de services comptables A<sup>3</sup>T.

Pour rappel, le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « NAOS », dont ATENOR détient 55%.

**> HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Suite à l'avancée des négociations pour la location du solde des surfaces disponibles, les trois immeubles (72.000 m<sup>2</sup>) sont à présent totalement loués.

Le troisième immeuble a, comme prévu, été livré en décembre 2016, son locataire unique Genpact occupant les 8 étages au fur et à mesure de son installation et de la finalisation des aménagements locatifs.

Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans ce pays en croissance économique. Des premières démarches sont menées en vue de la vente de ces immeubles, sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le timing.

### > DACIA – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (12.000 m<sup>2</sup> de bureaux)

Une demande de permis portant sur 12.000 m<sup>2</sup> de bureaux sera introduite dans les prochains mois. Pour rappel, ATENOR a acquis deux parcelles contiguës dans le CBD de Bucarest situé à l'intersection de deux artères principales de la capitale roumaine : Calea Victoria et Boulevard Dacia.

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

### > VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m<sup>2</sup>)

Dans un marché de l'investissement très actif, nous avons conclu la vente des trois premiers immeubles de Vaci Greens. Le bloc C (un seul locataire) a été vendu en novembre 2016, le bloc A (multi-locations) en février 2017 et le bloc B (60% d'occupation au moment de la vente) a fait l'objet d'une convention de cession fin février 2017. Ces 3 cessions auront généré plus de 140 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Les travaux du 4<sup>e</sup> bloc, l'immeuble Vaci Greens D (17.000 m<sup>2</sup>), suivent leur cours pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Cet immeuble bénéficie d'une pré-location à hauteur de 3.200 m<sup>2</sup>. Des études architecturales sont menées quant au développement des deux derniers blocs du campus (45.000 m<sup>2</sup>).

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

### AUTRES ÉVOLUTIONS

La vente des derniers appartements du projet UP-site se poursuit à un rythme satisfaisant. Les réceptions définitives ont été obtenues fin octobre 2016.

Pour rappel, le 29 novembre 2016, les actionnaires de référence ont renouvelé la convention d'actionnaires qui les lie pour une période d'au moins 5 ans exprimant ainsi leur soutien à la stratégie menée par ATENOR depuis quelques années. Cette convention fixe à 33,75% le pourcentage de détention des actions soumises au pacte d'actionnaires.

### 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 3 mars 2016, ATENOR a émis une nouvelle tranche du plan d'options sur actions (SOP 2016) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2016 sera exercisable durant les trois périodes suivantes : du 11 mars au 31 mars 2019, du 9 mars au 31 mars 2020 et du 8 mars au 31 mars 2021.

Le 3 mars 2016, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 528 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance ».

### 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 2016 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 € 6.888.429,66.

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2016 s'explique principalement par les cessions d'emphytoses liées aux projets Trebel et UP-site, les ventes des logements des projets La Sucrerie (Ath), Au Fil des Grands Prés (Mons), la prise en charge des frais généraux et de structure ainsi que les charges financières principalement liées aux emprunts obligataires et au nouveau programme EMTN.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2016 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'ATENOR s.a. comme suit :

Bénéfice de l'exercice à affecter	€ 6.888.429,66
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	€ 35.355.022,75
<b>Bénéfice à affecter</b>	<b>€ 42.243.452,41</b>
Tantièmes	€ 316.000,00
Affectation à la réserve légale	€ 344.421,48
Rémunération du capital *	€ 11.464.326,72
<b>Bénéfice à reporter</b>	<b>€ 30.118.704,21</b>

\* Suspension du droit au dividende des actions propres détenues par ATENOR s.a. (11.308), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

### PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 28 avril 2017 le versement, au titre de l'exercice 2016, d'un dividende brut de 2,04 euros par action (+ 2%), soit un dividende net de pré-compte (30 %) de 1,428 euro par titré.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 4 mai 2017\*.

- Date de détachement : 2 mai 2017
- Date de l'arrêté : 3 mai 2017
- Date de paiement : 4 mai 2017

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

### DÉCLARATION DE GOVERNANCE D'ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise (comportant, 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 1<sup>er</sup> février 2017, l'immeuble A de Vaci Greens a été vendu à un groupe d'investisseurs privés hongrois. Cette vente impactera positivement les résultats d'ATENOR en 2017.

Le communiqué du 16 février 2017 a également annoncé la vente de l'immeuble B de Vaci Greens à un fonds d'investissements basé en Hongrie. Cette vente contribuera positivement aux résultats d'ATENOR en 2017.

Comme annoncé dans le communiqué du 13 février, ATENOR est entrée dans une période d'exclusivité avec la société anonyme Immo-Beaulieu pour l'acquisition d'un droit d'emphytéose portant sur les deux immeubles du Certificat Beaulieu situés à Auderghem (Bruxelles). Cette transaction reste soumise à la conclusion positive d'une due diligence complète et à l'approbation de l'Assemblée Générale des porteurs du certificat Beaulieu.

En date du 10 mars 2017, ATENOR émettra un plan d'options sur actions (SOP 2017) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI).

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

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

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2016 n'est à signaler.

#### PERSPECTIVES POUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE 2017

Les marchés immobiliers d'Europe centrale connaissent une évolution favorable. En effet, dès immeubles de « grade A » y sont développés et accueillent des locataires de grande qualité dont les activités, notamment de Service Shared Center, croissent rapidement. L'attention des investisseurs en immobilier est donc logiquement attirée par ces placements, à des taux encore très attractifs.

Par sa présence à Budapest et Bucarest en tant qu'acteur majeur, ATENOR bénéficiera de l'évolution favorable de ces marchés. Outre la vente de deux immeubles à Budapest enregistrée en début 2017, ATENOR poursuivra le développement du projet Vaci Greens par la construction d'un quatrième immeuble. Les immeubles HBC à Bucarest généreront des revenus locatifs et, il est de l'intention d'ATENOR de valoriser ces immeubles sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en donner le calendrier de réalisation.

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

ATENOR poursuivra en outre le développement de son portefeuille diversifié de projets en saisissant toute opportunité de valorisation.

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

ATENOR précisera au fil de l'année, en fonction de l'évolution du portefeuille, les perspectives de l'exercice en cours, qui s'annoncent d'ores et déjà favorables.

#### PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

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

Le Conseil d'Administration expose en outre trois risques identifiés dans les procédures judiciaires auxquelles ATENOR est ou a été confrontée :

- Dans le cadre du contentieux fiscal dit des « Sociétés de liquidités », chacune de ces procédures a abouti au cours de l'année 2016 à un jugement mettant définitivement fin aux poursuites à l'encontre d'ATENOR et ses dirigeants.
- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg, l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.
- En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.

➤ Un litige oppose ATENOR Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. ATENOR Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 millions d'euros en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés. Les procédures au fond sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Celui-ci a prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant au même expert une mission complémentaire d'expertise qui démarrera le 26 avril 2017.

ATENOR est d'avis que les revendications auxquelles le Groupe fait face ne sont pas fondées et, en conséquence, aucune provision autre que celle constituée dans le cadre du litige PIXEL, n'a été constituée pour faire face à ces litiges.

#### ADMINISTRATION

- Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2016.
- Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également de renouveler pour une période de trois ans le mandat d'administrateur indépendant de la sprl SOGESTRA représentée par Nadine Lemaître. Ce mandat d'une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 24 avril 2020.

La Hulpe, le 8 mars 2017

Pour le Conseil d'Administration.

# ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
<b>Produits des activités ordinaires</b>	3 & 4	<b>156.830</b>	<b>116.748</b>
Chiffre d'affaires		141.421	107.879
Produits locatifs des immeubles		15.409	8.869
<b>Autres produits opérationnels</b>	3 & 4	<b>8.847</b>	<b>12.406</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers		2.676	6.846
Autres produits opérationnels		6.155	5.553
Résultat sur cession d'actifs non financiers		16	7
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	3 & 4	<b>-130.324</b>	<b>-95.077</b>
Matières premières et consommables utilisés ( - )		-102.162	-112.751
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		14.145	61.833
Frais de personnel ( - )	5	-3.583	-3.166
Dotations aux amortissements ( - )		-500	-535
Ajustements de valeur ( - )		-8	-1.807
Autres charges opérationnelles ( - )	6	-38.216	-38.651
<b>Résultat opérationnel - EBIT</b>	3 & 4	<b>35.353</b>	<b>34.077</b>
Charges financières ( - )	7	-10.200	-6.643
Produits financiers	7	776	630
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-155	-167
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>25.774</b>	<b>27.897</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )	8	-5.414	-7.939
<b>Résultat après impôts</b>		<b>20.360</b>	<b>19.958</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		20.360	19.958
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-15	0
<b>Résultat Part de Groupe</b>		20.375	19.958

en EUR	Notes	2016	2015
<b>Résultat par action</b>			
Nombre d'actions	9	<b>5.631.076</b>	<b>5.631.076</b>
Résultat de base	9	3,62	3,59
Résultat dilué par action	9	3,62	3,59
Proposition de dividende brut par action	9	2,04	2,00

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>Résultat Part de Groupe</b>		<b>20.375</b>	<b>19.958</b>
<b>Éléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Avantages au personnel		-24	59
<b>Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Écarts de conversion		1.006	-1.595
<b>Résultat global total du groupe</b>		<b>21.357</b>	<b>18.422</b>
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-15	0

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## ACTIFS

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
<b>Actifs non courants</b>		<b>65.577</b>	<b>81.064</b>
Immobilisations corporelles	12	355	696
Immobilisations incorporelles	11	2.564	3.398
<i>dont goodwill</i>		2.374	3.297
Participations mises en équivalence	13	20.589	15.244
Actifs d'impôt différé	18	6.000	1.498
Autres actifs financiers non courants	16	12.971	30.003
Clients et autres débiteurs non courants	16	23.098	30.225

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>139.395</b>	<b>126.799</b>
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>		<b>136.655</b>	<b>126.799</b>
Capital souscrit	10	57.631	57.631
Réserves	10	86.116	75.964
Actions propres (-)	9 & 10	-7.092	-6.796
Participations ne donnant pas le contrôle		2.740	0
<b>Passifs non courants</b>		<b>245.253</b>	<b>205.099</b>
Passifs non courants portant intérêt	20	226.422	190.291
Provisions non courantes	19	2.314	2.278
Obligation de pension	22	335	172
Passifs d'impôt différé	18	15.193	10.573
Fournisseurs et autres créateurs non-courants	20	<b>195</b>	<b>1.479</b>
Autres passifs non-courants	20	794	306
<b>Passifs courants</b>		<b>301.442</b>	<b>220.310</b>
Passifs courants portant intérêt	20	224.051	172.209
Provisions courantes	19	0	1.338
Passifs d'impôt exigible	21	4.243	4.663
Fournisseurs et autres créateurs courants	20 & 21	66.964	36.907
Autres passifs courants	21	6.184	5.193
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>686.090</b>	<b>552.208</b>

# ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(méthode indirecte)

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
<b>Opérations d'exploitation</b>			
Résultat net		20.375	19.958
Résultat des intérêts minoritaires		-14	0
Résultat des sociétés MEE		155	167
Coût net de financement		8.427	5.088
Impôts courants	8	5.315	2.566
Résultat de l'exercice		34.258	27.779
Amortissements (Dotations / Reprises)		500	535
Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		8	1.807
Résultat de change non réalisé		1.608	-72
Provisions (Dotations / reprises)		-1.162	730
Impôts différés (Dotations / Reprises)	8	99	5.372
(Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-2.692	-6.803
Plans d'options sur actions / IAS 19		-294	-3
Ajustements pour éléments non monétaires		-1.933	1.566
Variation de stock		-39.782	-65.088
Variation des créances et autres montants à recevoir		65.128	-60.461
Variation des dettes commerciales		5.663	5.190
Variation des dettes fiscales sur salaires		-25	63
Variation des autres créances et dettes		4.220	-15.475
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		35.204	-135.771
Intérêts reçus		775	470
Impôts sur le résultat payés (reçus)		-6.468	3.160
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>		<b>61.836</b>	<b>-102.796</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-277	-349
Acquisitions d'immobilisations financières		-5.500	-500
Nouveaux prêts accordés		-3.615	-18.300
Sous-total des investissements acquis		-9.392	-19.149
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		44	23
Cessions d'immobilisations financières			4.379
Remboursements d'emprunts		19.765	3.118
Sous-total des investissements cédés		19.809	7.520
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>		<b>10.417</b>	<b>-11.629</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Actions propres		-422	-215
Nouveaux emprunts	20	165.492	168.572
Remboursements d'emprunts	20	-95.645	-84.676
Intérêts payés		-8.964	-8.799
Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	9	-10.911	-4.309
Tantièmes versés aux administrateurs		-316	-324
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>		<b>49.234</b>	<b>70.249</b>
<b>Variation nette de la période</b>		<b>121.487</b>	<b>-44.176</b>
Trésorerie de début d'exercice		23.158	67.240
Variation nette de trésorerie		121.487	-44.176
Variation de périmètre et écarts de conversion		750	94
Trésorerie de fin d'exercice	16	145.395	23.158

Les éléments marquants des flux de trésorerie 2016 se retrouvent essentiellement dans la « trésorerie d'exploitation », en augmentation de 61,84 millions d'euros, en conséquence :

- Du résultat opérationnel de l'année (+34,26 millions d'euros - voir Note 4) ;
  - De la poursuite des travaux des 10 projets en construction à travers le poste « variation de stock » (-39,78 millions d'euros) ;
  - Du paiement des créances du Parlement européen ainsi que des acquéreurs de la participation Air Properties (poste « variation des (autres) créances » (+ 69,35 millions d'euros)) ;
- Par ailleurs, les hausses de la « trésorerie d'investissement » (+10,42 millions d'euros) et de la « trésorerie de financement » (+49,23 millions d'euros) reflètent principalement :
- L'acquisition de la participation Naos (-5,5 millions d'euros) compensée par le remboursement net des avances aux sociétés mises en équivalence (+16,15 millions d'euros) suite notamment à la cession de Air Properties ;
  - La variation positive des emprunts (+69,85 millions d'euros) correspondant essentiellement aux quatre émissions EMTN pour 86,1 millions d'euros, compensée par les paiements d'intérêts (-8,96 millions d'euros) relatifs aux financements du groupe ainsi que par le paiement des dividendes (-10,91 millions d'euros) – voir également Note 20.

Pour rappel, les flux de trésorerie en 2015 étaient impactés significativement par l'augmentation du « besoin en fonds de roulement d'exploitation » (+116,16 millions d'euros par rapport à 2014) reflétant :

- La poursuite des travaux de 10 des 15 projets à travers le poste « variation de stock » ;
  - La vente de l'immeuble Trebel en date du 5 juillet 2013 couplée aux cessions des participations de Air Properties en date du 14 octobre 2014 et Senior Island en date du 15 décembre 2015 générant la comptabilisation de créances à hauteur de respectivement 47,45 millions d'euros, 4,72 millions d'euros et 4,38 millions d'euros intégrées dans la « variation des créances » ;
- Ainsi que par
- Les « nouveaux prêts accordés » qui reprennent les avances consenties aux sociétés mises en équivalence ou déconsolidées (dont Air Properties +17,09 millions d'euros) ;
  - Les « Nouveaux emprunts » correspondant essentiellement aux nouveaux financements bancaires (+142,61 millions d'euros) ainsi qu'aux MTN et CP (+24,12 millions d'euros) ; et
  - Les « Remboursements d'emprunts » (-84,68 millions d'euros) correspondant principalement au remboursement de l'emprunt obligataire début 2015 (-75 millions d'euros) et de MTN échéant en 2015 à hauteur de 9 millions d'euros.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers d'EUR	Notes	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Écarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2015</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2015</b>		<b>51.113</b>	-	<b>-6.345</b>	<b>83.629</b>	-	<b>-326</b>	<b>-15.167</b>	-	<b>112.904</b>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	19.958	-	-	-	19.958
Autres éléments du résultat global	2	-	-	-	-	-	59	-1.595	-	-1.536
<b>Résultat global total</b>		-	-	-	-	<b>19.958</b>	<b>59</b>	<b>-1.595</b>	-	<b>18.422</b>
Augmentation de capital	3	6.518	-	-	-	-	-	-	-	6.518
Dividendes payés		-	-	-	-10.591	-	-	-	-	-10.591
Actions propres	1	-	-	-451	-	-	-	-	-	-451
Paiements fondés sur actions		-	-	-	-3	-	-	-	-	-3
<b>Solde de clôture au 31.12.2015</b>		<b>57.631</b>	-	<b>-6.796</b>	<b>73.035</b>	<b>19.958</b>	<b>-267</b>	<b>-16.762</b>	-	<b>126.799</b>
<b>2016</b>										
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2016</b>		<b>57.631</b>	-	<b>-6.796</b>	<b>92.993</b>	-	<b>-267</b>	<b>-16.762</b>	-	<b>126.799</b>
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	20.375	-	-	-15	20.360
Autres éléments du résultat global	2	-	-	-	-	-	-24	1.006	-	982
<b>Résultat global total</b>		-	-	-	-	<b>20.375</b>	<b>-24</b>	<b>1.006</b>	<b>-15</b>	<b>21.342</b>
Augmentation de capital	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés		-	-	-	-10.911	-	-	-	-	-10.911
Actions propres	1	-	-	-296	-	-	-	-	-	-296
Paiements fondés sur actions		-	-	-	-294	-	-	-	-	-294
Autres		-	-	-	-	-	-	-	2.755	2.755
<b>Solde de clôture au 31.12.2016</b>		<b>57.631</b>	-	<b>-7.092</b>	<b>81.788</b>	<b>20.375</b>	<b>-291</b>	<b>-15.756</b>	<b>2.740</b>	<b>139.395</b>

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

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

(3) En date du 21 mai 2015, ATENOR a procédé à une augmentation de capital dans le cadre de la distribution du dividende optionnel décidé par l'Assemblée Générale du 24 avril 2015. Suite à cette augmentation de capital, le nombre d'actions ordinaires sans désignation de valeur nominale, dont 174.735 actions d'auto-contrôle, s'élèvent à 5.631.076 (voir note 10).

# NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONTRÔLÉS

## NOTE 1 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### 1. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables applicables à la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2016 n'ont pas été modifiés par rapport à ceux qui ont été utilisés pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

#### **Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2016 dans l'Union Européenne :**

- > Améliorations aux IFRS (2010-2012)
- > Améliorations aux IFRS (2012-2014)
- > IAS 19R – Amendements à IAS 19 – Avantages au personnel – Cotisations des employés
- > IAS 16, IAS 38 – Amendements à IAS 16 et 38 – Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables
- > IAS 16, IAS 41 – Amendements à IAS 16 et 41 – Plantes productrices
- > IAS 27 - Amendements à IAS 27 - La mise en équivalence dans les états financiers individuels
- > IAS 1 – Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers - Initiative informations à fournir
- > IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : Exemption d'établissement de comptes consolidés
- > IFRS 11 – Amendements à IFRS 11 – Acquisition d'une quote-part dans une activité conjointe

Aucune des nouvelles normes IFRS et interprétations IFRIC et des amendements des anciennes normes et interprétations, s'appliquant pour la première fois en 2016, n'a eu un impact direct significatif sur les chiffres rapportés par la Société.

#### **Normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2016 :**

- > IFRS 9 – Instruments financiers (non autorisé)
- > IFRS 4 – Amendements IFRS 4 – Application d'IFRS 9 avec IFRS 4 (non autorisé)
- > IFRS 14 – Comptes de report réglementaire (non autorisé)
- > Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence
- > IFRS 15 – Reconnaissance du revenu
- > IFRS 15 – Amendements à IFRS 15 – Clarifications de la norme
- > IFRS 16 – Contrats de location (non autorisé)
- > IAS 12 – Amendements à IAS 12 – Impôts sur le résultat concernant les impôts différés
- > IAS 7 – Amendements à IAS 7 – Initiative concernant les informations à fournir
- > IFRS 2 – Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions

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

Cette nouvelle norme, ratifiée par l'Union européenne entre en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle décrit un cadre global unique que les entités doivent utiliser pour comptabiliser les pro-

duits des activités ordinaires tirés de contrats avec leurs clients et dans le cas d'ATENOR, le cas échéant, avec ses investisseurs.

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

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

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

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

Après examen préliminaire effectué par le département financier et tenant compte de la nature des opérations, du business model d'ATENOR ainsi que de l'environnement économique qui influencera les activités en 2017 et 2018, ATENOR s'attend à un impact limité de l'implémentation de la norme sur ses comptes consolidés 2018. Par ailleurs, le Comité d'Audit devrait préconiser, à ce stade-ci de l'analyse, l'enregistrement de toute éventuelle différence rétrospective et cumulée dans les fonds propres d'ouverture à partir du 1 janvier 2018 (conformément à l'annexe C § c3b de la norme).

Lors de la publication des résultats semestriels 2017, un nouveau commentaire sur l'impact de la mise en œuvre de la nouvelle norme IFRS 15 sera fourni dans le communiqué détaillant les résultats de nos activités.

ATENOR n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées. ATENOR poursuit son analyse de l'impact éventuel de ces nouvelles normes et interprétations. L'application future des normes et interprétations nouvelles ou amendées dont l'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ne devrait pas avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 mars 2017.

### 2. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

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

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

Les transactions et les résultats intra-groupe sont éliminés.

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

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

## 2.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. IMMEUBLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

## 2.3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (AUTRES QUE GOODWILLS)

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

Les immobilisations incorporelles d'ATENOR comprennent principalement les logiciels.

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

### Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles :

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

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

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

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

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

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

#### 2.4. GOODWILL

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.6. STOCKS

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

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

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

#### 2.7. PROVISIONS

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

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

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

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

#### 2.8. COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

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

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

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

#### 2.9. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

- Trésorerie et équivalents de trésorerie : ce poste comprend les espèces et les dépôts à vue, les placements à court terme (moins d'un an) et les placements très liquides.
- Emprunts bancaires : les avances et les emprunts financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur majorée des frais directs de transaction et ultérieurement, au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières, incluant les primes et commissions payables, sont prises en charge sur la durée de mise à disposition, à l'exception des coûts d'emprunts liés aux actifs qualifiés.
- Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie sont reconnues directement dans les capitaux propres. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

La partie non effective est reconnue en résultat. Dans les autres cas, les variations de la juste valeur sont reconnues immédiatement au compte de résultats.

## 2.10. RISQUE DE CHANGE

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

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

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

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

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

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

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

## 2.11. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est établie, autant la communication interne qu'externe, sur un seul critère d'activité, à savoir l'activité de développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière. ATENOR exerce son métier principal de développeur de projets de promotion immobilière essentiellement axé sur la construction d'immeubles de bureaux et de logements, de caractéristiques relativement homogènes et qui présentent des profils de risque et de rentabilité similaires.

ATENOR n'a pas d'activité organisée par marchés géographiques. Le reporting interne et externe d'ATENOR fait référence séparément à chaque projet.

## 2.12. PRODUITS DES ACTIVITÉS

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

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

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

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

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

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

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

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

## 2.13. IMPÔTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition en vigueur.

#### 2.14. AVANTAGES DU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3. ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent dans les états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations correspondent par définition rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent comportent inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses, qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs, sont commentées ci-dessous.

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

## NOTE 2 - GESTION DES RISQUES

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

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

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

### Risque lié à la conjoncture économique

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

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

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

### Risque lié à l'activité de développement

Avant toute acquisition de projet, ATENOR mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés.

Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement...) et des risques non dépistés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison et des dépassements de budget.

ATENOR reste, en outre, tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et entraîner un risque de baisse des loyers.

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

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le promoteur est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques,

ATENOR a mis en place et a affiné depuis de nombreuses années des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel.

### Risque lié aux règles d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

### Risque lié à la fiscalité directe et indirecte

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

### Risque des autres contreparties

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

## NOTE 3 - INFORMATION SECTORIELLE

en milliers d'EUR	Notes	2016	2015
Produits		156.830	116.748
Autres produits opérationnels		8.847	12.406
Achats et variations de stocks		-88.017	-50.918
Frais de personnel		-3.583	-3.166
Amortissements et ajustements de valeur		-508	-2.342
Autres charges opérationnelles		-38.216	-38.651
<b>Résultat opérationnel EBIT</b>		<b>35.353</b>	<b>34.077</b>
Intérêts nets		-9.424	-6.013
Résultat participations MEE		-155	-167
Impôts sur le résultat		-5.414	-7.939
<b>Résultat après impôts</b>		<b>20.360</b>	<b>19.958</b>
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-15	
<b>Résultat net part de groupe</b>		<b>20.375</b>	<b>19.958</b>
EBITDA	(1)	35.861	36.419
Cash flow courant	(2)	19.721	23.030
<b>Actifs</b>		<b>686.090</b>	<b>552.208</b>
dont valeur comptable des participations mises en équivalence		20.589	15.244
<b>Passifs (courants et non courants)</b>		<b>546.695</b>	<b>425.409</b>

(1) EBIT + amortissements et ajustements de valeur

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

Voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.11.

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

Sur un total de 156,83 millions d'euros de produits des activités ordinaires, deux transactions dépassent les 10 %. Il s'agit de la vente du projet Trebel au Parlement européen (17,61 millions d'euros en 2016) et de la cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens (Budapest) à un fonds d'investissement slovaque (44,25 millions d'euros) représentant respectivement 11,2% et 28,2% du total des produits des activités ordinaires.

## NOTE 4 - RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>156.830</b>	<b>116.748</b>
dont chiffre d'affaires	141.421	107.879
dont produits locatifs des immeubles	15.409	8.869
<b>Total des autres produits opérationnels</b>	<b>8.847</b>	<b>12.406</b>
dont résultat sur cession d'actifs financiers	2.676	6.846
dont autres produits opérationnels	6.155	5.553
dont résultat sur cession d'actifs non financiers	16	7
<b>Total des charges opérationnelles</b>	<b>-130.324</b>	<b>-95.077</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>35.353</b>	<b>34.077</b>

Le chiffre d'affaires s'établit à 141,42 millions d'euros, en hausse de 33,54 millions d'euros par rapport à 2015. Il comprend principalement : (a) le revenu dégagé par la cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens à Budapest (44,25 millions d'euros), (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets Port du Bon Dieu à Namur (15,32 millions d'euros), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (14,84 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés à Mons (13,01 millions d'euros), UP-site à Bruxelles (11,50 millions d'euros) et La Sucrerie à Ath (6,74 millions d'euros) ainsi que (c) la dernière tranche du chiffre d'affaires dégagé sur le projet Trebel (17,61 millions d'euros).

L'augmentation des produits locatifs des immeubles résulte principalement des loyers des immeubles Vaci Greens B et C (+3,73 million d'euros) suite à la prise en occupation de l'immeuble B par General Electric pour 60% des surfaces en mars 2016 et Hermès Business Campus 1 (+2,43 million d'euros) en raison des gratuités arrivées à échéance et d'un taux d'occupation en constante augmentation durant 2016 (100% pour HBC 1 et 70% pour HBC 2). Les loyers du Nysdam apportent un complément de revenus locatifs (0,83 million d'euros).

Pour rappel, le chiffre d'affaires 2015 provenait principalement des revenus liés à la vente des appartements des projets Port du Bon

Dieu à Namur (20,61 millions d'euros) et Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (20,55 millions d'euros) et d'autre part, le chiffre d'affaires dégagé sur le projet Trebel (47,11 millions d'euros). Les revenus de la vente des appartements des projets UP-site (11,26 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés (3,96 millions d'euros) et La Sucrerie (3,48 millions d'euros) complétaient ce chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel s'élève à 35,35 millions d'euros, influencé majoritairement par la vente de l'immeuble C du projet Vaci Greens (Budapest ; 12,28 millions d'euros), par la contribution du projet Trebel livré au Parlement européen (8,57 millions d'euros) ainsi que par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Au Fil des Grands Prés (Mons), Port du Bon Dieu (Namur), Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg) et Palatium (Bruxelles) pour un total de 6,05 millions d'euros.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles Vaci Greens (Budapest ; 5,74 millions d'euros), HBC (Bucarest ; 3,91 millions d'euros) et Nysdam (La Hulpe ; 0,5 million d'euros) ainsi que les ventes des participations AIR Properties (0,99 million d'euros) au Luxembourg et Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; 1,71 million d'euros) apportent une contribution complémentaire au résultat opérationnel.

Charges opérationnelles – voir notes 5 et 6.

## NOTE 5 - FRAIS DE PERSONNEL

En milliers d'EUR	2016	2015
Rémunérations et avantages sociaux directs	-2.941	-2.623
Cotisations patronales d'assurances sociales	-471	-399
Autres frais de personnel	-171	-144
<b>Total frais de personnel</b>	<b>-3.583</b>	<b>-3.166</b>
<b>Emploi en équivalents temps plein</b>		
Nombre moyen de travailleurs de l'exercice	25,5	24,7

Les frais de personnel courants restent stables par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation de ce poste s'explique par le coût des deux licenciements et par la charge plus importante en 2016 des SOP's ATENOR et AGI.

Deux nouveaux employés ont rejoint le groupe en 2016, ce qui, couplé aux deux licenciements, représente, en ETP moyen sur l'année, une hausse de 0,8 personne par rapport à 2015.

## NOTE 6 - AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

en milliers d'EUR	2016	2015
Biens et services divers	-31.711	-28.452
Provisions (constitutions - reprises)	1.162	-730
Autres charges	-6.053	-9.593
Pertes (frais de change)	-1.614	124
<b>Total</b>	<b>-38.216</b>	<b>-38.651</b>

Les autres charges opérationnelles restent globalement stables par rapport à 2015 (- 0,4 million d'euros).

Les variations principales sont les suivantes :

- > « Services et biens divers » (+ 3,26 millions d'euros) : hausse des honoraires et prestations liés aux projets immobiliers en raison du nombre plus important de projets en développement ;
- > « Provisions » : reprise de la provision relative au litige D-Facto suite au prononcé définitif et favorable (1,05 million d'euros) ;

> « Autres charges » : pour rappel, ce poste était impacté en 2015 par les charges d'urbanisme payées dans le cadre du projet The One (3,29 millions d'euros) ;

> « Pertes / frais de change » : prise en charge des écarts de conversion (IAS 21) liés aux avances remboursées par DCT grâce à la cession de l'immeuble C de Vaci Greens (1,62 million d'euros).

## NOTE 7 - RÉSULTATS FINANCIERS

en milliers d'EUR	2016	2015
Charges d'intérêt	-11.387	-9.533
Intérêts activés sur projets en développement (IAS 23)	2.185	3.976
Autres charges financières	-998	-1.086
Produits d'intérêt	775	470
Autres produits financiers	1	160
<b>Total résultat financier</b>	<b>-9.424</b>	<b>-6.013</b>

En 2016, la charge financière nette s'élève à 9,42 millions d'euros contre 6,01 millions d'euros en 2015. L'augmentation de l'endettement net moyen du Groupe couplée à la baisse de l'activation des charges financières par rapport à l'exercice précédent explique la hausse générale de ce poste.

Le résultat financier comprend principalement, d'une part, les intérêts nets liés aux deux emprunts obligataires (4,1 millions d'euros)

et aux financements bancaires et via CP et MTN d'ATENOR (4,7 millions d'euros) et, d'autre part, l'activation de charges financières (IAS 23) liées aux projets The One (1,29 million d'euros), Vaci Greens B et D (0,5 million d'euros), City Dox (0,13 million d'euros) et Hermès Business Campus 3 (0,11 million d'euros).

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

## NOTE 8 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>I. Ventilation des taxes</b>		
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-5.308	-2.611
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-7	45
<b>Total impôts courants</b>	<b>-5.315</b>	<b>-2.566</b>
<b>Impôts différés</b>		
Afférents à l'exercice	-4.265	-10.610
Afférents aux pertes fiscales	4.166	5.237
<b>Total impôts différés</b>	<b>-99</b>	<b>-5.373</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-5.414</b>	<b>-7.939</b>
<b>II. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif</b>		
Résultat avant impôts	25.774	27.897
Taux de l'impôt	33,99%	33,99%
<b>Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire</b>	<b>-8.761</b>	<b>-9.482</b>
Ajustements d'impôts		
- sur résultats d'exercices antérieurs / majorations	-73	9
- attribuables aux produits non imposables	1.076	830
- attribuables aux dépenses non admises	-2.110	-1.702
- sur récupérations de pertes fiscales	609	3.332
- afférents aux impôts différés actifs et passifs	2.181	256
- sur revenus taxables à un taux différent *	3.563	1.031
- impôts différés actifs de l'exercice non reconnus	-1.841	-2.085
- impôts nouveaux (fairness tax)		-260
- autres ajustements	-58	132
<b>Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice</b>	<b>-5.414</b>	<b>-7.939</b>
Résultat avant impôts	25.774	27.897
Taux d'impôt effectif	21,00%	28,46%

\* Taux en vigueur dans nos filiales à l'étranger

	2016	2015
Luxembourg	29,33%	31,47%
Roumanie	16,00%	16,00%
Hongrie - (10 % jusque 500 000 000 HUF)	19,00%	19,00%

En 2016, la charge fiscale d'ATENOR se compose d'impôts courants et d'impôts différés à hauteur de respectivement 5,32 et 0,1 millions d'euros. Ces montants reprennent principalement :

- Les impôts courants de l'exercice des sociétés portant les projets Vaci Greens et Port du Bon Dieu en conséquence des cessions de l'immeuble C et des appartements namurois (respectivement -3,19 et -1,37 millions d'euros) ;
- L'impôt différé net lié au résultat attendu sur la vente des appartements du projet Les Brasseries de Neudorf (-1,39 million d'euros) ;

➤ L'impact net positif de 0,55 million d'euros sur les impôts différés actifs d'ATENOR s.a. tenant compte, d'une part, des résultats dégagés principalement par les ventes des projets Trebel, UP-site, Au Fil des Grands Prés, Palatium et La Sucrerie et, d'autre part, des pertes fiscales récupérables au 31 décembre 2016 ;

➤ De la reconnaissance d'un impôt différé actif lié aux pertes fiscales de la société Hexaten (projet Nysdam) compte tenu des perspectives de résultat de cette entité (+1,87 million d'euros).

## NOTE 9 - RÉSULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Nombre d'actions bénéficiant du dividende *	5.619.768
Résultat de base par action (en euro)	3,62
Résultat dilué par action (en euro)	3,62
Montant des dividendes à distribuer après la date de clôture (en milliers d'euros)	11.464
<b>Dividende brut par action (en euro)</b>	<b>2,04</b>

\* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Étant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés de la façon suivante :

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	2016	2015
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice *	5.619.768	5.564.408
Résultat part de groupe (en milliers d'euros)	20.375	19.958
Net par action (en euro)	3,62	3,59

\* Compte tenu des augmentations de capital (dividende optionnel).

Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2017 s'élèvera à 2,04 euros et sera mis en paiement à partir du 4 mai 2017. Le précompte mobilier s'élève à 30 %.

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

	2016	2015
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	-10.911	-4.309

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

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

## NOTE 10 - CAPITAL

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016 la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Dont actions faisant partie de l'action de concert
ALVA s.a. <sup>(1)</sup>	521.437	9,26	437.500
LUXEMPART s.a. <sup>(1)</sup>	602.048	10,69	437.500
3D n.v. <sup>(1)</sup>	695.643	12,35	437.500
SOFINIM n.v. <sup>(1)</sup>	592.880	10,53	437.500
Stéphan SONNEVILLE s.a. <sup>(1)(2)</sup>	233.030	4,14	150.500
<b>Sous-total</b>	<b>2.645.038</b>	<b>46,97</b>	<b>1.900.500</b>
Actions propres	11.308	0,20	
Actions d'autocontrôle	163.427	2,90	
Public	2.811.303	49,92	
<b>Total</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>	

(1) Signataires de la Convention d'actionnaires.

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

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

MOUVEMENT DANS LE NOMBRE D'ACTIONS	Actions ordinaires
Nombre d'actions au 31.12.2016 - actions émises entièrement libérées	5.631.076
dont actions propres	11.308
<b>Nombre total d'actions émises bénéficiant du dividende 2016<sup>(1)</sup></b>	<b>5.619.768</b>

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de l'affectation du résultat attribuant un dividende brut par action de 2,04 euros.

MOUVEMENT SUR ACTIONS PROPRES ET ACTIONS D'AUTOCONTROLE	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2016 (prix moyen € 40,47 par action)	6.796	167.907
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	1.075	24.128
- cessions	-778	-17.300
<b>Au 31.12.2016 (prix moyen € 40,59 par action)<sup>(1)</sup></b>	<b>7.092</b>	<b>174.735</b>

(1) Suite aux diverses opérations d'acquisitions et de cessions d'actions réalisées durant l'année 2016, ATENOR s.a. détient, au 31 décembre 2016, 11.308 actions propres (à comparer à 4.480 au 31 décembre 2015).

La filiale Atenor Group Investments qui détenait 157.142 actions ATENOR a opté pour de nouvelles actions lors du paiement du dividende de l'exercice 2014 portant ainsi le nombre total des actions ATENOR en sa possession à 163.427.

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

### Gestion du capital

Au 31 décembre 2016, le montant des fonds propres s'élève à 139,39 millions d'euros et le total bilantaire à 686,09 millions d'euros.

En tant que développeur indépendant de projets immobiliers, ATENOR n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposé. ATENOR souhaite maintenir un ratio raisonnable entre

les capitaux permanents dont elle dispose et le total bilantaire. Les membres du Comité Exécutif veillent, entre autres, à informer régulièrement le Conseil d'Administration et le Comité d'Audit de l'évolution du bilan et de ses composantes de manière à maîtriser l'endettement consolidé net du groupe.

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

## NOTE 11 - GOODWILL ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

en milliers d'EUR	2016		
	Goodwill	Logiciels	Total
<b>Mouvements des goodwill et autres immobilisations incorporelles</b>			
Valeur brute comptable au 01.01.2016	9.513	158	9.671
Amortissements cumulés au 01.01.2016	-1.755	-57	-1.812
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2016	-4.460		-4.460
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture</b>	<b>3.297</b>	<b>101</b>	<b>3.398</b>
Investissements	132		132
Cessions - Désaffections (-)	-949	-2	-951
Amortissements - dotation (-)	7	-43	-36
Amortissements - extourne (+)		2	2
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	18		18
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>2.374</b>	<b>190</b>	<b>2.564</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2016	8.582	288	8.870
Amortissements cumulés au 31.12.2016	-1.748	-98	-1.846
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2016	-4.460		-4.460
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>2.374</b>	<b>190</b>	<b>2.564</b>

en milliers d'EUR	2015		
	Goodwill	Logiciels	Total
<b>Mouvements des goodwill et autres immobilisations incorporelles</b>			
Valeur brute comptable au 01.01.2015	9.588	131	9.719
Amortissements cumulés au 01.01.2015	-1.755	-118	-1.873
Pertes de valeur cumulées au 01.01.2015	-4.460		-4.460
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde d'ouverture</b>	<b>3.373</b>	<b>13</b>	<b>3.386</b>
Investissements	103		103
Cessions - Désaffections (-)	-92	-76	-168
Amortissements - dotation (-)		-15	-15
Amortissements - extourne (+)		76	76
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	17		17
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>3.297</b>	<b>101</b>	<b>3.398</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2015	9.513	158	9.671
Amortissements cumulés au 31.12.2015	-1.755	-57	-1.812
Pertes de valeur cumulées au 31.12.2015	-4.460		-4.460
<b>Goodwills et autres immobilisations incorporelles, solde de clôture</b>	<b>3.297</b>	<b>101</b>	<b>3.398</b>

Pour chaque projet, la société estime la valeur recouvrable des actifs ou groupes d'actifs concernés (y compris le goodwill), à savoir ici la « juste valeur diminuée des coûts de la vente ». Le test de perte de valeur sur ces goodwill consiste à vérifier, via les études de faisabilité, que la valeur recouvrable des actifs ou groupes d'actifs concernés est supérieure à leur valeur comptable. Toutes les hypothèses de calculs de faisabilités<sup>(1)</sup> sont périodiquement revues par les membres du Comité Exécutif et soumises au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration. Etablies sur base des meilleures connaissances actuelles du Groupe, les études de faisabilité mènent ATENOR à estimer que les perspectives attendues sur ces projets devraient permettre de recouvrer au moins la valeur investie dans les actifs ou groupes d'actifs concernés.

Deux projets immobiliers sont concernés par les goodwill figurant au bilan (2,37 millions d'euros au 31 décembre 2016), à

savoir le projet UP-site à Bruxelles (0,17 million d'euros) et le projet Vaci Greens à Budapest (2,21 millions d'euros). Ces goodwill concernent des acquisitions d'entités (traitées à l'époque comme regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3) ayant aujourd'hui comme unique activité le développement de leur actif immobilier. La valeur résiduelle de ces goodwill sera donc nécessairement recouvrée au travers et conjointement à la vente de ces projets immobiliers comptabilisés et maintenus en stocks. Les goodwill sont donc une composante du prix de revient de ces projets et leur valeur recouvrable est intégrée dans les études de faisabilité au même titre que l'ensemble des autres coûts de développement.

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

(1) Les faisabilités tiennent compte des composantes du prix de revient, de la sensibilité aux coûts (€/m<sup>2</sup>), au yield (%), au niveau de location (bureaux), au niveau des prix de vente (appartements, commerces) et tout autre paramètre susceptible d'influencer la valeur recouvrable.

## NOTE 12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

en milliers d'EUR	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	Total
<b>2016</b>							
<b>Mouvements des immobilisations corporelles</b>							
Valeur brute comptable au 01.01.2016		72	326	563	1.578	<b>2.539</b>	
Amortissements cumulés au 01.01.2016		-45	-245	-466	-1.087	<b>-1.842</b>	
<b>Immobilisations corporelles, solde d'ouverture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>81</b>	<b>97</b>	<b>491</b>	<b>697</b>
Investissements		1		143			<b>144</b>
Cessions / Désaffections (-)		-72	-138	-22			<b>-232</b>
Amortissements - dotation (-)			-28	-50	-379		<b>-457</b>
Amortissements - extourne (+)		45	138	22			<b>205</b>
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>189</b>	<b>112</b>	<b>356</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2016		1	188	684	1.578	<b>2.451</b>	
Amortissements cumulés au 31.12.2016			-134	-495	-1.466		<b>-2.095</b>
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>189</b>	<b>112</b>	<b>356</b>

Le poste « Immobilisations corporelles » totalise 0,36 million d'euros au 31 décembre 2016 contre 0,70 million d'euros l'année précédente. Il comprend le mobilier et matériel roulant du groupe, ainsi que les agencements apportés aux immeubles loués. La baisse par rapport au 31 décembre 2015 reflète les amortissements de l'année (-0,34 million d'euros).

en milliers d'EUR	Immobilisations corporelles en cours de production	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Véhicules à moteur	Agencements et accessoires	Autres immobilisations corporelles	Total
<b>2015</b>							
<b>Mouvements des immobilisations corporelles</b>							
Valeur brute comptable au 01.01.2015		72	283	563	1.543	<b>2.461</b>	
Amortissements cumulés au 01.01.2015		-27	-228	-444	-663	<b>-1.362</b>	
<b>Immobilisations corporelles, solde d'ouverture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>119</b>	<b>880</b>	<b>1.099</b>
Investissements		77	70	28	35		<b>210</b>
Entrées dans le périmètre				25			<b>25</b>
Cessions / Désaffections (-)			-27	-53			<b>-80</b>
Transferts de / vers la catégorie "stock"		-77					<b>-77</b>
Amortissements - dotation (-)		-18	-29	-49	-424		<b>-520</b>
Amortissements - extourne (+)			12	52			<b>64</b>
Amortissements - entrées dans le périmètre				-25			<b>-25</b>
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>81</b>	<b>97</b>	<b>491</b>	<b>697</b>
Valeur brute comptable au 31.12.2015		72	326	563	1.578	<b>2.539</b>	
Amortissements cumulés au 31.12.2015		-45	-245	-466	-1.087		<b>-1.842</b>
<b>Immobilisations corporelles, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>81</b>	<b>97</b>	<b>491</b>	<b>697</b>

## NOTE 13 - PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

PARTICIPATIONS	en milliers d'EUR	2016	2015
Victor Estates		1.461	1.576
Victor Properties		79	87
Immoange		13.571	13.581
Naos		5.478	
<b>Total</b>		<b>20.589</b>	<b>15.244</b>

MOUVEMENTS DES PARTICIPATIONS	en milliers d'EUR	2016	2015
Au terme de l'exercice précédent		15.244	15.387
Part dans le résultat		-155	-167
Acquisitions et restructurations		5.500	
Cessions			-793
Pertes de valeur			817
<b>Au terme de l'exercice</b>		<b>20.589</b>	<b>15.244</b>

en milliers d'EUR	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE part de groupe : 50%	-	1.381
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	-	9.194
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	516
NAOS part de groupe : 55%	-	322

en milliers d'EUR	Total bilannaire	Fonds propres	Dettes long terme	Résultat de l'exercice
IMMOANGE part de groupe : 50%	7.563	4.632	2.761	-155
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	20.261	1.992	18.248	-330
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	1.187	151	1.032	-15
NAOS part de groupe : 55%	10.365	9.960	322	-40

Les participations mises en équivalence sont des sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint au sens des normes IFRS 11 (Partenariats) et IAS 28 (Participations dans les entreprises associées et des coentreprises).

Au 31 décembre 2016, elles reprennent les sociétés Immoange, Victor Estates et Victor Properties (projet Victor) ainsi que la nouvelle société Naos (projet portant le même nom) constituée en juillet 2016. La variation nette par rapport au 31 décembre 2015 reflète les pertes de l'exercice réalisées par ces quatre entités au cours de l'année (- 0,15 million d'euros) augmentée de la valeur de la participation de Naos (+ 5,5 millions d'euros).

La contribution au résultat des sociétés mises en équivalence est globalement stable (-0,15 million d'euros) par rapport à 2015 (-0,17 million d'euros).

Les détails des projets concernés se retrouvent dans le rapport d'activités.

## NOTE 14 - PARTIES LIÉES

### Relations entre la société mère et ses filiales

Les relations entre ATENOR s.a. et ses filiales sont détaillées dans la note 26 relative à la structure du groupe. Veuillez vous référer également à la note 13 concernant les participations mises en équivalence.

### Relations avec les principaux dirigeants

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

Le montant des rémunérations, autres avantages accordés, directement ou indirectement, et bénéfices obtenus, au titre de l'exercice 2016, s'élève à 1.048.864 euros et peut être ventilé comme suit (coût société) :

- > rémunération de base : 543.427 euros
- > rémunération variable : nihil
- > contributions à un plan de pension : il n'y pas de contributions pour un plan de pension
- > autres avantages : il n'y a pas d'autres avantages
- > bénéfices de l'exercice en 2017 de 175 options sur actions AGP (accordées en 2015) : 233.384 euros
- > bénéfices de l'exercice en 2017 de 204 options sur actions AGP (accordées en 2016) : 272.053 euros

Veuillez également vous référer au rapport de rémunération du Corporate Governance Statement (cfr. page 61).

La Société n'a pas dévié de sa politique de rémunération au cours de l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédit, ni avance, ni options sur actions à l'exception de l'Administrateur Délégué à qui ont été octroyées 1.350 options sur actions AGI et 204 options sur actions AGP au titre des performances relatives à l'exercice 2015.

## NOTE 15 - STOCKS

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>344.167</b>	<b>271.081</b>
Dépenses capitalisées	125.505	137.744
Cessions de l'exercice	-111.897	-76.554
Entrées dans le périmètre	69.392	13.433
Sorties du périmètre		-1.565
Coûts d'emprunt (IAS 23)	2.185	3.976
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-138	-1.095
Pertes de valeur (comptabilisées)	-471	-2.894
Pertes de valeur (reprises)	466	41
<b>Mouvements de la période</b>	<b>85.042</b>	<b>73.086</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>429.209</b>	<b>344.167</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	124.744	26.925

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille. La capitalisation des coûts d'emprunts (IAS 23) est suspendue pendant les périodes au cours desquelles le cours normal ou le développement actif d'un projet est interrompu (Note 1.2.6. pour les règles d'évaluation).

Au cours de l'année 2016, le poste « Stocks » (« Immeubles destinés à la vente ») a principalement été influencé par :

- > l'acquisition du projet Realex (entrée dans le périmètre ; +69,39 millions d'euros) et des terrains du projet Dacia (Bucarest, +9,28 millions d'euros) ;
- > la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Budapest, +9,45 millions d'euros) et Hermès Business Campus (Bucarest, +33,29 millions d'euros) ;

> l'évolution nette tenant compte des cessions de l'exercice des projets UP-site (-11,56 millions d'euros), Port du Bon Dieu (-17 millions d'euros), The One (+9,30 millions d'euros) et Palatium (+2,79 millions d'euros) ;

> l'activation des coûts d'emprunt à hauteur de 2,19 millions d'euros ;

> La cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens (Budapest, -28,49 millions d'euros).

La valeur comptable des stocks mis en gage, limitée le cas échéant à l'encours accordé, est constituée des immeubles destinés à la vente des projets Realex (35 millions d'euros), Hermès Business Campus (28,75 millions d'euros), The One (24,33 millions d'euros), Vaci Greens immeuble A (18,90 millions d'euros), Hexaten (13 millions d'euros), Palatium (3,29 millions d'euros) et Au Fil des Grands Prés (1,47 million d'euros).

## NOTE 16 - ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

en milliers d'EUR	Autres actifs financiers	Clients et autres débiteurs	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>MOUVEMENTS DES ACTIFS FINANCIERS</b>			
<b>Actifs financiers non courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>30.003</b>	<b>30.225</b>	
Investissements	3.615	1.870	
Cessions (-)	-20.644	-9.763	
Entrées dans le périmètre	1		
Transferts (vers) d'autres rubriques	-4	766	
<b>Solde de clôture</b>	<b>12.971</b>	<b>23.098</b>	
Juste valeur	12.971	23.098	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	
<b>Actifs financiers courants</b>			
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>15.593</b>	<b>95.365</b>	<b>7.565</b>
Acquisitions	26.351		
Cessions (-)		-33.630	
Entrées dans le périmètre		793	
Transferts (vers) d'autres rubriques		-25.521	
(Reprise des) pertes de valeur (-)		-11	
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-25	-43
Autre augmentation (diminution)			95.136
<b>Solde de clôture</b>	<b>41.944</b>	<b>36.178</b>	<b>103.451</b>
Juste valeur	41.944	36.178	103.451
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3

### AUTRES ACTIFS FINANCIERS

À défaut de cotation sur un marché actif, les autres actifs financiers sont maintenus au coût historique si leur juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable par une autre technique d'évaluation.

en milliers d'EUR	Actions	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>				
<b>Non courants</b>				
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>29.732</b>	<b>271</b>	<b>30.003</b>	
Investissements	3.615		3.615	
Cessions (-)	-20.630	-14	-20.644	
Entrées dans le périmètre		1	1	
Transferts (vers) d'autres rubriques	-4		-4	
<b>Solde de clôture</b>	<b>12.713</b>	<b>258</b>	<b>12.971</b>	
Juste valeur	12.713	258	12.971	
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	
<b>Courants</b>				
<b>Solde d'ouverture</b>	<b>15.593</b>	<b>15.593</b>		
Acquisitions	26.351		26.351	
<b>Solde de clôture</b>	<b>41.944</b>	<b>41.944</b>		
Juste valeur	41.944	41.944		
Valorisation	niveau 3	niveau 3		

Les « Prêts non courants » concernent les avances nettes accordées à Senior Island ainsi qu'aux sociétés mises en équivalence Naos, Immoange, Victor Estates et Victor Properties (+3,61 millions d'euros octroyés en 2016). La variation de -20,63 millions d'euros correspond au remboursement par Air Properties de son prêt suite à la cession de cette participation.

Au 31 décembre 2016, les « Autres actifs financiers courants » concernent notamment des dépôts à terme (échéances diverses à court terme) effectués auprès de banques belges et étrangère (Belfius, ING et Garanti Bank). La variation nette de +26,35 millions d'euros s'explique principalement par les liquidités générées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 (nouveau programme d'EMTN, 86,1 millions d'euros et cession de l'immeuble C du projet Vaci Greens (Budapest, 44 millions d'euros).

## CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

en milliers d'EUR	2016		2015	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Clients et autres débiteurs</b>				
Clients, montant brut	27.773	23.097	71.479	30.224
Corrections de valeur sur créances douteuses courantes (-)	-11			
Autres créances nettes	8.416	1	23.886	1
<b>Total clients et autres créances</b>	<b>36.178</b>	<b>23.098</b>	<b>95.365</b>	<b>30.225</b>
Juste valeur	36.178	23.098	95.365	30.225
Valorisation	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

Les « Clients et autres débiteurs » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne représentation de leur valeur de marché. Les délais de paiement dépendent principalement des conditions convenues lors de cessions de participations ou d'actifs importants.

Au terme de l'exercice, les « Clients et autres débiteurs non courants » totalisent 23,10 millions d'euros. Ce poste reprend la créance actualisée sur l'INASTI (15,14 millions d'euros en baisse de 9,67 millions d'euros suite aux cessions des tréfonds des appartements du projet Palatium) et sur l'acquéreur de la société Senior Island (6,09 millions d'euros) suite à la convention de cession du 15 décembre 2015 ainsi que les produits à recevoir liés aux ventes d'appartements du projet The One (1,55 million d'euros).

Les « Clients et autres débiteurs courants » passent de 95,37 à 36,18 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette diminution nette de 59,19 millions d'euros s'explique essentiellement par :

➤ Les créances sur le Parlement européen (projet Trebel) et sur les acquéreurs de AIR Properties (projet Air) s'élevant respectivement à 54,16 et 21,25 millions d'euros au 31 décembre 2015, encaissées suite à la vente du bâtiment et à la cession de la participation ;

➤ L'augmentation du chiffre d'affaires acquis sur les 140 unités du projet Port du Bon Dieu vendues ou en compromis au 31 décembre 2016 (+3,20 millions d'euros) ;

➤ Les loyers et charges locatives facturés anticipativement par NGY et DCT aux locataires (respectivement +1,95 million d'euros et +1,47 million d'euros).

Les actifs gagés dans le cadre de financement de projets sont détaillés à la note 25 « Droits et engagements ».

## TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

en milliers d'EUR	2016		2015	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>				
Soldes bancaires	103.448		7.563	
Soldes en caisse	3		2	
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>103.451</b>		<b>7.565</b>	
Juste valeur	103.451		7.565	
Valorisation	niveau 3		niveau 3	

Compte tenu des placements de trésorerie présentés en « Autres actifs financiers » à hauteur de 41,94 millions d'euros, le total de la trésorerie s'établit dès lors à 145,39 millions d'euros.

Les actifs financiers sont également résumés comme suit :

en milliers d'EUR	2016	2015
Placements détenus jusqu'à leur échéance	145.395	23.158
Prêts et créances	71.988	155.322
Actifs financiers disponibles à la vente	258	271
<b>Total des actifs financiers courants et non courants</b>	<b>217.642</b>	<b>178.751</b>

Dans le cadre de ses activités de développement de projet, ATENOR ne réalise pas de couverture sur ses actifs financiers.

Les principaux risques financiers peuvent être résumés comme suit :

> **Risque de change** : de par ses activités, ATENOR offre une sensibilité aux variations du Forint (Hongrie) et du Leu (Roumanie). Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel de clôture de l'exercice et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice (voir tableau ci-après). La conversion des états financiers des filiales de monnaie fonctionnelle (devise locale) en devise de consolidation donne lieu à des

écart de conversion présentés en capitaux propres. Le Groupe n'a pas mis en place de politique spécifique de couverture de ce risque opérationnel de change (voir Note 1 – Principales méthodes comptables – paragraphe 2.10 – Risque de change).

Hormis la valeur des projets immobiliers à l'étranger (principalement stock et goodwill), les autres actifs et passifs en devises étrangères ne représentent pas de valeurs importantes dans le bilan du Groupe.

La sensibilité des variations du cours de change de ces deux devises est comptabilisée en écarts de conversion. Le tableau ci-après reprend les variations des cours de change 2016/2015.

TAUX DE CHANGE (1€ =)	Taux de clôture		Taux moyen	
	2016	2015	2016	2015
Forint hongrois (HUF)	311,02	313,12	311,84	309,32
Leu roumaine (RON)	4,5411	4,5245	4,4934	4,4401

> **Risque de crédit et de liquidité** : Les placements consentis sont réalisés principalement auprès d'organismes financiers belges, notamment BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC. La valeur nominale des placements est très proche de leur valeur de marché.

> **Le risque de défaut des contreparties (acquéreurs)** est limité par la constitution de garanties bancaires lors de la signature des compromis et actes notariés.

#### > Instruments dérivés (actifs)

ATENOR n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés à des fins de couverture au cours de l'exercice 2016.

#### Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

##### Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Néant

##### Niveau 2 : Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

##### Niveau 3 : Données non observables de marché

La juste valeur des « Actifs financiers courants et non courants » (y compris la trésorerie) est proche de la valeur de marché. La juste valeur des actifs financiers non cotés disponibles à la vente est estimée à leur valeur comptable, compte tenu de l'évolution des affaires des entreprises concernées et des accords d'actionnaires existants. Leur montant est très peu significatif.

La juste valeur des « Clients et autres débiteurs » correspond à leur valeur nominale (réduction faite des éventuelles réductions de valeur) et reflète les prix de vente des biens et autres actifs cédés dans les compromis et actes notariés.

#### Analyse de sensibilité

Compte tenu de la nature des actifs financiers et de leurs échéances courtes, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse de sensibilité, l'impact des variations de taux étant négligeable.

## NOTE 17 - AUTRES ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS

en milliers d'EUR	2016		2015	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
<b>Autres actifs</b>				
Actifs d'impôt exigible	4.241		4.563	
Paiements d'avance, courants	185		165	
Autres actifs	5.305		3.726	
<b>Total autres actifs</b>	<b>9.731</b>		<b>8.454</b>	
Juste valeur	9.731		8.454	

Les autres actifs courants et non courants sont principalement composés des actifs d'impôt exigible (4,24 millions d'euros), des paiements d'avance (185 mille euros) et des comptes de régularisation d'actif (intérêts payés d'avance, assurances et commissions à reporter et intérêts acquis pour 5,31 millions d'euros).

## NOTE 18 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS ET PASSIFS

en milliers d'EUR	2016		2015	
	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets
Immobilisations incorporelles		-2.770		-2.751
Stock immeubles destinés à la vente		4.297		-2.966
Créances		-5.189		-1.843
Acomptes reçus		-17.925		-10.022
Pertes fiscales	12.473		8.565	
Autres		-79		-58
Compensation	-6.473	6.473	-7.067	7.067
<b>Total des impôts différés liés à des différences temporelles</b>	<b>6.000</b>	<b>-15.193</b>	<b>1.498</b>	<b>-10.573</b>

Conformément à IAS 12 et aux principes comptables mentionnés au point 2.13, ATENOR reconnaît au bilan la valeur des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées et de crédits d'impôts pour ATENOR s.a., Hexaten s.a., The One Estate s.a., The One Office s.a. HF Immobilier s.a., I.P.I. s.a., Rest Island s.a. et C.P.P.M. s.a. Par ailleurs, des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles entre les résultats statutaires et consolidés. Les impôts différés passifs sont principalement liés à la reconnaissance des revenus en fonction du degré d'avancement des projets.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent la même entité légale.

Voir également la note 8 concernant les impôts différés pris en résultats.

Les actifs d'impôts différés non reconnus concernent des entités pour lesquelles il n'existe pas, ou pas encore, de perspective concrète de réalisation d'un profit imposable sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées.

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Total des impôts différés non comptabilisés</b>	<b>6.460</b>	<b>6.685</b>

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts d'ATENOR ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les impôts différés actifs non reconnus s'élèvent à 6,46 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé

relatifs aux pertes fiscales des filiales immobilières, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

en milliers d'EUR	Actifs d'impôts différés nets	Passifs d'impôts différés nets	Total
au 01.01.2015	5.459	-9.254	-3.795
Sorties du périmètre		108	108
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	-3.961	-1.412	-5.373
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écart de conversion)		-15	-15
<b>au 31.12.2015</b>	<b>1.498</b>	<b>-10.573</b>	<b>-9.075</b>
au 01.01.2016	1.498	-10.573	-9.075
Charges et produits d'impôts différés enregistrés en résultats	4.502	-4.601	-99
Variations d'impôts différés comptabilisés dans les fonds propres (écart de conversion)		-19	-19
<b>au 31.12.2016</b>	<b>6.000</b>	<b>-15.193</b>	<b>-9.193</b>

## NOTE 19 – PROVISIONS

en milliers d'EUR	Provisions pour garantie	Autres provisions	Total
<b>Provisions (courantes et non courantes)</b>			
<b>Provisions, solde d'ouverture</b>	<b>2.855</b>	<b>761</b>	<b>3.616</b>
Nouvelles provisions	839		839
Augmentation (diminution) des provisions existantes	89	25	114
Montants utilisés (-)	-534	-136	-670
Montants non utilisés mais repris (-)	-1.435	-150	-1.585
<b>Provisions, solde de clôture</b>	<b>1.814</b>	<b>500</b>	<b>2.314</b>
<b>Provisions non courantes, solde de clôture</b>	<b>1.814</b>	<b>500</b>	<b>2.314</b>
<b>Provisions courantes, solde de clôture</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les risques liés à des garanties données ou aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées.

Les « Provisions non courantes » s'élèvent à 2,31 millions d'euros et correspondent, d'une part, aux provisions relatives aux garanties de revenus des projets UP-site (UP<sup>3</sup> et parkings publics ; 0,97 million d'euros) et Vaci Greens C (0,84 million d'euros) et, d'autre part, à la provision de 0,5 million d'euros constituée dans le cadre du litige Pixel/AM suite au prononcé du jugement par le Tribunal en mars 2012. ATENOR a introduit un appel le 24 mai 2012 ; les parties ont déposé divers jeux de conclusions, dont les dernières en date

ont été déposées par ATENOR en décembre 2014. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.

Les « Provisions courantes » qui s'établissaient à 1,34 million d'euros au 31 décembre 2015 ont été reprises ou utilisées au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de la garantie concernant les 3 actionnaires D-Facto (1,05 million d'euros) qui a été annulée suite au dénouement favorable de la procédure judiciaire.

Les passifs éventuels ainsi que les droits et engagements font l'objet d'une description dans les notes 23 et 25 aux états financiers.

## NOTE 20 - PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

2016	Courant			Total	Juste valeur*	Valorisation
	en milliers d'EUR	1 an au plus	1 à 5 ans			
<b>Dettes financières</b>						
Établissements de crédit	110.384	46.612	12.279	<b>169.275</b>	171.329	niveau 3
Emprunts obligataires	60.000	24.966		<b>84.966</b>	87.072	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	53.667	85.622	56.943	<b>196.232</b>	197.191	niveaux 1 & 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>224.051</b>	<b>157.200</b>	<b>69.222</b>	<b>450.472</b>	<b>455.592</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>						
Dettes commerciales	27.236			<b>27.236</b>	27.236	niveau 3
Autres dettes	14.938	195		<b>15.133</b>	15.133	niveau 3
Autres passifs financiers		746	48	<b>794</b>	794	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>42.174</b>	<b>942</b>	<b>48</b>	<b>43.164</b>	<b>43.164</b>	

2015	Courant			Total	Juste valeur	Valorisation
	en milliers d'EUR	1 an au plus	1 à 5 ans			
<b>Dettes financières</b>						
Etablissements de crédit	126.729	33.809	16.019	<b>176.557</b>	176.557	niveau 3
Emprunts obligataires		84.944		<b>84.944</b>	88.180	niveaux 1 & 3
Autres emprunts	45.480	49.370	6.150	<b>100.999</b>	100.999	niveau 3
<b>Total des dettes financières selon l'échéance</b>	<b>172.209</b>	<b>168.122</b>	<b>22.169</b>	<b>362.500</b>	<b>365.736</b>	
<b>Autres passifs financiers</b>						
Dettes commerciales	21.531			<b>21.531</b>	21.531	niveau 3
Autres dettes	14.248	1.479		<b>15.726</b>	15.726	niveau 3
Autres passifs financiers		270	36	<b>306</b>	306	niveau 3
<b>Total des autres passifs financiers selon l'échéance</b>	<b>35.779</b>	<b>1.749</b>	<b>36</b>	<b>37.564</b>	<b>37.564</b>	

\* La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti.
- Pour les dettes à taux fixe non courantes, par actualisation des flux futurs d'intérêt et de remboursement en capital au taux de 2,824% qui correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe.
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture.

### Politique d'endettement et risques financiers

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui ne s'est pas modifiée en 2016.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. En 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en émettant quatre tranches obligataires à moyen et long termes dans le cadre de son nouveau programme d'European Medium Term notes (EMTN). Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible

les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'ATENOR.

ATENOR et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'ATENOR sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, ATENOR peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

### Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 5 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap

transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 % du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

#### **Instruments dérivés (passifs)**

ATENOR utilise des instruments financiers dérivés exclusivement à des fins de couverture. Ces instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de

résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « Cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres sous la rubrique « autres éléments du résultat global ». Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change en 2016. Le dernier contrat IRS est arrivé à son terme au mois de juillet 2015.

DETTES FINANCIÈRES en milliers d'EUR	Courant	Non courant	Total
	1 an au plus	Plus d'1 an	
<b>Mouvements sur les dettes financières</b>			
<b>Au 31.12.2015</b>	<b>172.209</b>	<b>190.291</b>	<b>362.500</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	64.626	101.350	165.976
- Remboursements d'emprunt	-95.622		-95.622
- Entrées dans le périmètre	19.000		19.000
- Variations résultant des changements de taux de change	-123	-71	-194
- Transfert court terme / long terme	64.115	-64.115	
- Autres	-154	-1.033	-1.187
<b>Au 31.12.2016</b>	<b>224.051</b>	<b>226.422</b>	<b>450.473</b>

#### **Dettes financières**

Au 31 décembre 2016, l'endettement du groupe s'élève à 450,47 millions d'euros contre 362,50 millions d'euros à fin 2015.

Cette augmentation de 87,97 millions d'euros s'explique par les nouveaux emprunts contractés en 2016 (+165,98 millions d'euros dont 86,1 millions dans le cadre du nouveau programme d'EMTN, 18,93 millions de MTN et CP et 60,95 millions auprès d'établissements bancaires belges ou étrangers), 19 millions d'emprunt liés à l'entrée dans le périmètre des sociétés portant le projet Realex compensés par les remboursements de l'exercice à hauteur de 95,62 millions d'euros.

Les « Dettes financières non courantes » totalisent 226,42 millions d'euros au 31 décembre 2016. Elles comprennent les quatre émissions obligataires de l'exercice (86,1 millions d'euros), l'Emprunt Obligataire de 25 millions d'euros, le nouvel emprunt de 10 millions d'euros contracté par ATENOR s.a. auprès de Garanti Bank, le crédit d'AG Participations (7 millions d'euros), les échéances à long terme des crédits Garanti Bank (25,50 millions d'euros) et CPH (3,57 millions d'euros), le crédit d'Hexaten (13 millions d'euros) ainsi que les MTN à hauteur de 57,65 millions d'euros.

Les « Dettes financières courantes » s'établissent à 224,05 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 172,21 millions d'euros fin 2015. Elles reprennent l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros dont l'échéance est fixée au 26 octobre 2017, les financements bancaires contractés par ATENOR s.a. (29,13 millions d'euros), l'en-cours CP et MTN échéant dans l'année (53,70 millions d'euros), les crédits octroyés dans le cadre des projets Realex (35 millions d'euros) et The One (24,33 millions d'euros), le solde du crédit Unicredit

octroyé à CVT (18,90 millions d'euros) et remboursé en janvier 2017 ainsi que les échéances 2017 du crédit Garanti Bank octroyé à NGY (3,25 millions d'euros).

Les passifs financiers classifiés en « Autres emprunts » (196,23 millions d'euros) concernent à la fois les émissions obligataires dans le cadre du nouveau programme d'EMTN ainsi que les « Commercial Papers » et « Medium Term Notes » contractés par ATENOR s.a. dans le cadre de son programme CP/MTN commercialisé par Belfius Banque.

La valeur comptable des dettes financières correspond à leur valeur nominale, corrigée des frais et commissions pour la mise en place de ces crédits et de l'ajustement lié à la valorisation des instruments financiers dérivés.

#### **Analyse de sensibilité à la variation des taux d'intérêt**

Dans l'environnement du marché monétaire actuel, ATENOR considère que l'endettement à court terme (CP et financement bancaire) permet d'éviter une volatilité des intérêts liés aux taux à court terme.

Les perspectives commerciales de nos projets et les flux de trésorerie y attachés n'entraînent pas de risque majeur de taux.

Dès lors, compte tenu de la structure de l'endettement du groupe et des taux fixés de l'endettement à long terme, l'analyse de sensibilité devient superflue. Comme les années précédentes, une telle analyse ne révélerait qu'un impact peu significatif. Sous réserve d'événements inconnus à la date de publication de ce rapport, ATENOR a l'intention de rembourser les emprunts obligataires, les MTIN et EMTN émis à leur échéance.

DETTES FINANCIÈRES		Valeur nominale en EUR
Emprunt obligataire à 5,375%	26.10.2012 au 26.10.2017	60.000.000
Placement privé d'emprunt obligataire à 3,5%	03.12.2014 au 03.12.2019	25.000.000
<b>Total emprunts obligataires</b>		<b>85.000.000</b>
<b>Etablissements de crédit</b>		
Atenor Group Participations		7.000.000
Atenor		42.709.714
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13.000.000
	The One (via The One Estates)	6.713.766
	The One (via The One Office)	17.615.000
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	28.750.533
	Realex (via Leaselex)	33.627.500
	Realex (via Freelex)	1.372.500
	Vaci Greens A (via CVT)	18.900.000
<b>Total établissements de crédit</b>		<b>169.689.013</b>
<b>Autres emprunts</b>	<b>Echéances</b>	
CP	2017	53.450.000
MTN	2017	250.000
	2018	20.050.000
	2019	11.950.000
	2020	18.500.000
	2021	6.150.000
	2022	500.000
	2026	500.000
EMTN	2021	30.000.000
	2022	18.000.000
	2023	30.000.000
	2024	8.100.000
<b>Total autres emprunts</b>		<b>197.450.000</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>		<b>452.139.013</b>

### Caractéristiques principales des émissions obligataires

#### N° 1 – 2012 - 2017

- > Marchés financiers : Belgique et Grand-Duché de Luxembourg
- > Montant : € 60.000.000
- > Intérêt de 5,375 % brut annuel
- > Rendement actuariel brut : 4,943 %
- > Date d'émission : 26.10.2012
- > Date d'échéance : 26.10.2017
- > Prix d'émission : 101,875 %
- > Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- > Cotation sur le marché d'Euronext Brussels
- > Code ISIN : BE0002188549
- > Joint lead Managers et Joint Bookrunners : Banques Belfius et Degroof

#### N° 2 – 2014 - 2019

- > Placement privé d'un emprunt obligataire
- > Montant : € 25.000.000
- > Intérêt de 3,50 % brut annuel
- > Rendement actuariel brut : 3,225 %
- > Date d'émission : 03.12.2014
- > Date d'échéance : 03.12.2019
- > Prix d'émission : 101,25%
- > Montant nominal de souscription minimum par obligation : € 100.000 + € 10.000
- > Obligation d'une valeur nominale de € 10.000,-
- > Obligation non cotée
- > Code ISIN : BE6274319688
- > Sole Manager : Banque Belfius

## Programme EMTN (European Medium Term Notes)

Compte tenu des conditions du marché des capitaux en 2016, ATENOR a procédé à plusieurs émissions obligataires sous forme de « Private Placement » dans le cadre de son nouveau programme EMTN.

Ces émissions visent à renforcer la structure bilancière d'ATENOR, notamment en augmentant la part de ses engagements à moyen terme. Le produit de ces émissions assure d'une part, le financement de la construction de nouvelles phases en développement et d'autre part, donne à ATENOR les moyens de saisir toute nouvelle opportunité d'acquisition de nouveaux projets.

Ces obligations sont cotées sur Alternext Brussels (pas de cotation au 31 décembre 2016).

### Tranche 1 – 2016 - 2021

- > Montant : € 30.000.000
- > Valeur nominale de € 100.000,-
- > Prix d'émission : 100,00%
- > Taux d'intérêt : 3,00 %
- > Date de jouissance : 04.10.2016
- > Date d'échéance : 04.10.2021
- > Cotation sur Alternext Brussels
- > ISIN : BE0002261304
- > Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016

### Tranche 2 – 2016 - 2022

- > Montant : € 18.000.000
- > Valeur nominale de € 100.000,-
- > Prix d'émission : 100,00%
- > Taux d'intérêt : 3,125%
- > Date de jouissance : 11.10.2016
- > Date d'échéance : 11.10.2022
- > Cotation sur Alternext Brussels
- > ISIN : BE0002263326
- > Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016

### Tranche 3 – 2016 - 2023

- > Montant : € 30.000.000
- > Valeur nominale de € 100.000,-
- > Prix d'émission : 100,00%
- > Taux d'intérêt : 3,50 %
- > Date de jouissance : 04.10.2016
- > Date d'échéance : 04.10.2023
- > Cotation sur Alternext Brussels
- > ISIN : BE0002262310
- > Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 04.10.2016

Les passifs financiers sont également résumés comme suit :

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats</b>		
Passifs financiers évalués au coût amorti	493.636	400.064
<b>Total</b>	<b>493.636</b>	<b>400.064</b>

### Tranche 4 – 2016 - 2024

- > Montant : € 8.100.000
- > Valeur nominale de € 100.000,-
- > Prix d'émission : 100,00%
- > Taux d'intérêt : 3,75 %
- > Date de jouissance : 11.10.2016
- > Date d'échéance : 11.10.2024
- > Cotation sur Alternext Brussels
- > ISIN : BE0002264332
- > Documentation : suivant Information Memorandum du 07.09.2016 et Final terms du 11.10.2016

### Autres passifs financiers

Les « autres passifs financiers courants » s'établissent à 42,17 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 35,78 millions d'euros en 2015. La variation de ce poste s'explique principalement par l'augmentation des dettes fournisseurs (+5,70 millions d'euros) reflétant les états d'avancement des chantiers.

Le poste « autres dettes » reprend également la garantie Belfius de 5 millions d'euros liée au dossier Président ainsi que deux retenues au titre de garantie sur le solde des factures de l'entrepreneur général (0,91 million d'euros).

Les « Dettes commerciales et autres dettes courantes » ont une échéance en 2017. Elles sont valorisées à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Veuillez également vous référer à la note 2 concernant la gestion des risques.

### Niveaux hiérarchiques des valorisations :

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

#### Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture.

#### Niveau 2 : Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

#### Niveau 3 : Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

Les « Dettes commerciales et les autres dettes » sont mesurées à leur valeur comptable initiale (valeur nominale) justifiée par des conventions, des facturations et des montants payés.

## NOTE 21 - AUTRES PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS

2016	Courant			Total	Juste valeur	Valorisation
	en milliers d'EUR	1 an au plus	1 à 5 ans			
<b>Autres passifs</b>						
Avances reçues	10.730			10.730	10.730	niveau 3
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	286			286	286	niveau 3
Impôts et taxes	18.017			18.017	18.017	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	6.184			6.184	6.184	niveau 3
<b>Total des autres dettes selon l'échéance</b>	<b>35.218</b>			<b>35.218</b>	<b>35.218</b>	

2015	Courant			Total	Juste valeur	Valorisation
	en milliers d'EUR	1 an au plus	1 à 5 ans			
<b>Autres passifs</b>						
Dettes sociales dont dettes envers le personnel	311			311	311	niveau 3
Impôts et taxes	5.479			5.479	5.479	niveau 3
Charges à imputer et produits à reporter	5.193			5.193	5.193	niveau 3
<b>Total des autres dettes selon l'échéance</b>	<b>10.984</b>			<b>10.984</b>	<b>10.984</b>	

Les « autres passifs courants et non courants » sont valorisés à leur valeur nominale, qui est une bonne approximation de leur juste valeur.

Les « autres passifs courants » se composent :

➤ des avances reçues (10,73 millions d'euros) liées à la vente du bâtiment A du projet Vaci Greens (Budapest ; 3,3 millions d'euros), aux dernières facturations des appartements du projet Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg ; 5,2 millions d'euros) et à la vente des constructions du projet Port du Bon Dieu Lot II à CBC (Namur ; 2,23 millions d'euros) ;

➤ des impôts et taxes dus en hausse de 12,54 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent imputables principalement à la TVA à payer par DCT suite à la vente du bâtiment C du projet Vaci Greens (Budapest ; 11,78 millions d'euros) ;

➤ des comptes de régularisation (6,18 millions d'euros) qui enregistrent notamment les intérêts à imputer liés aux emprunts obligataires et autres financements à long terme d'ATENOR s.a. (2,37 millions d'euros) ainsi que les loyers et charges locatives à reporter d'Atenor Luxembourg, Hexaten, CVT, DCT et NGY (3,34 millions d'euros).

## NOTE 22 - AVANTAGES DU PERSONNEL

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Évolution des avantages du personnel</b>		
<b>Au terme de l'exercice précédent</b>	<b>172</b>	<b>238</b>
Augmentation (diminution) des provisions existantes	139	-7
Autres variations	24	-59
<b>Au terme de l'exercice</b>	<b>335</b>	<b>172</b>
dont obligation de pension non courante	335	172
dont obligation de pension courante		

En 2016, les avantages du personnel couvrent les obligations d'assurance de Groupe (IAS 19R).

Jusqu'en 2014, les plans d'avantages postérieurs à l'emploi étaient du type « à prestations définies ». A partir de 2015, les nouveaux bénéficiaires (2 au total au 31 décembre 2016) rentrent dans un plan du type « à contributions définies » avec garantie légale de rendement. Ces deux types de plan procurent au personnel des avantages identiques lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès.

Pour les plans « à prestations définies », le montant comptabilisé au bilan reflète la valeur actualisée des engagements diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

Pour le plan « à contributions définies », le passif de pension correspond au montant à payer à la date d'évaluation pour financer la garantie de rendement si tous les affiliés quittaient le plan à cette date ou si le plan était abrogé à cette date.

Etant donné la part non significative du plan « à cotisations définies » dans l'ensemble des plans, les chiffres clés ci-dessous sont globalisés pour tous les plans.

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>État de la situation financière</b>		
Valeur actuelle des obligations	1.099	1.159
Juste valeur des actifs du régime	-764	-987
<b>Obligations résultant des plans</b>	<b>335</b>	<b>172</b>

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>État du résultat global</b>		
Coût des services rendus	65	59
Coût des services passés	156	
Coût financier sur les obligations au titre des plans	24	23
Rendement attendu des actifs du plan	-21	-18
<b>Charge nette comptabilisée dans le compte de résultat</b>	<b>224</b>	<b>64</b>
Gains/pertes actuariels sur les obligations au titre des plans	1	-59
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>1</b>	<b>-59</b>
<b>Coût des plans</b>	<b>225</b>	<b>5</b>

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Valeur actuelle des obligations à l'ouverture</b>		
Valeur actuelle des obligations à l'ouverture	<b>1.159</b>	<b>1.126</b>
Coût des services rendus	66	59
Coût des services passés	156	
Coût financier	24	23
Cotisations des participants	12	13
Gains/pertes actuariels	1	-59
Avantages versés	-319	-3
<b>Valeur actuelle des obligations à la clôture</b>	<b>1.099</b>	<b>1.159</b>

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture</b>		
Juste valeur des actifs du plan à l'ouverture	<b>987</b>	<b>888</b>
Rendement attendu	21	18
Cotisations de l'employeur	86	71
Cotisations des participants	12	13
Gains/pertes actuariels	-23	
Avantages versés	-319	-3
<b>Juste valeur des actifs du plan à la clôture</b>	<b>764</b>	<b>987</b>

	2016	2015
<b>Hypothèses retenues</b>		
Taux d'actualisation au 31 décembre	1,80%	2,40%
Inflation	1,75%	2,00%
Augmentation salariale (en plus de l'inflation)	0%	0%
Mortalité	MR/FR	MR/FR

## PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2012 faisait partie d'un plan d'options portant sur un total de 300.000 actions existantes dont le solde s'établit à 41.250 au 31 décembre 2016.

### SOP 2007

Pour rappel, conformément à la décision du Comité de Rémunération du 13 décembre 2006, ratifiée par le Conseil d'Administration du 31 mai 2007, ATENOR a émis, en date du 3 août 2007, un total de 50.000 options sur actions propres aux membres du Comité Exécutif et au Personnel. Le prix d'exercice a été fixé à 42,35 euros, soit le cours moyen de clôture des 30 derniers jours de cotation précédant la date à laquelle les options ont été offertes. Ces options étaient exerçables durant les périodes du 28 mars au 22 avril 2011, du 1<sup>er</sup> au 31 octobre 2011 et du 26 mars au 20 avril 2012.

Conformément à la législation en vigueur, le Conseil d'Administration du 29 mai 2009 a décidé, d'accorder une prolongation de 5 ans aux bénéficiaires des SOP 2007 portant les échéances finales au 22 avril 2017, sans prolongation de la durée d'acquisition des droits (Voir note 10 – Capital).

Basée sur la valeur des options à la date d'attribution (le 3 août 2007), la charge a été étalée sur 5 ans, prorata temporis. Cette charge s'élevait à 31 mille euros en 2007, à 76 mille euros en 2008, à 70 mille euros en 2009, à 73 mille euros en 2010 et à 18 mille euros en 2011. La valorisation de ces options a été basée sur les paramètres suivants (sources Banque Degroof Petercam et ATENOR) :

- > Accroissement du dividende : 10 %
- > Volatilité : 24 %
- > Cotation de référence : 41,30 euros
- > Taux d'intérêt sans risque : 4,44 %.

Aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice.  
Un solde de 32.000 options reste exerçable durant la période du 28 mars au 22 avril 2017.

Nous détaillons de manière exhaustive les « stock options » ATENOR effectivement attribués.

ATTRIBUTION EN	2008	2007
<b>Prix d'exercice</b>	€ 39,17	€ 42,35
<b>Nombre au 31.12.2014</b>	31.850	45.100
<b>Nombre au 31.12.2015</b>	9.950	32.000
<b>Nombre au 31.12.2016</b>	9.250	32.000
<b>Périodes d'exercice</b>	26.03 au 20.04.2017 01 au 31.10.2017	28.03 au 22.04.2017
<b>Dates d'échéance</b>	<b>31.10.2017</b>	<b>22.04.2017</b>

### SOP 2008

Conformément à la décision du Comité de Rémunération du 18 décembre 2007, ratifiée par le Conseil d'Administration du 3 mars 2008, ATENOR a émis, en date du 5 mai 2008, un total de 51.700 options sur actions propres aux membres du Comité Exécutif et au Personnel. Le prix d'exercice a été fixé à 39,17 euros, soit le cours moyen des 30 derniers jours de cotation précédent la date à laquelle les options ont été offertes. Ces options étaient exerçables durant les périodes du 26 mars au 20 avril 2012 et du 1<sup>er</sup> au 31 octobre 2012.

Conformément à la législation en vigueur, le Conseil d'Administration du 29 mai 2009 a décidé d'accorder une prolongation de 5 ans aux bénéficiaires des SOP 2008 portant les échéances finales au 31 octobre 2017 sans prolongation de la durée d'acquisition des droits (Voir note 10 – Capital).

Basée sur la valeur des options à la date d'attribution (le 5 mai 2008), la charge a été étalée sur 5 ans, prorata temporis. Cette charge s'élevait à 139 mille euros en 2008, à 207 mille euros annuellement de 2009 à 2011 et à 55 mille euros en 2012. La valorisation de ces options a été basée sur les paramètres suivants (sources Banque Degroof Petercam et ATENOR) :

- > Accroissement du dividende : 8 %
- > Volatilité : 30 %
- > Cotation de référence : 50 euros
- > Taux d'intérêt sans risque : 4,40 %.

700 options ont été exercées en 2016. A la date d'exercice, le prix moyen pondéré s'élevait à € 45,99. Compte tenu de la provision excédentaire actée dans les comptes consolidés (15,95 euros par option), l'exercice de ces options a généré un résultat positif de 6.391 euros.

### SOP 2012

Sur les 46.000 options exercées au cours de l'exercice, 39.500 ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Le prix moyen pondéré à la date d'exercice était de 44,18 euros par action. Tenant compte de la charge provisionnée dans les comptes consolidés, l'exercice de ces options a engendré une charge de 863 mille euros.

Ce plan est désormais clôturé.

## PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS ATENOR GROUP INVESTMENTS

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le 5 juillet 2013 la mise en place au profit de l'ensemble des membres du personnel et collaborateurs du Groupe d'un plan d'options sur actions de la s.a. ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Cette société, filiale à 100% d'ATENOR s.a., a acquis auprès d'ATENOR s.a. 150.000 actions propres au prix moyen de 31,90 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédent l'acquisition) constituant ses seuls actifs. Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

### SOP 2013

Toutes les options de ce plan ont été exercées en 2016 et ont fait l'objet d'un règlement en trésorerie. Compte tenu de la provision de 462 mille euros enregistrée au 31 décembre 2015, cette opération se solde par un impact positif de 29 mille euros.

### SOP 2014

37.500 options sur actions de AGI ont été émises le 3 février 2014. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 9,32 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2014, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 35,46 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 13 au 31 mars 2017, du 12 au 31 mars 2018 et du 11 au 31 mars 2019 après chaque publication des résultats annuels.

### SOP 2015

39.985 options sur actions de AGI ont été émises le 23 février 2015. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 16,39 euros par option, correspondant à leur valeur d'in-

ventaire par action AGI au 31 janvier 2015, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 40,526 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 12 au 31 mars 2018, du 11 au 31 mars 2019 et du 9 au 31 mars 2020 après chaque publication des résultats annuels.

### SOP 2016

40.000 options sur actions de AGI ont été émises le 3 mars 2016. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 22,67 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2016, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 44,65 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 11 au 31 mars 2019, du 9 au 31 mars 2020 et du 8 au 31 mars 2021 après chaque publication des résultats annuels.

Les plans sur options 2014 à 2016 ont donné lieu à une provision totale de 648 mille euros au 31 décembre 2016.

Cette valorisation est basée sur un cours moyen de 44,16 euros correspondant à la moyenne des cours de clôture du 15 décembre 2016 au 15 janvier 2017.

### SOP 2017

39.750 options sur actions de AGI ont été émises le 10 mars 2017. Leur prix d'exercice a été fixé, sur avis conforme du commissaire d'AGI, à 26,08 euros par option, correspondant à leur valeur d'inventaire par action AGI au 31 janvier 2017, après réévaluation du portefeuille d'actions ATENOR à 46,168 euros par action, correspondant à la moyenne des 20 derniers cours de clôture. Ces options seront exerçables au cours des périodes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022 après chaque publication des résultats annuels.

Nous détaillons de manière exhaustive les « stock options » ATENOR GROUP INVESTMENTS effectivement attribués.

ATTRIBUTION EN	2017	2016	2015	2014
<b>Prix d'exercice</b>	€ 26,08	€ 22,67	€ 16,39	€ 9,32
<b>Nombre au 31.12.2014</b>	-	-	39.985	35.700
<b>Nombre au 31.12.2015</b>		40.000	36.745	34.700
<b>Nombre au 31.12.2016</b>	-	35.725	34.895	34.700
<b>Périodes d'exercice</b>	9 au 31.03.2020 8 au 31.03.2021 8 au 31.03.2022	11 au 31.03.2019 9 au 31.03.2020 8 au 31.03.2021	12 au 31.03.2018 11 au 31.03.2019 9 au 31.03.2020	13 au 31.03.2017 12 au 31.03.2018 11 au 31.03.2019
<b>Dates d'échéance</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>

Au 31 décembre 2016, ATENOR détient 163.427 actions d'autorégulation à travers sa filiale AGI – acquises au prix moyen de 40,59 euros pour une valorisation totale de 6,63 millions d'euros. Ces actions sont destinées à couvrir ces plans d'options.

## NOTE 23 – PASSIFS ÉVENTUELS ET LITIGES

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

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

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

Le Conseil d'Administration expose en outre trois risques identifiés dans les procédures judiciaires auxquelles ATENOR est ou a été confrontée :

> Dans le cadre du contentieux fiscal dit des « Sociétés de liquidités », chacune de ces procédures a abouti au cours de l'année 2016 à un jugement mettant définitivement fin aux poursuites à l'encontre d'ATENOR et ses dirigeants.

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

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

de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.

> Un litige oppose ATENOR Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. ATENOR Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 millions d'euros en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés.

Les procédures au fond sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Celui-ci a prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant au même expert une mission complémentaire d'expertise qui démarrera le 26 avril 2017.

ATENOR est d'avis que les revendications auxquelles le Groupe fait face ne sont pas fondées et, en conséquence, aucune provision autre que celle constituée dans le cadre du litige PIXEL, n'a été constituée pour faire face à ces litiges.

## NOTE 24 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Comme annoncé dans le communiqué du 1<sup>er</sup> février 2017, l'immeuble A de Vaci Greens a été vendu à un groupe d'investisseurs privés hongrois. Cette vente impactera positivement les résultats d'ATENOR en 2017.

Le communiqué du 16 février 2017 a également annoncé la vente de l'immeuble B de Vaci Greens à un fonds d'investissements basé en Hongrie. Cette vente contribuera positivement aux résultats d'ATENOR en 2017.

Comme annoncé dans le communiqué du 13 février, ATENOR est entrée dans une période d'exclusivité avec la société anonyme Immo Beaulieu pour l'acquisition d'un droit d'emphytéose portant sur les deux immeubles du Certificat Beaulieu situés à Auderghem (Bruxelles). Cette transaction reste soumise à la conclusion positive

d'une due diligence complète et à l'approbation de l'Assemblée Générale des porteurs du certificat Beaulieu.

En date du 10 mars 2017, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2017) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI).

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

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

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2016 n'est à signaler.

## NOTE 25 - DROITS ET ENGAGEMENTS

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Garanties constituées ou irrévocablement promises par des tiers</b>		
Garanties bancaires pour cautionnements <sup>(1)</sup>	33.126	37.035
Autres cautions reçues <sup>(2)</sup>	4.455	4.738
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par les entreprises sur leurs actifs propres</b>		
Hypothèques <sup>(3)</sup> :		
- valeur comptable des immeubles grevés	124.744	26.925
- montant de l'inscription	62.075	49.350
- avec mandat hypothécaire	142.365	115.764
- avec promesse de conférer hypothèque	12.385	
Créances et autres montants gagés <sup>(4)</sup>	15.445	24.807
Comptes gagés <sup>(5)</sup>	24.457	3.061
Titres gagés	p.m.	p.m.
<b>Autres engagements d'acquisition ou de cession</b>		
Engagements d'acquisitions d'immeubles <sup>(6)</sup>	6.401	16.626
Engagements de cessions d'immeubles <sup>(7)</sup>	33.000	-
Option d'achat concédée sur immeuble	p.m.	p.m.
<b>Engagements et garanties constitués envers les tiers</b>		
Garanties bancaires diverses/autres cautions solidaires <sup>(8)</sup>	100.556	75.204
Garanties locatives	459	459

(1) Ce poste comprend les garanties bancaires reçues des entrepreneurs dans le cadre notamment des projets The One (6,33 millions d'euros), UP-site (5 millions d'euros), Trebel (4 millions d'euros), City Dox (2,75 millions d'euros), Port du Bon Dieu (2,58 millions d'euros), Vaci Greens (2,47 million d'euros) et HBC (2,03 millions d'euros) ainsi que les garanties bancaires locatives reçues (3,72 millions d'euros).

(2) Les autres cautions reçues reflètent principalement les garanties de paiement de loyers (4,36 millions d'euros) reçues dans le cadre des contrats de locations des immeubles Vaci Greens A et B.

(3) Hypothèques

- > en faveur de Garanti Bank dans le cadre du crédit contracté par NGY (échéance : 1<sup>er</sup> avril 2025) ;
- > en faveur de la banque Belfius dans le cadre des crédits relatifs aux projets The One (échéance : 20 octobre 2018) et Palatium (échéance : 10 août 2018) ;
- > en faveur de la banque BNPPF dans le cadre du crédit contracté par Hexaten (échéance : 29 octobre 2020) et des crédits relatifs au projet Realex (échéance : 28 avril 2017) ;
- > en faveur de la banque ING dans le cadre de la convention de crédit loi Breyne du projet Au Fil des Grands Prés (zone 2) et
- > en faveur de la banque Unicredit dans le cadre du crédit contracté par CVT (crédit remboursé en janvier 2017).

(4) Dont créance gagée de 15,32 millions d'euros sur l'INASTI en faveur de la Banque Belfius.

(5) Comptes gagés : dont en faveur de Belfius (total de 12,02 millions au 31 décembre 2016) dans le cadre des projets Palatium, The One et La Sucrerie), ING (6,78 millions d'euros) dans le cadre du projet Au Fil des Grands Prés (zone 2) et Garanti Bank (4,74 millions d'euros).

(6) Concerne l'engagement d'acquisition lié au projet Au Fil des Grands Prés (zone 1) à Mons (6,40 millions d'euros).

(7) Concerne l'engagement de cession du Bloc A du projet Vaci Greens (Budapest).

- (8) Ce poste reprend notamment :
- > les garanties d'achèvement relatives aux projets résidentiels les Brasseries de Neudorf (26,83 millions d'euros), La Sucrerie (8,52 millions d'euros), Au Fil des Grands Prés (12,39 millions d'euros) et Palatium (18,65 millions d'euros) ;
  - > la caution solidaire et indivisible d'ATENOR à concurrence de 14,35 millions d'euros pour compte de T.O.E. et T.O.O. (projet The One) en faveur de la banque Belfius (échéance : 20.10.2018) et à concurrence de 4 millions pour compte de CVT en faveur d'Uni-credit. ;
  - > les garanties de type « marchands de biens » pour un total de 4,56 millions ;
  - > les garanties en faveur du Parlement Européen suite à la livraison du projet Trebel (4 millions d'euros).

## NOTE 26 – PARTICIPATIONS

DÉNOMINATION	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %
<b>Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale</b>		
ALCO BUILDING	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP HUNGARY	H-1138 Budapest	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 La Hulpe	100,00
ATENOR GROUP ROMANIA	RO-020335 Bucarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 La Hulpe	100,00
BUILD UP	B-1310 La Hulpe	100,00
C.P.P.M.	B-1310 La Hulpe	100,00
CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
CITY VIEW TOWER	H-1138 Budapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H-1138 Budapest	100,00
FREELEX	B-1060 Bruxelles	90,00
HEXATEN	B-1310 La Hulpe	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 La Hulpe	100,00
LEASELEX	B-1060 Bruxelles	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 La Hulpe	100,00
NAMUR WATERFRONT	B-1310 La Hulpe	100,00
NGY PROPETRIERS INVESTMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 La Hulpe	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 La Hulpe	100,00
THE ONE OFFICE	B-1310 La Hulpe	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT	RO-020335 Bucarest	100,00
<b>Entreprises associées mises en équivalence</b>		
IMMOANGE *	B-1160 Bruxelles	50,00
NAOS	L-8399 Windhof	55,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Bruxelles	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Bruxelles	50,00

\* Scission partielle d'Immoange avec constitution de deux nouvelles sociétés, VICTOR BARA et VICTOR SPAAK.

### PRINCIPALES MODIFICATIONS DE PÉRIMÈTRE DURANT L'EXERCICE 2016 :

La société roumaine Victoriei 174 Business Development srl a été constituée le 28 avril 2016 par ATENOR s.a. (90%) et sa filiale Atenor Group Participations s.a. (10%). Elle développera le projet Dacia à Bucarest.

En date du 7 juillet 2016, ATENOR s.a. (49,5%), sa filiale Atenor Group Participations s.a. (5,5%) et un groupe d'investisseurs privés

(45%) ont constitué ensemble la société luxembourgeoise Naos s.a. qui développe un immeuble de bureaux et de commerces sur le site de Belval.

ATENOR s.a. et sa filiale Atenor Group Participations s.a. ont acquis ensemble, le 28 octobre 2016, 90% des titres de la société luxembourgeoise Luxlex sàrl. Cette dernière ainsi que ses deux filiales belges, Freelex sprl et Leaselex sprl, développent le projet Realex.

# DÉCLARATION DES REPRÉSENTANTS D'ATENOR

Stéphan SONNEVILLE s.a., CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR s.a. qu'à leur connaissance :

- les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation(1) ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la s.a. ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

(1) Les sociétés filiales d'ATENOR au sens de l'article 11 du Code des Sociétés.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE LA SOCIÉTÉ ATENOR SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces états financiers consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2016, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les annexes.

### RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de la société ATENOR s.a. pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à EUR 686.090.164 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 20.374.960.

#### Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des états financiers consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relativ à l'établissement de états finan-

ciers consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Opinion sans réserve

A notre avis, les états financiers consolidés de la société ATENOR s.a. au 31 décembre 2016, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

### RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés :

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 23 mars 2017

Mazars Réviseurs d'entreprises SCRL  
Commissaire  
représentée par  
Xavier DOYEN

# COMPTES STATUTAIRES

## RAPPORT ANNUEL 2016

### LES COMPTES STATUTAIRES SONT ÉTABLIS CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES BELGES.

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels statutaires d'ATENOR s.a. sont présentés sous forme abrégée.

Le dépôt des comptes statutaires sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation.

Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'ATENOR s.a.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Avenue Reine Astrid, 92 à B-1310 La Hulpe.

#### ACTIF

en milliers d'EUR	2016	2015
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>354.606</b>	<b>354.799</b>
I. Frais d'établissement	1.156	105
II. Immobilisations incorporelles	189	99
III. Immobilisations corporelles	230	189
IV. Immobilisations financières	353.031	354.406
<b>Actifs circulants</b>	<b>165.077</b>	<b>179.498</b>
V. Créances à plus d'un an	15.139	24.808
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	45.786	136.807
VII. Créances à un an au plus	5.093	1.876
VIII. Placements de trésorerie	42.416	15.529
IX. Valeurs disponibles	56.180	258
X. Comptes de régularisation	463	220
<b>Total de l'actif</b>	<b>519.683</b>	<b>534.297</b>

#### PASSIF

Capitaux propres	106.062	110.954
I. Capital	57.631	57.631
IV. Réserves	18.313	17.968
V. Bénéfice reporté	30.119	35.355
<b>Provisions, impôts différés</b>	<b>562</b>	<b>1.747</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	562	1.747
<b>Dettes</b>	<b>413.058</b>	<b>421.596</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	185.054	150.513
IX. Dettes à un an au plus	225.606	268.764
X. Comptes de régularisation	2.399	2.319
<b>Total du passif</b>	<b>519.683</b>	<b>534.297</b>

#### COMPTE DE RÉSULTATS

en milliers d'EUR	2016	2015
I. Ventes et prestations	182.542	62.854
II. Coût des ventes et des prestations	-177.071	-46.588
<b>III. Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	<b>5.470</b>	<b>16.266</b>
IV. Produits financiers	13.025	2.765
V. Charges financières	-11.564	-12.453
<b>VI. Bénéfice (Perte) avant impôts</b>	<b>6.932</b>	<b>6.579</b>
VIII. Impôts sur le résultat	-44	-265
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice	6.888	6.314
<b>XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	<b>6.888</b>	<b>6.314</b>

#### AFFECTATION ET PRÉLEVEMENTS

<b>A. Bénéfice à affecter</b>	<b>42.243</b>	<b>47.249</b>
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	6.888	6.314
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	35.355	40.935
<b>C. Affections aux capitaux propres (-)</b>	<b>-344</b>	<b>-316</b>
2. À la réserve légale	344	316
<b>D. Résultat à reporter (-)</b>	<b>-30.119</b>	<b>-35.355</b>
1. Bénéfice à reporter	30.119	35.355
<b>F. Bénéfice à distribuer (-)</b>	<b>-11.780</b>	<b>-11.578</b>
1. Rémunération du capital	11.464	11.262
2. Tantièmes	316	316

#### Déclaration relative aux comptes consolidés

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions légales.

# RÈGLES D'ÉVALUATION

- > Frais d'établissement : intégralement amortis dans l'exercice où ils sont enregistrés.
- > Immobilisations incorporelles : portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.
- > Immobilisations corporelles : portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport.  
Les amortissements sur les immobilisations significatives sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux fiscalement admis.  
Les immobilisations accessoires telles que remplacement de mobilier et petit matériel de bureau sont amorties intégralement dans l'exercice d'acquisition.
- > Immobilisations financières : participations et autres titres en portefeuille  
En règle générale, nos participations restent évaluées à leur valeur d'acquisition, compte tenu des montants restant à libérer, valeur éventuellement modifiée par les réductions de valeur et ou les revalorisations opérées au cours des exercices antérieurs. Il est toutefois dérogé à cette règle si cette valeur estimée actuellement est inférieure de manière durable à la valeur déterminée comme dit ci-dessus. 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. 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 n'inclut pas les coûts indirects tels que les charges financières, les primes d'assurance, les taxes et charges d'urbanisme.  
Des réductions de valeur sont opérées en fonction du genre d'activités.
- > Crédits et autres débiteurs : inscrits à leur valeur d'origine  
Des réductions de valeur sont opérées dans le cas où la valeur estimée de réalisation est inférieure au montant de la créance initiale ainsi que dans le cas de créances sur actifs nationalisés dont le remboursement n'a pas encore fait l'objet d'un règlement.
- > La valorisation des litiges et garanties est établie en fonction des critères de récupération.
- > Valeurs disponibles : reprises à leur valeur nominale.
- > Dettes : reprises à leur valeur nominale.

\* Critère le plus couramment utilisé.

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## CARTE D'IDENTITÉ

ATENOR est une société anonyme.

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

L'article 4 de ses statuts spécifie que la société est constituée pour une durée illimitée.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Les statuts d'ATENOR sont disponibles sur le site [www.atenor.be](http://www.atenor.be).

## SIÈGE SOCIAL D'ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92

1310 La Hulpe

Belgique

Tél. : +32-2-387 22 99

Fax : +32-2-387 23 16

Courriel : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be)

Website : [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

N° d'Entreprise : 0403 209 303

Numéro de TVA : BE 0403 209 303

## COTATION EN BOURSE DU TITRE ATENOR

Euronext Brussels

Code ISIN : BE0003837540

## COTATION EN BOURSE DES OBLIGATIONS

### ÉMISES PAR ATENOR

Euronext Brussels : obligations 2012-2017 à 5,375 %

Code ISIN : BE0002188549

Alternext Brussels : obligations 2016-2021 à 3,0 %

Code ISIN : BE0002261304

Alternext Brussels : obligations 2016-2022 à 3,125 %

Code ISIN : BE0002263326

Alternext Brussels : obligations 2016-2023 à 3,50 %

Code ISIN : BE0002262310

Alternext Brussels : obligations 2016-2024 à 3,75 %

Code ISIN : BE0002264332

## REUTERS

ATE0.BR

## BLOOMBERG

ATEB BB

## CALENDRIER FINANCIER <sup>(1)</sup>

### 28 AVRIL 2017

Assemblée Générale 2016

Communication relative au dividende

### 4 MAI 2017

Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)

### 16 MAI 2017

Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2017

### 31 AOÛT 2017

Résultats semestriels 2017

### 15 NOVEMBRE 2017

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2017

### 8 MARS 2018

Résultats annuels 2017

### 27 AVRIL 2018

Assemblée Générale 2017

## SERVICES FINANCIERS

Le service financier en charge du dividende de l'exercice 2016 (coupon n° 11) est assuré par Euroclear Belgium

Euroclear Belgium, boulevard du Roi Albert II, 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode

(1) Dates sous réserve de modification.



---

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Avenue Reine Astrid, 92 – B-1310 La Hulpe – Tél. : +32 2 387 22 99 – Fax : +32 2 387 23 16 – Website : [www.atenor.be](http://www.atenor.be)  
Mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be) – TVA BE 0403 209 303 – RPM Nivelles – Investor Relations : Sidney D. Bens, Chief Financial Officer