

2006

Rapport Annuel

ATENOR
group

Sommaire

1	MISSION, VALEURS
2	LETTRE AUX ACTIONNAIRES
4	FAITS MARQUANTS
4	STRATÉGIE
6	ADMINISTRATION
8	RAPPORT DE GESTION
13	ORGANIGRAMME D'ATENOR GROUP
13	RAPPORT D'ACTIVITÉS
28	POLITIQUE DE MÉCÉNAT
29	CORPORATE GOVERNANCE
33	COMPTES CONSOLIDÉS
58	RAPPORT DU COMMISSAIRE
59	COMPTES STATUTAIRES D'ATENOR GROUP s.a.
61	INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS

ATENOR GROUP opte pour le français comme langue officielle de sorte que seul le rapport annuel en langue française a force probante. Les versions néerlandaise et anglaise ont été traduites de la version française.

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



Chiffres clés

au 31/12/2006

Chiffres-clés Atenor Group

(en millions €)

	Belgian Gaap		IFRS		
	02	03	04	05	06
Fonds propres	63,91	62,19	57,40	63,83	75,83
Produit des activités ordinaires	157,59	164,02	112,52	81,99	81,99
Cash flow net [1]	7,11	16,85	5,47	16,43	22,78
Résultat net (part du groupe)	0,52	2,74	-2,66	11,71	13,63
Capitalisation boursière	75,25	93,02	90,44	140,26	167,62

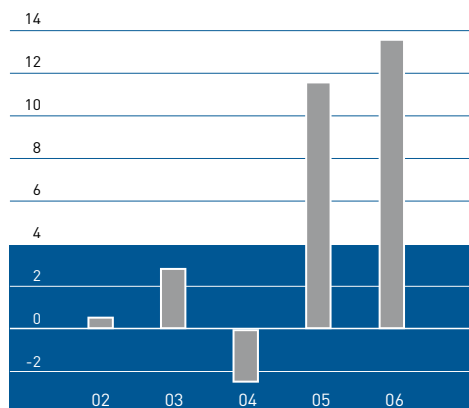
(1) Bénéfice net + amortissements, provisions et réductions de valeur.

Données par action (en €)

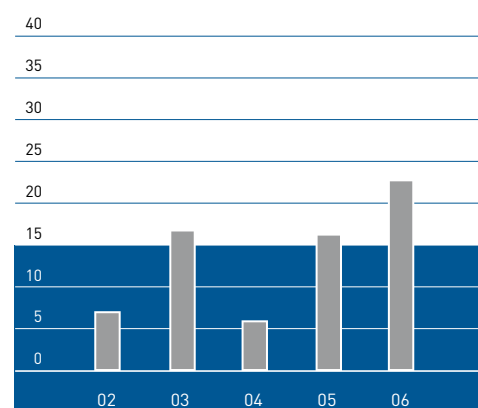
	Belgian Gaap		IFRS		
	02	03	04	05	06
Fonds propres	13,10	12,75	11,77	12,76	15,05
Cash flow net	1,46	3,45	1,12	3,28	4,52
Résultat net consolidé (part du groupe)	0,11	0,56	-0,54	2,34	2,70
Dividende					
Dividende brut	0,93	0,93	0,93	1,03	1,30
Dividende net ordinaire	0,70	0,70	0,70	0,77	0,98
Dividende net (avec strip wvpr)	0,79	0,79	0,79	0,88	1,11
Nombre d'actions	696 773	696 773	696 773	5 003 586 ^(*)	5 038 411

(*) Après division du titre par 7

- Le dividende de l'exercice 2006 est payable contre présentation du coupon n° 1 à partir du 3 mai 2007 aux guichets des Banques DEXIA, ING, DEGROOF et DELTA LLOYD.
- Le dividende brut proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2007 s'élèvera à € 1,30. Le précompte s'élève à 25% pour les coupons ordinaires et à 15% pour les coupons accompagnés d'un strip WPR.



en millions €



en millions €

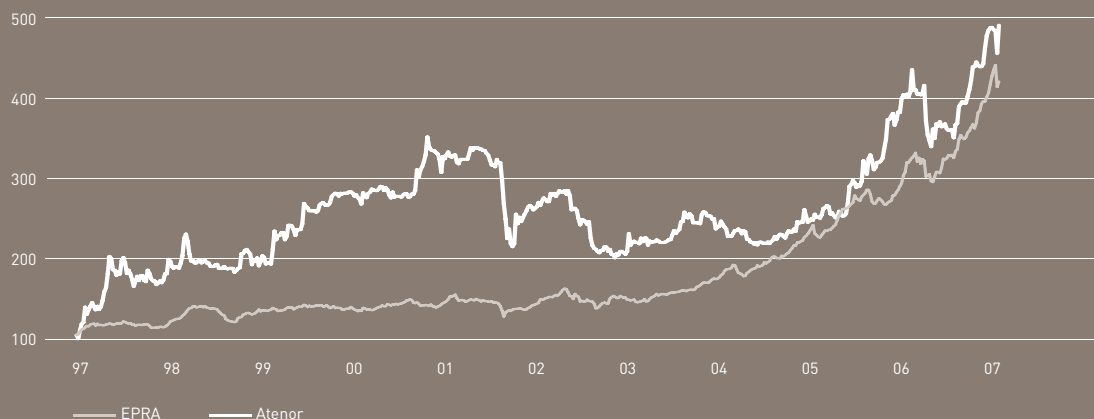


Application des nouvelles Normes Comptables Internationales (IFRS).

Les informations financières de l'exercice 2006 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS.

Les options retenues par ATENOR GROUP pour l'application des IFRS peuvent être consultées sur le website d'ATENOR GROUP depuis le 30 juin 2005 (www.atenor.be).

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



Ratios boursiers

Cours au 29.12.2006 : € 33,50

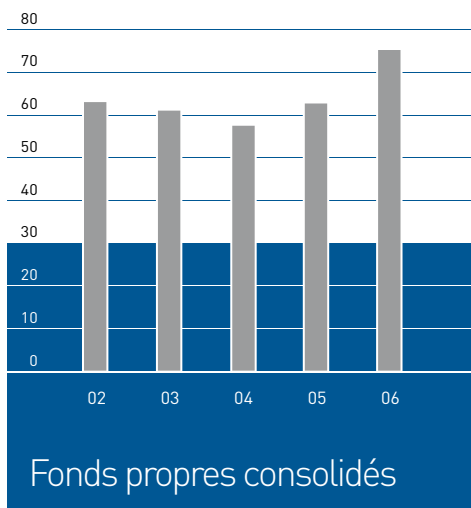
	02	03	04	05	06
Cours/valeur nette comptable	1,2	1,5	1,6	2,2	2,2
Rendement brut	6,00 %	4,90 %	5,03 %	3,58 %	3,88 %
Return sur 1 an	-18,20 %	29,70 %	2,12 %	60,09 %	20,06 %
Dividende net WPR/cours	5,10 %	4,20 %	4,28 %	3,04 %	3,30 %
Dividende net ordinaire/cours	4,50 %	3,70 %	3,77 %	2,69 %	2,91 %

Lexique

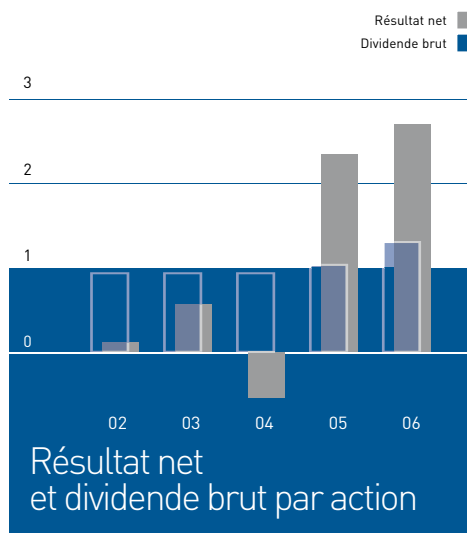
Rendement (dividende du dernier exercice complet/dernier cours) x 100

Return sur 1 an (dernier cours de clôture + dividendes ajustés payés au cours des 12 derniers mois / premier cours de la période) x 100

Capitalisation nombre de titres x dernier cours de l'exercice concerné



en millions €



en €



Mission Valeurs

Mission

En investissant dans ATENOR GROUP, l'actionnaire attend un rendement. Notre mission est donc de créer de la valeur par la mise en œuvre d'une stratégie claire et largement diffusée.

Au cours de ces dernières années, nous avons défini notre métier, celui de promoteur immobilier, et exposé la manière dont nous l'exerçons.

Pour 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 d'une part à proposer à l'actionnaire une rémunération régulière du capital appuyée sur des résultats positifs récurrents et d'autre part à assurer la croissance de la valeur patrimoniale d'ATENOR GROUP à travers la consolidation et l'élargissement du savoir-faire et le renouvellement constant du portefeuille de nouveaux projets.

Valeurs

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

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

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



Luc Vermeulen

Chers Actionnaires,

Cela fera 15 ans en 2007 qu'ATENOR GROUP a posé la première pierre de son projet Montoyer, 38 à Bruxelles; là où tout a commencé.

Aujourd'hui, la promotion immobilière est le seul core business d'ATENOR GROUP; notre Groupe s'y est « construit » une solide réputation.

Alors que le marché immobilier évolue vers une forme de dématérialisation alliée à une sophistication financière et juridique toujours plus grande, dans laquelle ATENOR GROUP a d'ailleurs démontré sa compétence, la dimension physique des immeubles s'impose à nouveau aux promoteurs sous l'impulsion d'une prise de conscience collective: le respect de l'environnement et le souci du développement durable.

Les immeubles que nous imaginons aujourd'hui doivent rencontrer ces exigences nouvelles sous peine de ne trouver à terme ni locataire, ni acquéreur.

D'aucuns auraient pu conclure, il y a peu d'années, que la promotion immobilière était un métier en déclin, absorbée d'un côté par les entreprises de construction, de l'autre par les gestionnaires de portefeuille avisés.

Il n'en est rien. En tant que promoteur, nous sommes face à une évolution technique, voire technologique majeure qui touche la conception et l'utilisation des immeubles.

Le respect de l'environnement trouve à s'appliquer dans les domaines aussi variés que le choix de matériaux, les techniques d'isolation, de chauffage, de refroidissement. L'économie d'énergie est au centre du travail de conception d'un immeuble, qu'il soit destiné aux bureaux, aux logements ou aux commerces.

Le souci du développement durable présente encore plus d'exigences, en ce sens qu'il demande de prévoir la possibilité de faire évoluer un immeuble dans le temps, en terme de technique ou d'utilisation, en évitant la destruction future, même partielle, de l'édifice.

ATENOR GROUP a décidé d'être à l'avant-garde de ces nouvelles évolutions fondamentales de l'immobilier en y consacrant les ressources nécessaires.

Mais, à la croisée du respect de l'environnement et de la sociologie, la promotion immobilière doit répondre à de nouvelles tendances dans l'urbanisme: la mixité et la densification du paysage urbain.

Afin de réduire les transports individuels et de promouvoir les transports en commun, les urbanistes ont sensibilisé les responsables politiques à l'utilité de la cohabitation de plusieurs fonctions: bureaux, commerces, logements sont amenés à trouver leur place au sein d'un même quartier.

L'image de quartiers d'affaires exclusifs, embouteillés aux heures de pointe et désertés le soir et le week-end appartiendra bientôt au passé.

Lettre aux actionnaires

Ainsi, le schéma directeur du Quartier Européen à Bruxelles, imaginé par les responsables de la Région, propose-t-il une évolution vers plus de mixité.

ATENOR GROUP s'est inscrit dans cette réflexion et les projets majeurs développés à Bruxelles: Europa, Premium, South City présentent tous un degré élevé de mixité.

La densification du paysage urbain contribue, elle aussi, à la promotion des transports en commun et donc au respect de l'environnement. Elle passe par le développement d'immeubles tours, que nous préférons appeler gratte-ciel, pour l'image positive que cela évoque.

Hélas, Bruxelles souffre encore de traumatismes d'antan provenant de projets mal conçus.

Les gratte-ciel tracent entre eux, au-dessus de la ville, une ligne imaginaire propre à chaque ville appelée sky line; au sol, un gratte-ciel réussi est celui qui se fait oublier, participant à l'animation du quartier, proposant des accès aisés, favorisant la circulation des piétons.

Une réflexion globale est à l'œuvre actuellement au sujet de l'implantation de tours à Bruxelles.

Dans cette réflexion, ATENOR GROUP opte pour un dialogue ouvert et propose certains projets majeurs dont la réalisation ne ferait notre fierté que parce qu'ils s'intégreraient harmonieusement à la ville et participeraient à son développement équilibré.

Comme il ressort de ces commentaires, la promotion immobilière demeure un savoir-faire local. Alors que nous menons des activités en Belgique et à Luxembourg, ATENOR GROUP accueille dans son actionariat et son Conseil d'Administration la société luxembourgeoise Luxempart, bien connue et reconnue pour sa compétence dans le monde des affaires luxembourgeois.

Luxempart est donc venu compléter le cercle d'actionnaires stables qui s'était constitué il y a tout juste 10 ans pour donner un nouvel essor à ATENOR GROUP.

La concordance exemplaire entre nos activités avec notre structure capitalistique constitue un noyau solide sur base duquel nous pourrions entreprendre prudemment, dans les années à venir, une diversification géographique vers des pays à forte croissance.

Face aux profonds changements que connaît le marché de la promotion immobilière, ATENOR GROUP est aujourd'hui particulièrement bien armée pour relever des défis ambitieux et répondre aux attentes de ses actionnaires.

Luc VERMEULEN
Président du Conseil d'Administration

Stéphan SONNEVILLE
Administrateur Délégué



Stéphan Sonnevillle

Faits marquants

03/06

Signature avec la R.D.C. d'un protocole d'accord portant sur une indemnisation des créances détenues par plusieurs sociétés nationalisées en 1973 et dont ATENOR GROUP était le principal actionnaire.

06/06

Vente par ATENOR GROUP à un groupe industriel belge de sa participation dans Delta Extinctors (leader européen des extincteurs de 1 à 3 kg).

09/06

Vente par ATENOR GROUP au fonds d'investissement allemand DIFA de sa participation dans la société Immo Steichen (Projet Pixel).

Stratégie

Le métier d'ATENOR GROUP est la promotion immobilière.

Depuis 15 ans, ATENOR GROUP a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché.

La stratégie d'ATENOR GROUP dans ce métier est bien spécifique: elle vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de conditions de location et de vente.

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et du développement durable, ATENOR GROUP s'affiche comme précurseur dans l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. ATENOR GROUP consacre une partie non négligeable de ses ressources dans l'élaboration de ses projets pour apporter des réponses adéquates aux nouvelles préoccupations environnementales.

L'activité d'ATENOR GROUP s'exerce actuellement à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg, ATENOR GROUP visant par ailleurs une diversification internationale. À cet effet, forte de son expérience variée, elle analyse plusieurs projets immobiliers à l'étranger, veillant toutefois à ne s'inscrire que dans des cycles de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

09/06

Vente par ATENOR GROUP à un fonds immobilier de sa participation dans Hexaten s.a., propriétaire de l'immeuble de bureaux Nysdam à La Hulpe.

11/06

Conclusion avec un investisseur institutionnel d'un accord exclusif de négociation en vue de la vente des sociétés President A, B et C.

11/06

Entrée à hauteur de 10,09 % de la société luxembourgeoise Luxempart dans le capital d'ATENOR GROUP.

12/06

Cession d'Immoaf (filiale active en R.D.C.) et d'un immeuble à Kinshasa détenu par Anaphor Venture.

Récemment, répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR GROUP s'est intéressée aux marchés résidentiel et commercial, élargissant en même temps le champ de ses compétences. Les projets actuellement en portefeuille se répartissent entre 56 % de bureaux, 36 % de résidentiel et 8 % de commerces.

ATENOR GROUP entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

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

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

Administration

Composition du Conseil d'Administration

(à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2007)

Nom	Titre	Échéance du mandat
Monsieur Frank Donck,	Président (2)	2009
Stéphan Sonnevile s.a.,	Administrateur délégué (1), représentée par Monsieur Stéphan Sonnevile	2010
Monsieur Luc Bertrand,	Administrateur (2)	2009
Monsieur Marc De Pauw,	Administrateur (2)	2009
Monsieur Regnier Haegelsteen,	Administrateur (3)	2009
Luxempart s.a.,	Administrateur (2) représentée par Monsieur François Tesch	2010
Monsieur Aldo Vastapane,	Administrateur (2)	2009
Monsieur Philippe Vastapane,	Administrateur (2)	2009
3D n.v.,	Administrateur (2) représentée par Monsieur Rudy Broeckart	2009

(1) exécutif

(2) non-exécutif

(3) indépendant

Principale fonction exercée par les administrateurs non-exécutifs

Monsieur Luc Bertrand	Administrateur et Président du Comité exécutif de Ackermans & van Haaren
Monsieur Marc De Pauw	Administrateur délégué de Sofinim
Monsieur Frank Donck	Administrateur, Directeur de 3D n.v.
Monsieur Regnier Haegelsteen	Administrateur délégué de la Banque Degroof
Monsieur Aldo Vastapane	Administrateur, Président de ALVA s.a.
Monsieur Philippe Vastapane	Administrateur délégué de ALVA s.a.

Composition du Comité d'Audit

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

Composition du Comité de Nomination et Rémunération

Monsieur Regnier Haegelsteen	Président
Monsieur Luc Bertrand	Membre
Monsieur Frank Donck	Membre
Monsieur Aldo Vastapane	Membre

Stéphan Sonneville



Olivier Ralet



Laurent Collier



Albert De Pauw



Composition de l'Executive Committee (au 31 mars 2007)

Nom	Titre
Stéphan Sonneville	Administrateur délégué, C.E.O. Président de l'Executive Committee
Olivier Ralet pour Olivier Ralet BDM sprl	Executive Officer
Laurent Collier pour Strat-Up sprl	Executive Officer
Albert De Pauw	Executive Officer
Sidney D. Bens	Directeur Financier
William Lerinckx pour Probatimmo bvba	Directeur Développement Immobilier
Lucien Geerinck	Chief Project Manager
Guy Kotovitch	Administrative Manager
André Cornet	Internal Auditor
Géraldine Ponchaut	Financial Controller
Martine Hardy-Dreher	Chief Accoutant



Guy Kotovitch



Sidney D. Bens



William Lerinckx



Lucien Geerinck

Rapport de gestion

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 27 avril 2007

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 96^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2006 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Les résultats largement positifs enregistrés par ATENOR GROUP proviennent essentiellement de la vente des actions de la s.a. Immo Steichen (projet PIXEL, 7344 m²) dégagant une contribution positive de € 11,41 M.

Par sa présence et son expertise sur le marché immobilier luxembourgeois, Atenor Group a ainsi tiré parti en 2006 de l'évolution extrêmement favorable de ce marché. En réalisant cette vente, c'est une série ininterrompue de 15 années de bénéfices dans la promotion immobilière que poursuit Atenor Group.

Par ailleurs, les décisions et transactions liées au recentrage des activités d'Atenor Group sur son core business ont eu un impact global négatif de € 1,63 M. Après prise en charge d'impairments pour un total de € 4,53 M sur les participations de Private Equity. Enfin, la comptabilisation de latences fiscales actives a influencé positivement le résultat net à hauteur de € 6,84 M.

Résultat net et dividende brut par action

en €

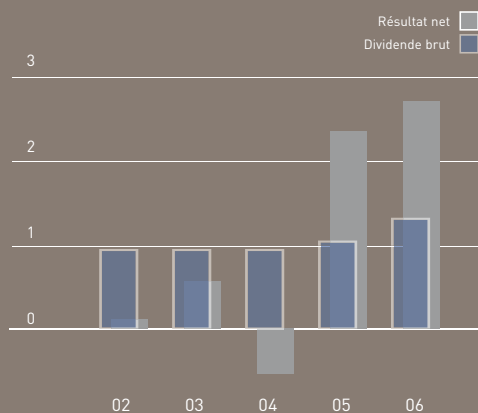


Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'€) Comptes audités

Compte de résultats	31.12.2006	31.12.2005
Résultat opérationnel (EBIT)	9 236	12 434
Résultat net consolidé (part de Groupe)	13 626	11 706
<i>Chiffres clés par action</i>		
Résultat par action (en €)	2,70	2,34
Nombre d'actions (après division)	5 038 411 ⁽¹⁾	5 003 586
Bilan		
Total de l'actif	232 206	208 724
dont Immeubles de placement	2 352	34 573
Stock	87 015	70 371
Total endettement financier net	36 136	61 697
Total des capitaux propres consolidés	75 830	63 825
Trésorerie		
Variation nette de la trésorerie	8 952	-26 056
Trésorerie de fin de période	38 021	29 069

⁽¹⁾ Une augmentation de capital par exercice de warrants en date du 06.02.2007 a porté le nombre de titres à 5 038 411

Chiffres d'affaires, produits des activités ordinaires et résultats opérationnels

Le **chiffre d'affaires** se maintient au même niveau que l'an dernier à € 78,75 M. Il intègre principalement les activités d'ImaG, D'Side, Publmail, Hôtel Crowne Plaza Europa et Delta Extinctors (6 mois).

Les **autres produits opérationnels** comprennent le résultat de la cession de la société Immo Steichen vendue en septembre au fonds d'investissement allemand DIFA (€ 11,22 M).

Dans le cadre de l'indemnisation de ses créances en R.D.C., Atenor Group a bénéficié de deux paiements durant l'exercice 2006 dégageant une contribution au résultat opérationnel (EBIT) de € 1,97 M.

La cession d'Immoaf, filiale active en R.D.C et d'un immeuble à Kinshasa détenu par Anaphor Venture ont également contribué au résultat opérationnel d'Atenor Group à hauteur de € 1,5 M.

Atenor Group a cédé, en septembre 2006, la société **HEXATEN**, propriétaire de l'immeuble de bureaux NYSDAM (15575 m²) à La Hulpe. Cette vente a contribué aux résultats du second semestre pour € 0,17 M, après prise en compte de l'impact de la garantie locative concédée.

Pour rappel, Atenor Group a vendu en juin 2006 sa participation dans la société **DELTA EXTINGTORS**. L'impact de Delta Extinctors sur le résultat consolidé net «part de Groupe» s'élève à € -0,74 M.

Atenor Group a par ailleurs décidé de procéder à deux réductions de valeur, l'une sur la participation ImaG (€ 2,95 M) et l'autre sur la participation D'Side (€ 1,58 M), eu égard à la vente prochaine de ces participations conformément à la volonté de recentrage des activités d'Atenor Group sur la promotion immobilière.

Englobant les résultats immobiliers et les opérations liées au recentrage des activités, le **résultat opérationnel** s'établit à € 9,24 M.

Les **charges financières** nettes ont légèrement baissé pour s'établir à € 2,92 M tenant compte des liquidités générées par les cessions des actifs non stratégiques.

Conformément à l'IAS 12, Atenor Group a comptabilisé des latences fiscales actives provenant de pertes fiscales reportées enregistrées dans le passé par Atenor Group et Brussels Europa. Cette comptabilisation entraîne un impact positif des **produits d'impôts** à hauteur de € 6,84 M.

La cession des actifs non stratégiques et le succès des activités de promotion immobilière et particulièrement au Grand-Duché de Luxembourg ont donc permis d'atteindre un **résultat net** de € 13,63 M pour l'exercice 2006 contre € 11,71 M pour l'exercice 2005.

Endettement financier net

Au 31 décembre 2006, l'endettement financier net de l'activité de promotion immobilière (hors Private Equity) s'élevait à € 36,14 M contre € 61,70 M au 31 décembre 2005. Cette réduction s'explique principalement par la cession de la société Hexaten, la vente d'Immo Steichen et les cessions et indemnités en provenance de R.D.C.

Activités stratégiques

Atenor Group dispose d'un portefeuille de projets en développement de l'ordre de 185000 m².

Au Grand-Duché de Luxembourg,

IMMO STEICHEN : Atenor Group a vendu en septembre 2006 au fonds d'investissement allemand Union Investment (anciennement dénommé Difa) la société Immo Steichen. Cette opération a dégagé en 2006 une contribution nette au résultat opérationnel du Groupe de € 11,22 M ; des profits complémentaires pourraient encore être enregistrés en 2007 en fonction de l'évolution du développement de l'immeuble (construction, location). Pour rappel, Immo Steichen est propriétaire de l'immeuble Pixel situé sur le Plateau du Kirchberg et en cours de construction (7344 m² de bureaux et de commerces). Les travaux ont commencé en août 2006 et devraient être achevés en octobre 2007.

PRESIDENT : Après avoir acquis l'ancien siège de la compagnie d'assurances Le Foyer situé sur le Plateau du Kirchberg, Atenor Group a mis en place un programme de développement. Celui-ci porte sur la construction d'un complexe immobilier de bureaux de 29890 m² logé dans les sociétés PRESIDENT A, B et C. Le désamiantage suivi des travaux de démolition du bâtiment a débuté en août 2006. Les travaux de construction devraient débuter durant le premier semestre 2007 pour s'achever début 2009.

L'excellente évolution du marché luxembourgeois a permis à Atenor Group de conclure en novembre 2006 avec un investisseur institutionnel un accord exclusif de négociation en vue de la vente des sociétés PRESIDENT A, B et C. Par ailleurs, ce projet suscite déjà l'intérêt de la part de plusieurs candidats locataires.

En Belgique,

SOUTH CITY : Atenor Group avait acquis en 2005 - en partenariat avec BPI - l'îlot C mis en vente par la Région de Bruxelles-Capitale et la s.a. Bruxelles-Midi. Le partenariat s'est élargi à Espace-Midi à fin juin 2006, de sorte qu'Atenor Group détient à présent 40 % du projet au travers des filiales South City Office et South City Hotel. Le projet est situé à Bruxelles, le long de l'avenue Fonsny, en face de la gare du Midi ; il porte sur la construction d'un ensemble mixte de 40000 m², comprenant du bureau, des commerces et un hôtel de 142 chambres ; il s'inscrit dans l'important programme de redéveloppement de ce quartier mené par les autorités régionales et communales. Les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites en octobre 2006.

Atenor Group a également acquis en 2005 la société Alco Building, propriétaire d'une parcelle exceptionnelle de 1,25 ha située le long du Canal à hauteur du Quai de Willebroek, dans le prolongement de l'Espace Nord. Sous réserve de conformité au PPAS en cours d'élaboration, Atenor Group y développera le **PREMIUM**, un ensemble mixte de logements, bureaux et commerces de plus de 60000 m². La majeure partie des logements devrait trouver place dans un immeuble à la conception architecturale audacieuse et répondant aux plus hauts critères en matière de respect environnemental. Ce projet contribuera à revaloriser d'un point de vue urbanistique et économique cet espace unique à Bruxelles.

BRUSSELS EUROPA (hôtel Europa Crowne Plaza situé au cœur du quartier européen) a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires de € 8,25 M et un résultat opérationnel largement positif. Atenor Group poursuit l'exploitation hôtelière tout en étudiant les alternatives pour cette activité et les perspectives de redéveloppement de ce site exceptionnel. Différentes alternatives sont actuellement à l'étude.

I.D.M. (Immobilier des Deux Maisons) : Cette société est propriétaire d'un site de plus d'un hectare à Schaerbeek, occupé et loué par Maternaco, ancienne filiale d'Atenor Group. I.D.M. a élaboré un programme de 25000 m² de logements ; la demande de permis sera déposée en juin 2007.

VUE sur HAIN : Atenor Group dispose d'une option pour acquérir un terrain à Braine-le-Château sur lequel un projet de 12000 m² de logements est envisagé.

Activités non stratégiques

IMAG (leader européen des casques motos et loisir commercialisés sous les marques Lazer, AGV et MDS - filiale consolidée à 75 %) a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires consolidé de € 46,87 M en légère progression, traduisant principalement l'augmentation des ventes d'A.G.V.

Après les importantes restructurations industrielles menées successivement par C.H.M. (Cross - Lazer) et A.G.V., le Groupe a poursuivi le développement de son site de production de Helar (en République Tchèque) et a réalisé ainsi en 2006 un net redressement de son résultat opérationnel. Hors impairment (€ 2,95 M), Imag a dégagé en 2006 une contribution au résultat opérationnel consolidé du Groupe de € 0,42 M (€ -0,24 M en 2005).

D'SIDE GROUP (leader belge de la « live communication » - filiale à 87,74 %) a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires consolidé de € 10,98 M en léger recul par rapport à 2005; ce chiffre d'affaires est principalement lié à l'activité soutenue du département événement. Hors impairment (€ 1,58 M), la contribution de D'Side au résultat opérationnel consolidé du Groupe s'élève à € 0,23 M en 2006.

Le **groupe PUBLIMAIL** (un des leaders belges dans le publi-postage et le direct marketing - filiale consolidée à 46,97 %) a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires consolidé de € 11,67 M stable par rapport à 2005 en dépit d'une situation conjoncturelle difficile et d'une forte pression commerciale sur les prix. Il dégage une contribution légèrement positive au résultat opérationnel consolidé du Groupe (€ 0,02 M).

Autres commentaires

- Augmentation en février 2006 du capital social d'Atenor Group à concurrence de € 2775569,00, le nouveau capital social souscrit étant fixé à € 38023834,69. Cette augmentation porte sur l'émission de 18025 nouvelles actions accompagnées de leur strip VPR suite à l'exercice en janvier 2006 d'options sur actions attribuées en 2000 et 2001.
- Division du titre - Dématérialisation : l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2006 a décidé de procéder à la division du titre par sept avec effet au 4 mai 2006 et de prévoir la dématérialisation du titre au 1^{er} janvier 2008.
- En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise Luxempart s.a. a acquis, hors bourse, 10,09 % du capital d'Atenor Group auprès des actionnaires stables Alva, 3D, Sofinim et Degroof. Elle a conclu avec les actionnaires Alva, 3D, Sofinim et Montagnes Vertes une convention d'actionnaires rassemblant 47,37 % du capital. Concomitamment, divers membres du Management et du personnel d'Atenor Group ont renforcé leur participation au capital de la société.

Événements importants survenus depuis la clôture

Atenor Group a procédé en février 2007 à une augmentation de son capital social à concurrence de € 855713,00, le nouveau capital social souscrit étant fixé à € 38879547,69 et représenté par 5038411 actions sans désignation de valeur nominale. Cette augmentation porte sur l'émission de 34825 nouvelles actions accompagnées de leur strip VPR suite à l'exercice en janvier 2007 d'options sur actions attribuées en 2000 et 2001.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2006 n'est à signaler.

Perspectives pour 2007

L'exercice 2007 devrait voir se concrétiser les négociations entamées dès novembre 2006 pour la vente du projet PRESIDENT à Luxembourg. Cette transaction, si elle se confirme, influencera fortement les résultats d'Atenor Group dès 2007 et jusqu'en 2009. En l'absence d'événements négatifs imprévus, Atenor Group devrait enregistrer de nouveaux résultats records.

Par ailleurs, Atenor Group poursuivra les contacts en cours en vue de la cession des participations du Private Equity encore détenues.

Les comptes consolidés d'Atenor Group refléteront dès lors, dès 2007, la physionomie d'un groupe centré totalement sur la promotion immobilière.

Rémunération du commissaire

Les émoluments du commissaire pour l'examen et la revision des comptes sociaux et consolidés d'Atenor Group se sont élevés à € 38715. En application de l'article 134 du code des sociétés relatif aux émoluments spéciaux du commissaire, il est précisé que le commissaire de la société, Goossens Gossart Joos scprl représentée par M. D. Goossens a perçu en 2006 des honoraires complémentaires à hauteur de € 14060 au titre d'autres missions extérieures à la mission revisorale. Il s'agit de missions compatibles avec les règles d'indépendance et respectant le plafond autorisé.

Actions propres

Atenor Group a cédé, en novembre 2006, 111706 actions qu'elle détenait en propre à divers membres du Management et du personnel. Cette opération est plus amplement décrite ci-après sous la rubrique « Opérations ayant donné lieu à l'application de la procédure en matière de conflit d'intérêts ».

Par ailleurs, Atenor Group a maintenu les contrats de liquidité conclus avec la Banque Degroof et Delta Lloyd Securities. Au 31 décembre 2006, la société détenait encore 100 actions propres.

Opérations ayant donné lieu à l'application de la procédure en matière de conflit d'intérêts

Cession d'actions propres :

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2006 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acquérir ou d'aliéner pour le compte de la société, des actions propres de la société à concurrence de maximum dix pour cent du total des actions émises, cette autorisation étant valable pour une période de dix-huit mois.

Conformément à cette autorisation Atenor Group a cédé en date du 30 novembre 2006 un total de 111706 actions propres à divers membres du Management et du personnel.

Cette cession a été décidée par le Comité de Rémunération (composé exclusivement de membres non exécutifs) en sa séance du 13 octobre 2006 et ensuite ratifiée par le Conseil d'Administration en sa séance du 10 novembre 2006.

À l'occasion de cette séance, l'Article 523 § 1 du Code des Sociétés relatif aux situations de conflit d'intérêts a été appliqué dans le chef de Monsieur Stéphane Sonnevillie, Administrateur délégué d'Atenor Group. Celui-ci n'a donc pas assisté aux délibérations du Conseil d'Administration, ni pris part au vote.

Ci-dessous, l'extrait du Procès-verbal du Conseil d'Administration du 10 novembre 2006 qui décrit la nature de l'opération :

Procès-verbal n° 27 de la réunion du Conseil d'Administration du 10 novembre 2006 (extrait)

« Cession d'Actions propres.

Avant d'entamer l'examen de ce point de l'ordre du jour, Monsieur Stéphane Sonnevillie, potentiellement acquéreur d'actions Atenor Group dans le cadre général du réaménagement de l'actionariat, se déclare en conflit d'intérêts.

Dès lors, il s'abstient de délibérer et de voter conformément à l'article 523 du Code des Sociétés. Il quitte la salle du Conseil.

Le Conseil ratifie la décision du Comité de Rémunération du 13 octobre 2006 relative à la

cession de 111806 actions détenues en propre par Atenor Group aux Membres du Comité Exécutif (personne physique ou personne morale) et à des Membres du Personnel.

Le prix de vente est fixé à € 25,- l'action, qui correspond à 100/120 de la valeur boursière des titres d'Atenor Group. Le cas échéant, ce prix sera ajusté afin de correspondre au moins à 100/120 de la moyenne des 30 derniers jours de cotation précédant la date de la convention de cession d'actions.

Il est précisé que les acquéreurs devront s'engager à conserver les titres ainsi acquis au moins deux ans à compter de l'acquisition.

Au cas où un des acquéreurs quitterait de son gré Atenor Group, ou dans le cas d'un licenciement pour faute grave, l'acquéreur devra rembourser un montant de € 5,- par action acquise.»

Conformément à ces décisions, les cessions d'actions ont été effectivement conclues le 30 novembre 2006. Compte tenu de l'évolution des cours moyens, le prix de cession a été porté à € 26,10, soit 100/120ème du cours moyen au 30 novembre 2006 qui s'élevait à € 31,28.

41906 actions ont ainsi été cédées à la Stéphan Sonnevile s.a. (anciennement Montagnes Vertes s.a.), liée à Monsieur Stéphan Sonnevile. Un total de 68400 actions ont été acquises par d'autres membres du Comité Exécutif ou des sociétés qui leur sont liées et 1400 actions ont été cédées à divers membres du personnel.

Cette opération permet à Atenor Group d'assainir la structure de ses fonds propres en réduisant l'autocontrôle, d'augmenter ses moyens de trésorerie et surtout de favoriser la participation de ses équipes dirigeantes au capital, dans un souci de motivation et fidélisation à long terme. Cette optique de fidélisation est renforcée par les engagements souscrits par chacun des acquéreurs et qui sont décrits dans la délibération du Conseil d'administration citée ci-dessus.

La décote limitée par rapport à la valeur boursière est compensée par ces engagements ; elle s'inscrit dans les limites dans lesquelles l'Administration fiscale considère que l'opération ne constitue pas un avantage en nature au bénéfice des cessionnaires compte tenu des engagements de maintien des participations qu'ils sont amenés à souscrire en contrepartie de cette décote.

L'impact de cette opération sur la situation patrimoniale d'Atenor Group est le suivant ; la vente de 111706 actions s'est réalisée pour un prix global de € 2915526,60, supérieur à leur coût moyen d'acquisition et supérieur de € 59204 au montant pour lequel ces actions étaient inscrites dans les derniers comptes clôturés par Atenor Group au 30 juin 2006. L'avantage comptabilisé au titre de IFRS 2 - *Paiement fondé sur des actions* s'élève à € 583000, dont € 48000 à charge de l'exercice 2006.

Modification de l'actionariat de référence :

En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise Luxempart s.a. a acquis, hors bourse, 10,09 % du capital d'Atenor Group auprès des actionnaires stables Alva, 3D, Sofinim et Degroof. Elle a conclu avec les actionnaires Alva, 3D, Sofinim et Montagnes Vertes une convention d'actionnaires rassemblant 47,37 % du capital. Cette modification de l'actionariat de référence a fait l'objet d'un communiqué de presse en date du 30 novembre 2006 repris en annexe au présent rapport de gestion.

Préalablement à l'entrée de Luxempart s.a. dans le capital d'Atenor Group, celle-ci a réalisé une Due Diligence qui a nécessité l'approbation du Conseil d'Administration. Messieurs Luc Bertrand, Frank Donck, Regnier Haegelsteen et Aldo Vastapane se sont déclarés en conflit d'intérêts en raison de leur qualité de représentant de sociétés potentiellement venderesses d'actions Atenor Group à Luxempart s.a. Par ailleurs, Monsieur Stéphan Sonnevile, potentiellement acquéreur d'actions Atenor Group dans le cadre général du réaménagement de l'actionariat, s'est également déclaré en conflit d'intérêts.

Cette approbation a donné lieu dans le chef des administrateurs précités à l'application de l'article 523 § 1 du Code des Sociétés relatif aux situations de conflit d'intérêts. Ils n'ont ainsi pas assisté aux délibérations du Conseil

d'Administration, ni pris part aux votes.

Ci-dessous, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration qui décrit la nature de l'opération.

Procès-verbal n° 27 de la réunion du Conseil d'Administration du 10 novembre 2006 (extrait)

«Autorisation de réaliser une Due Diligence par la société anonyme Luxempart.

Le Conseil a pris connaissance de l'intérêt marqué par la s.a. Luxempart pour l'acquisition d'une participation de l'ordre de 10 à 12 % au capital d'Atenor Group.

Cette opération s'inscrit dans une perspective d'investissement à long terme et se réalisera par voie d'acquisition hors bourse auprès de certains actionnaires de référence.

Compte tenu de l'importance de l'investissement, cet investisseur souhaite pouvoir, au préalable, procéder à une « Due Diligence » sur Atenor Group.

Messieurs Luc Bertrand, Frank Donck, Regnier Haegelsteen et Aldo Vastapane se déclarent en conflit d'intérêts en raison de leur qualité de représentant de sociétés potentiellement venderesses d'actions Atenor Group à la s.a. Luxempart.

Par ailleurs, Monsieur Stéphan Sonnevile, potentiellement acquéreur d'actions Atenor Group dans le cadre général du réaménagement de l'actionariat, se déclare également en conflit d'intérêts.

Dès lors, les administrateurs précités s'abstiennent de délibérer et de voter conformément à l'article 523 du Code des Sociétés. Ils quittent la salle du Conseil.

Le Conseil examine la demande de la s.a. Luxempart au regard du contexte dans lequel cette demande est adressée au Conseil d'Administration.

Eu égard à l'intérêt que peut représenter pour Atenor Group l'entrée de Luxempart dans l'actionariat, le Conseil décide d'accepter la réalisation d'une due diligence en vue de l'acquisition éventuelle par la s.a. Luxempart d'une participation de l'ordre de 10 % à 12 % dans le capital d'Atenor Group.

Le Président invite ensuite les administrateurs s'étant abstenus de délibérer et de voter sur ce point à l'ordre de jour à reprendre part au Conseil d'Administration.»

La réalisation de cette Due Diligence a conduit à la confirmation de l'intérêt de Luxempart pour l'acquisition d'une participation au capital d'Atenor Group. Cette opération s'est effectivement conclue le 30 novembre 2006, sous forme de transaction hors bourse entre actionnaires et n'a donc pas d'impact patrimonial sur Atenor Group.

Par contre, l'entrée de Luxempart au capital d'Atenor Group est de nature à favoriser la poursuite de ses activités de promotion immobilière à Luxembourg.

Application des Normes Comptables Internationales (IFRS)

Les informations financières de l'exercice 2006 sont arrêtées et publiées conformément aux normes IFRS.

Les options retenues par Atenor Group pour l'application des IFRS peuvent être consultées sur le website d'Atenor Group depuis le 30 juin 2005 (www.atenor.be).

Affectation bénéficiaire (Résultats sociaux d'Atenor Group s.a.)

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2006 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'Atenor Group s.a. comme suit :

Bénéfice de l'exercice à affecter	€ 8918969,86
Bénéfice reporté	€ 16213955,76
Bénéfice à affecter	€ 25132925,62
Dotation à la réserve légale	€ 277556,90
Tantièmes	€ 80000,00
Rémunération du capital	€ 6549934,30
Bénéfice à reporter	€ 18225434,42

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 27 avril 2007, au titre de l'exercice 2006, le versement d'un dividende brut de € 1,30 en augmentation de 26 %; soit un dividende net de précompte (25 %) de € 0,975 pour les coupons ordinaires et un dividende net de précompte (15 %) de € 1,105 pour les coupons accompagnés d'un coupon strip WPR. Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 3 mai 2007 sur présentation du coupon n° 1 aux guichets des banques ci-après:

- Dexia Banque
- ING Banque
- Banque Degroof
- Banque Delta Lloyd

Le règlement aux actionnaires nominatifs aura lieu par virement.

Principaux risques et incertitudes

Atenor Group est une société détenant des participations dans des sociétés développant des projets immobiliers tout en développant également en direct des promotions immobilières. Elle détient également des participations dites de «Private Equity» (donc dans des sociétés non cotées).

Les différentes participations de «Private Equity» sont confrontées aux risques spécifiques de leur secteur d'activité et à l'évolution du climat économique dans leurs marchés. Au niveau d'Atenor Group, le risque principal est relatif à l'évolution de la conjoncture mondiale, des marchés financiers et du marché du Private Equity en particulier.

En matière de promotion immobilière, Atenor Group est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et 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 Group et ses filiales sont soumises.

Plus spécifiquement, le Conseil d'Administration expose trois risques identifiés auxquels Atenor Group est confrontée:

1) Dans le cadre du contentieux fiscal dit des «Sociétés de liquidités» qui concernerait plus de 700 sociétés en Belgique, des impositions importantes ont été enrôlées à charge de certaines anciennes filiales du Groupe. Ces sociétés avaient été cédées il y a plusieurs années à des investisseurs, introduits et recommandés auprès d'Atenor Group par des intermédiaires et des institutions bancaires renommées.

Il est apparu que ces investisseurs auraient détourné les liquidités des sociétés acquises, et manqué à leurs obligations fiscales tout en ne procédant pas aux réinvestissements annoncés.

Ces contentieux fiscaux, qui ne concernent pas directement Atenor Group, ont, dans certains cas, donné lieu à des plaintes pénales ou des actions civiles, principalement à l'encontre des acheteurs et des banques intervenantes, mais dans lesquels Atenor Group, en tant que vendeur de ces sociétés, pourrait être impliquée. Atenor Group, qui a pleinement et loyalement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales, n'a commis aucune fraude ni au regard du droit fiscal ni du droit des sociétés et est confiante de faire reconnaître sa bonne foi.

2) Dans le cadre de la cession des actions North Galaxy, Atenor Group a repris les engagements de North Galaxy relatifs au paiement de la Part Variable du prix d'acquisition du terrain; ces engagements ont été entièrement exécutés au cours de l'exercice 2005. Atenor Group a toutefois été informée de ce que certaines contestations pourraient encore être soulevées quant au montant de cette Part Variable. Ces contestations sont sans fondement et ne peuvent du reste être valablement soulevées au regard des dispositions contractuelles applicables. Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une provision.

3) Enfin, Atenor Group a été avisée en décembre 2006 de l'introduction d'une action en justice à Luxembourg par un groupe familial luxembourgeois. Une association avec ce groupe en vue de la réalisation du projet President avait été envisagée en 2004 mais n'a pas été concrétisée. Atenor Group n'avait eu aucun contact avec ce promoteur depuis l'été 2005. Il prétend à présent revendiquer une part des profits à réaliser par Atenor Group sur le projet President.

Atenor Group est convaincue de l'absence de tout fondement de l'action dirigée contre elle; cette position a été confirmée par ses conseillers juridiques au terme d'une analyse approfondie du dossier.

Administration Corporate Governance

Durant l'exercice, le Conseil d'Administration a coopté en remplacement de Monsieur Daniel Tordeur, démissionnaire, la société Luxempart s.a., représentée par Monsieur François Tesch.

Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2006.

Il vous propose de renouveler pour une période de trois ans le mandat d'administrateur de Luxempart s.a. représentée par Monsieur François Tesch et de nommer comme administrateur la s.a. Stéphan Sonnevile représentée par Monsieur Stéphan Sonnevile en remplacement de Monsieur Sonnevile dont le mandat arrive à terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire 2007. Ces mandats qui pourront être rémunérés arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2010.

La Hulpe, le 21 mars 2007

Pour le Conseil d'Administration.

Annexe 1 – Communiqué de presse du 30 novembre 2006.

ATENOR GROUP annonce l'évolution de son noyau d'actionnaires stables, constitué depuis 1997.

D'une part, la société d'investissements luxembourgeoise LUXEMPART (www.luxempart.lu) a acquis hors bourse 10 % du capital d'ATENOR GROUP auprès des actionnaires stables ALVA, 3D, SOFINIM et DEGROOF. Chacun de ces actionnaires reste présent au capital d'ATENOR GROUP, dont il a accompagné les développements depuis près de dix ans. De plus, des investisseurs privés proches de LUXEMPART ont acquis dans les mêmes conditions 2 % du capital d'ATENOR GROUP.

L'entrée de LUXEMPART au capital témoigne de la confiance d'investisseurs professionnels dans les perspectives de développement du promoteur immobilier ATENOR GROUP. Cette opération est également de nature à favoriser la poursuite du développement des activités d'ATENOR GROUP sur le marché immobilier luxembourgeois, aux perspectives très favorables.

LUXEMPART est une société d'investissement, cotée en Bourse de Luxembourg, gérant un portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées qu'elle suit activement. Elle est également active dans le Private Equity en Belgique à travers sa filiale INDUFIN. LUXEMPART dispose d'une équipe pluridisciplinaire lui permettant de développer son portefeuille.

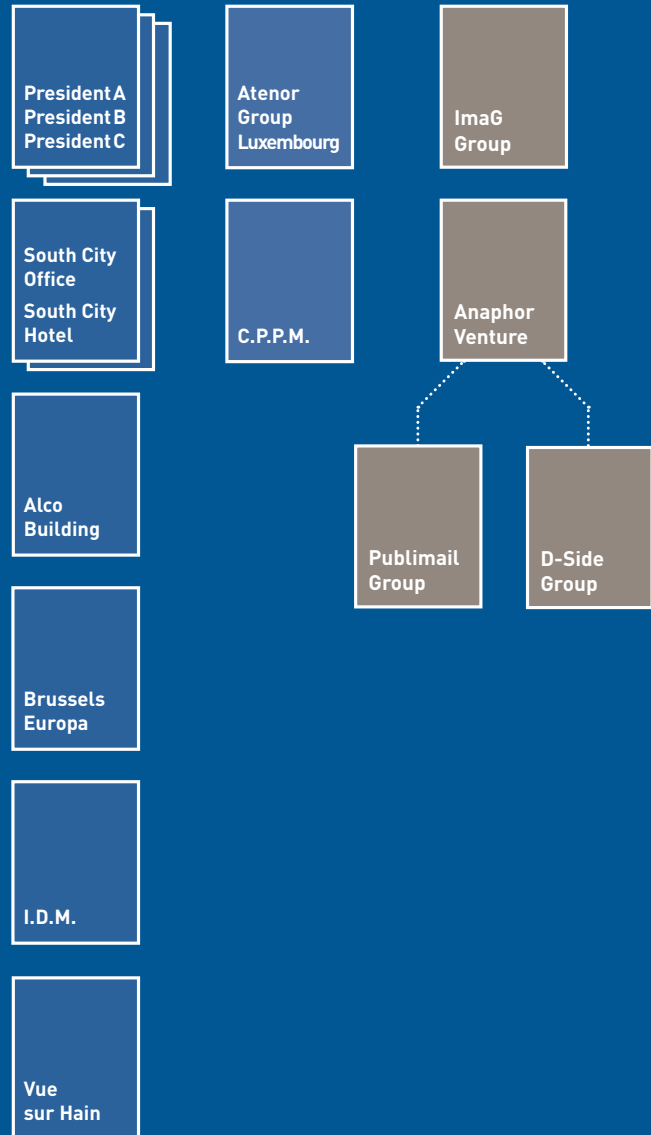
Une nouvelle Convention d'Actionnaires, rassemblant 47,37 % du capital d'ATENOR GROUP a été conclue pour une durée minimum de 5 ans entre ALVA, 3D, SOFINIM, MONTAGNES VERTES (Stéphan Sonnevile) et LUXEMPART.

Il sera proposé au Conseil d'Administration de coopter un administrateur sur proposition de LUXEMPART; la confirmation de cette nomination sera proposée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

D'autre part, parallèlement à cette opération, qui s'est conclue à un prix proche du cours de bourse, plusieurs membres du management d'ATENOR GROUP ont renforcé leur participation au capital, qui atteint dorénavant un total de 8,2 %, témoignant ainsi de leur implication et de leur confiance dans les perspectives d'ATENOR GROUP.

Rapport d'activités

Organigramme opérationnel au 31.12.2006



Projets immobiliers en développement

Site de 32 ares sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg.

Les travaux de construction d'un immeuble mixte bureaux/commerces de 7347 m² ont démarré en mai 2006 et devraient s'achever en octobre 2007.

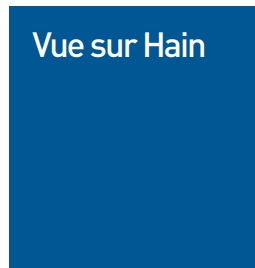
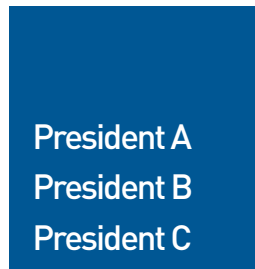
Site de 1,5 ha sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg.

La démolition de l'immeuble actuel (ancien siège du Foyer) a débuté en août 2006 pour permettre la construction d'un complexe immobilier de 3 bâtiments représentant un total de 29890 m² hors sol.

Leur achèvement est prévu début 2009.

Site de 66 ares situé à l'avenue Fonsny, en face de la gare du Midi à Bruxelles.

SOUTH CITY OFFICE développera en plusieurs phases successives des complexes de bureaux et de commerces totalisant 32750 m²; SOUTH CITY HOTEL développera la construction d'un hôtel de 142 chambres représentant 7260 m².



Site exceptionnel de 1,55 ha situé à Bruxelles entre le canal, la place des Armateurs et le quai de Willebroeck, en face de Tour & Taxis.

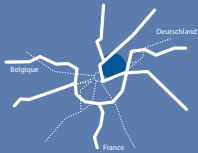
Le PPAS «Willebroeck» en cours d'élaboration définira les surfaces des logements, bureaux et commerces du futur projet. Une demande de permis concernant les logements sera introduite au cours du 1^{er} trimestre 2007.

La s.a. BRUSSELS EUROPA est propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa, qui bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur du Quartier Européen de Bruxelles. ATENOR GROUP a entamé une réflexion sur l'éventuel redéveloppement de ce site.

La s.a. I.D.M. est propriétaire du site de 1,20 ha situé le long de la chaussée de Louvain à Scharbeek et actuellement loué à la société Matermaco. Dès libération du site, elle y développera un important programme de logements moyens.

ATENOR GROUP dispose d'une option pour acquérir un terrain de 2 hectares situé à Braine-le-Château et sur lequel elle envisage le développement d'un projet de 14 000 m² de logements.

Pixel



Situation

Plateau du Kirchberg
(Grand-Duché de Luxembourg)

Projet

Construction d'un immeuble de bureaux
et commerces

Taille

7347 m²

Architecte

Atelier Urbain 21 Worré & Schiltz et
J. Clèmes

Propriétaire

Immo Steichen s.a.

Début des travaux

Mai 2006

Fin des travaux

Octobre 2007

En juillet 2005, ATENOR GROUP a acquis un terrain à bâtir de 32 ares situé sur le Plateau du Kirchberg, le long de la rue Steichen. Cette acquisition fait suite à un concours organisé fin 2004 par le Fonds d'Urbanisation du Plateau du Kirchberg dans le cadre du développement du Quartier Grünewald situé au sud-est du Plateau.

ATENOR GROUP a remporté ce concours grâce notamment à la qualité de la conception architecturale de son projet, celui-ci portant sur un projet mixte de bureaux et de commerces de près de 8000 m².

Le permis de bâtir a été délivré en août 2006 autorisant les travaux de construction; la réception de l'immeuble est prévue pour octobre 2007.

La mission d'architecte a été confiée à l'Association Momentanée Atelier Urbain 21 et l'Atelier d'Architecture et de Design Jim Clèmes.

Ce bâtiment comprendra un rez-de-chaussée à vocation commerciale (860 m²) et 4 niveaux destinés à des surfaces de bureaux représentant un total de 6487 m². Il s'organisera autour d'un atrium central favorisant l'éclairage de toutes les surfaces. Les sous-sols abriteront sur deux niveaux un total de 76 emplacements de parking ainsi que les archives et les locaux techniques.

Situé sur le Plateau du Kirchberg, dans un environnement de bureaux et de logements parmi les plus prisés en Europe, le Pixel trouve tout naturellement sa place aux côtés de bâtiments prestigieux.

Les techniques retenues ont été choisies afin de répondre aux critères d'exigence en matière d'environnement et en terme de confort élevé tout en visant une réduction maximale des coûts d'exploitation; ainsi, une attention particulière a été consacrée à la conception de la façade et aux critères d'isolation afin de réduire au maximum la consommation énergétique.

En septembre 2006, ATENOR GROUP a cédé au Fonds d'Investissement allemand Union Investment (anciennement dénommé DIFA), sa participation dans la société Immo Steichen (propriétaire du terrain et du développement).

Par ailleurs, les premiers contacts commerciaux ont été entrepris en vue de la location des surfaces de bureaux et des commerces.

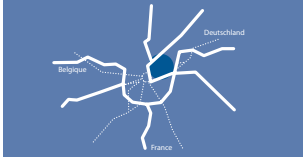
Cet immeuble sera achevé en octobre 2007



President



Le President longera l'avenue Kennedy



Situation

Plateau du Kirchberg (Grand-Duché de Luxembourg)

Projet

Construction d'un complexe immobilier de bureaux

Taille

29 890 m² (3 bâtiments)

Architectes

Assar Mac Ewen en collaboration avec A.U. 21 Worré & Schiltz

Propriétaires

President A, B et C s.a.

Début des travaux

Avril 2007

Fin des travaux

Début 2009

ATENOR GROUP a conclu en septembre 2004 avec la compagnie d'assurances luxembourgeoise Le Foyer un accord en vue de la maîtrise d'un terrain de 1,5 ha situé sur le Plateau du Kirchberg au Grand-Duché de Luxembourg, terrain sur lequel se trouvait le siège de la compagnie Le Foyer (entre la rue A. Borschette et l'avenue J.F. Kennedy).

Ce terrain a par la suite fait l'objet d'un échange partiel avec le Fonds d'Aménagement et d'Urbanisation du Kirchberg (FUAK), ce qui lui permet de disposer d'une importante façade à front de l'avenue Kennedy.

Le Foyer a quitté le site en juin 2006 pour occuper son nouvel immeuble à Leudelange. Les travaux de démolition de l'ancien bâtiment ont été entamés fin 2006. En septembre 2006, les permis de bâtir ont été introduits auprès des autorités; les travaux de construction du nouveau complexe immobilier le «President» démarrent courant du premier semestre 2007, l'ensemble du projet devant être achevé pour début 2009.

Le projet President porte sur la construction de trois immeubles: le Park, le West et le East, chacun d'eux étant logé dans une société distincte, à savoir President A, President B et President C.

Ces trois immeubles encadreront un jardin intérieur et une esplanade plantée essentiellement piétonnière. Ils comprendront un total de 266 emplacements de parking et offriront une surface locative totale de 29890 m².

Ce projet s'inscrit dans le cadre des nouveaux aménagements du Plateau du Kirchberg, dans sa partie la plus proche du centre-ville de Luxembourg et ce, en vue de répondre aux besoins toujours croissants d'espaces de bureaux et de commerces.

Les architectes retenus pour ce projet sont Assar Mac Ewen en collaboration avec A.U. 21 Worré & Schiltz.

L'excellente évolution du marché luxembourgeois a permis à ATENOR GROUP de conclure en novembre 2006 un accord exclusif de négociation avec un investisseur institutionnel en vue de la vente des sociétés President A, B et C. Par ailleurs, ce projet suscite déjà l'intérêt de la part de plusieurs candidats locataires.

ATENOR GROUP met ainsi à profit dans ses deux projets Pixel et President l'expérience acquise au Grand-Duché de Luxembourg dans la construction des 4 immeubles I.E.K. (Immobilière Espace Kirchberg A, B, C et D) et cédés à Clearstream International.



Trois immeubles se dresseront prochainement au Kirchberg

South City Office / South City Hotel



Le complexe immobilier de 40 000 m² sera achevé fin 2009



Situation

Région de Bruxelles-Capitale (face à la gare du Midi)

Projet

Complexe immobilier : bureaux, commerces et hôtel

Taille

40 010 m²

Architectes

A2RC et Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners.

Propriétaires

South City Office s.a. (bureaux et commerces)
South City Hotel s.a. (hôtel)

Début des travaux

Fin 2007

Fin des travaux

Fin 2009 - Début 2010

ATENOR GROUP a acquis en octobre 2005, en partenariat avec B.P.I., l'îlot C mis en vente par la Région de Bruxelles-Capitale et la s.a. Bruxelles-Midi. Il s'agit d'un terrain de 66 ares idéalement situé le long de l'avenue Fonsny, à l'angle de la future place Marcel Broodthaers, face à la Gare du Midi.

Fin 2006, ATENOR GROUP a élargi son partenariat à la s.a. Espace-Midi; elle détient désormais 40 % des sociétés South City Office et South City Hotel, sociétés dans lesquelles les projets de développement ont été logés.

Le projet porte sur la construction d'un ensemble mixte de 40 010 m² de bureaux, commerces et hôtel; il s'inscrit dans l'important programme de redéveloppement de ce quartier mené depuis plusieurs années par les autorités régionales.

En 1995, le PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) «Fonsny 1» a été approuvé. Celui-ci englobe 4 îlots dont l'îlot C et a pour principal objectif de concentrer autour de la Gare du Midi l'essentiel des reconstructions nécessaires à la mutation des

abords de la gare. Il prévoit également au coin de l'îlot la création d'une nouvelle place publique («place Marcel Broodthaers») qui sera bordée de commerces.

Pour l'îlot C spécifiquement, le PPAS prévoit une zone mixte comprenant des bureaux, des commerces de détail et un hôtel. Le gouvernement bruxellois a à cet effet créé la s.a. «Bruxelles-Midi» chargée par un contrat de gestion de gérer le réaménagement du quartier du Midi conformément à ce PPAS. Afin de concrétiser au plus vite les projets de reconstruction, Bruxelles-Midi s'est porté acquéreur de l'ensemble des maisons situées sur l'îlot C. À ce jour, les sociétés South City Office et South City Hotel ont déjà acquis 46 ares et devraient acquérir le solde pour mi-2007.

La mission architecturale a été confiée à A2RC et au Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners. En octobre 2006, les demandes de permis d'urbanisme conformes au PPAS et prévoyant notamment un programme de construction en plusieurs étapes ont été introduites auprès des autorités. Après obtention des permis, SOUTH CITY OFFICE développera en plusieurs phases successives des complexes de bureaux et de commerces totalisant 32 750 m²; SOUTH CITY HOTEL se chargera de la construction d'un hôtel de 142 chambres représentant 7 260 m².

Les premiers contacts commerciaux en vue de la location des immeubles de bureaux et de la vente de l'hôtel ont débuté. Les négociations sont avancées pour une première location d'un des deux immeubles de bureaux pour une durée ferme de 27 ans.



South City, idéalement situé face à la gare du Midi

Premium



Un projet audacieux pour une situation exceptionnelle



Situation

Région de Bruxelles-Capitale (entre le canal, la place des Armateurs et le quai de Willebroeck)

Projet

Ensemble mixte : logements, commerces et bureaux

Taille

PPAS en cours d'élaboration

Architectes

David Chipperfield Architects (Berlin) et A2RC (Bruxelles)

Propriétaire

ATENOR GROUP s.a. (par bail emphytéotique)

Coordinateur de Projet

C.P.P.M.

Début des travaux

Début 2008

Fin des travaux

À partir de fin 2010

ATENOR GROUP a acquis en juillet 2005 la s.a. ALCO BUILDING, propriétaire d'un site exceptionnel de 1,25 ha situé le long du canal, entre le Quai de Willebroeck, la Place des Armateurs et le Quai des Péniches, idéalement situé en zone de transition entre l'Espace Nord et le futur développement de Tour et Taxis.

Le site est actuellement composé de bâtiments industriels ainsi que d'un ancien bâtiment de bureaux.

ATENOR GROUP a conclu en janvier 2006 avec Alco Building un bail emphytéotique portant sur la totalité des immeubles. Après leur démolition, elle développera un projet mixte logements, bureaux et commerces qui s'inscrira dans le PPAS «Willebroeck». Ces bâtiments et le terrain sont en effet situés dans la ZIR (Zone d'Intérêt Régional) «Héliport» pour lequel un PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) est en cours d'élaboration.

L'objectif de ce PPAS consiste à recréer un axe urbain est-ouest de qualité et à reconvertir le tissu industriel situé le long du canal en un ensemble mixte logements, bureaux et commerces. Il y redynamisera l'espace public et redéfinira des espaces d'articulation urbaine comme la place des Armateurs qui jouxte le projet. Ce PPAS définira enfin les surfaces de bureaux et de logements qui pourront être érigées à la place des bâtiments actuels.

Pour les logements, ATENOR GROUP introduira début 2007 une demande de permis d'urbanisme. La majeure partie de ces logements devrait trouver place dans un immeuble à la conception architecturale audacieuse qui mettra l'accent sur la proximité du canal et du bassin Vergote et redynamisera le tissu urbain de ce quartier en plein développement; un deuxième immeuble plus bas complètera cet ensemble de logements. Le projet veillera à la création d'une espace public qui permettra aux habitants de découvrir une nouvelle qualité de vie dans ce site proche du centre.

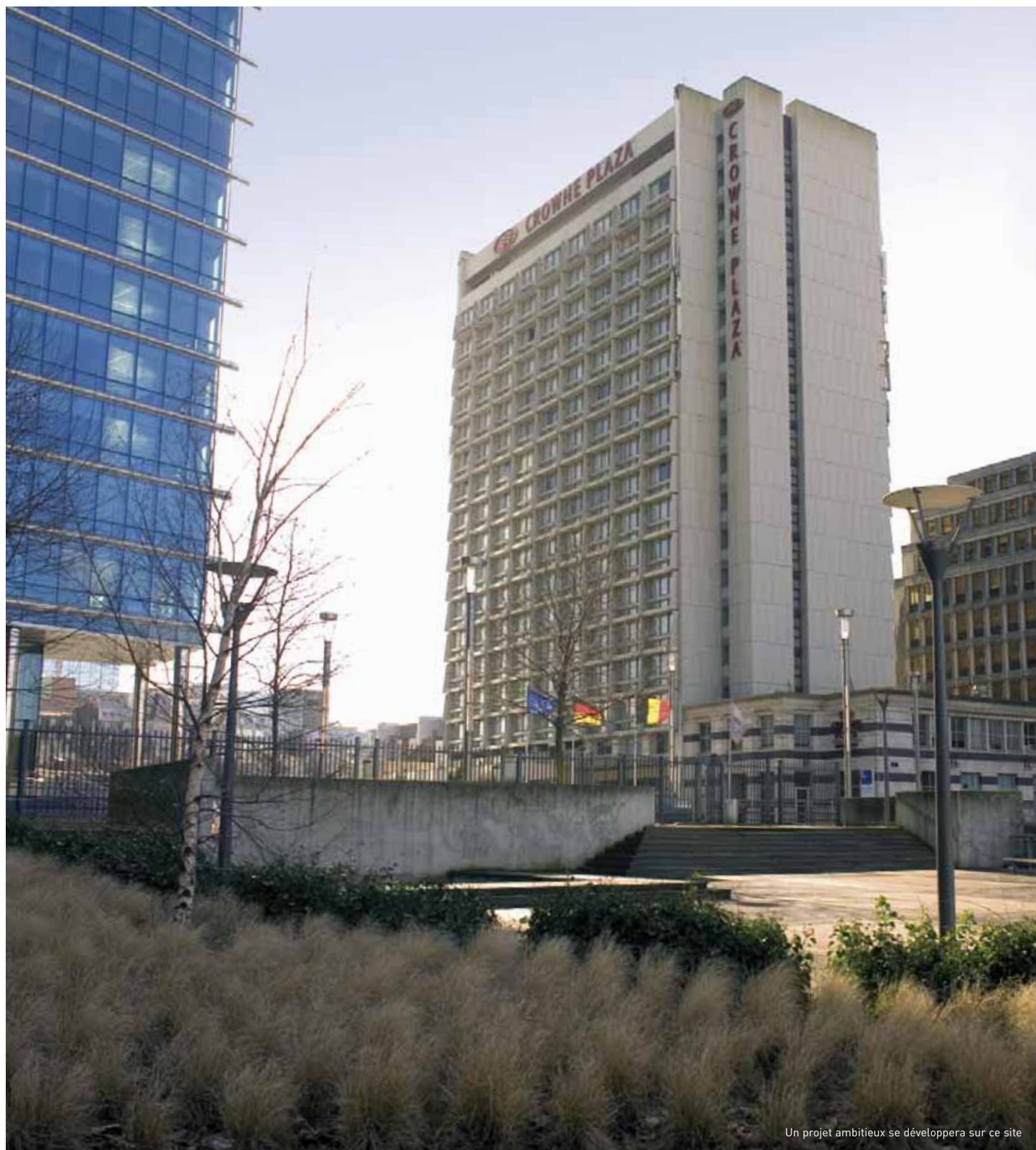
En ce qui concerne les bureaux, ATENOR GROUP envisage la construction de plusieurs bâtiments de 8000 à 10000 m² en superstructure et offrant les meilleures garanties de confort aux futurs occupants.

Les techniques et les matériaux retenus pour le projet seront choisis afin de répondre aux plus hauts critères en matière de respect environnemental et en terme de confort élevé tout en visant une réduction maximale des coûts d'exploitation (cogénération globale, utilisation via un échangeur de l'eau du canal pour la production de froid...). ATENOR GROUP veillera particulièrement à l'orientation écologique du projet et au respect des plus récentes innovations en terme de développement durable. Enfin, une attention particulière sera consacrée aux critères d'isolation afin de réduire au maximum la consommation énergétique.

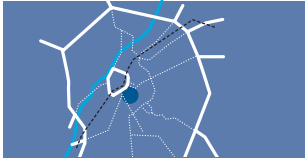


Vue sur le canal depuis le bâtiment bas

Brussels Europa



Un projet ambitieux se développera sur ce site



Situation

Région de Bruxelles Capitale (Rue de la Loi)

Propriétaire

Brussels Europa s.a.

ATENOR GROUP a acquis en juin 2005 du Groupe INTERCONTINENTAL la s.a. BRUSSELS EUROPA, propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa, situé 107 rue de la Loi, au cœur du Quartier Européen de Bruxelles.

La s.a. BRUSSELS EUROPA a conclu simultanément un accord de franchise permettant de poursuivre l'exploitation de cet hôtel de 240 chambres sous l'enseigne Crowne Plaza.

Durant l'exercice 2006, l'activité hôtelière a dégagé un chiffre d'affaires de € 8,25 millions. Le résultat opérationnel progresse de manière très significative grâce aux effets combinés d'une activité hôtelière soutenue et d'une réduction sensible des dépenses courantes et ce, en dépit de l'ouverture de nouveaux hôtels dans le périmètre commercial proche.

ATENOR GROUP étudie actuellement les différentes alternatives qui se présenteront concernant l'activité hôtelière en intégrant dans son analyse la rentabilité de l'activité, les parts de marché de l'hôtel ainsi que la localisation exceptionnelle du site ; à cet effet, ATENOR GROUP a entamé l'étude d'un redéveloppement de ce site qui devra s'intégrer dans les deux axes de forces retenus par les autorités communales et régionales pour ce quartier :

1. favoriser la dimension internationale de Bruxelles en affirmant son identité de capitale européenne. À ce titre, l'envergure et la qualité architecturale du projet devront promouvoir la visibilité de Bruxelles ;
2. humaniser le quartier européen. L'objectif est d'augmenter la mixité de fonctions du quartier européen en préservant ainsi la richesse de Bruxelles caractérisée par sa convivialité et la dimension humaine.

Le projet comptera une partie importante de commerces offrant les services indispensables aux futurs habitants des nombreux projets immobiliers résidentiels en développement sur la chaussée d'Etterbeek entre le square Marie-Louise et la place Jourdan ; il accordera une attention particulière aux fonctions et aux aménagements de ses abords, dans le souci de réconcilier viabilité et convivialité.

Durant 2007, ATENOR GROUP poursuivra ses études dans le cadre des plateformes de dialogue existantes instituées par les pouvoirs publics.



Brussels Europa est situé au cœur du Quartier Européen

I.D.M.

La société I.D.M. (Immobilière des Deux Maisons) est propriétaire d'un site de 1,25 hectare loué à Matermaco, ancienne filiale d'ATENOR GROUP et situé à proximité de la place Meiser qui représente un des principaux points d'accès à la ville de Bruxelles.

Situation

Chaussée de Louvain à 1030 Bruxelles, à proximité de la Place Meiser

Projet

Programme de logements de près de 25 000 m²

Architecte

ARTER (anciennement B.O.A.)

Début des travaux

Fin 2008 - Début 2009

Celui-ci est implanté le long de la chaussée de Louvain dans une zone à forte mixité urbanistique (logements, bureaux, commerces...).

I.D.M. a entamé courant 2006 les études portant sur la construction d'un ensemble de près de 270 logements au sein d'un îlot de verdure. Ceux-ci répondront de par leur taille et leur niveau de finition à la demande croissante d'un public rencontrant de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces logements se répartiront en cinq ensembles comprenant chacun de 4 à 6 étages et situés tant du côté de la chaussée de Louvain que du côté de la Rue H. Evenepoel. Ils encadreront un îlot de verdure garantissant aux futurs occupants un espace de détente privatif.

I.D.M. devrait introduire une demande de permis en juin 2007, lui permettant d'entamer les travaux dès la libération du site prévue pour février 2009 au plus tard.

Une façade rythmée s'intégrant dans un quartier en rénovation



Vue sur Hain

La société Vue sur Hain est propriétaire d'un terrain de 2 hectares situé à l'entrée de l'agglomération de Braine-le-Château en périphérie bruxelloise et sur laquelle ATENOR GROUP dispose d'une option d'achat. Ce terrain se situe en « Zone d'Habitat » au plan de secteur de Nivelles.

Situation

Rue Mont Saint-Pont à
Braine-le-Château

Projet

Programme de logements

Propriétaire

Vue sur Hain sprl

Architecte

Montois Partners Architects

Début des travaux

Début 2008

Fin des travaux :

Fin 2009

Dans le cadre de la diversification de ses activités immobilières, ATENOR GROUP a entamé courant 2006 les études d'un projet portant sur le développement d'une centaine d'appartements répartis dans de petites unités d'immeubles comprenant chacun une dizaine de logements.

Sur le plan urbanistique, le projet s'inscrit dans le respect de la continuité du bâti existant et de ses gabarits.

La plus grande partie de ces immeubles s'organisera autour d'un étang de plus de 1000 m² qui constituera une « poche écologique » dans un jardin d'agrément.

En outre ATENOR GROUP entend concevoir le projet dans un esprit de développement durable, de par le choix des techniques utilisées, de la qualité de l'isolation, du choix des matériaux à mettre en œuvre et de l'aménagement des futures plantations qui seront d'espèces indigènes.

Ce projet – outre sa conception architecturale – bénéficiera de nombreux atouts : la proximité de l'autoroute de Bruxelles-Mons, la proximité des commerces du centre de la Commune et l'intégration dans une zone boisée jouxtant le terrain.

Les travaux devraient commencer au début de l'année 2008 pour s'achever fin 2009.



Projets à l'étude

Les projets en cours de réalisation contribueront aux résultats du Groupe pour les prochains exercices. Outre ces projets, ATENOR GROUP a analysé durant l'exercice plusieurs autres projets situés tant à Bruxelles et dans sa proche périphérie qu'au Grand-Duché du Luxembourg. En outre, elle a élargi récemment le champ de ses compétences aux marchés résidentiel et commercial, et ce en réponse à l'évolution du marché immobilier.

Par ailleurs, dans le cadre de sa diversification internationale, ATENOR GROUP, forte de son expérience variée, poursuit l'analyse de plusieurs projets immobiliers à l'étranger.

Ces projets, destinés à prendre le relais des développements en cours, s'inscrivent dans la perspective à moyen et à long termes de la stratégie de développement immobilier du Groupe.

Ils confirment la volonté d'ATENOR GROUP de poursuivre sa politique immobilière au travers de projets de haute qualité lui assurant ainsi la récurrence des revenus générés par cette activité.



IMAG Group



Tom Boonen, notre Champion du Monde cyclisme 2006

IMAG Group réunit sous le holding IMAG s.a. l'ensemble des sociétés industrielles (C.H.M. et A.G.V.) et celles propriétaires des marques (ABC pour la marque AGV et Lazer Brand pour la marque Lazer). IMAG Group constitue aujourd'hui le premier Groupe industriel européen de conception, de production et de distribution de casques motos.

IMAG Group a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires consolidé de € 46,87 millions en légère progression par rapport à 2005 traduisant principalement l'augmentation des ventes d'A.G.V. ; ImAG a amélioré ses parts de marché dans les principaux marchés européens.

Après les importantes restructurations menées successivement par ses filiales CHM et AGV, le groupe IMAG a poursuivi sa politique en terme de production et de sous-traitance et ce, afin de maintenir sa compétitivité face à la concurrence internationale et affirmer sa position de leader en terme de marché et qualité de produits.

Le Groupe a poursuivi le développement de son site de production de Helar (en République Tchèque) et maintenu sa collaboration avec ses sous-traitants en Asie. La baisse des coûts de production associée aux efforts en matière de réduction des coûts ont

permis au groupe IMAG de réaliser en 2006 un net redressement de son résultat opérationnel. Sans tenir compte d'un impairment de € 2,95 millions, IMAG Group a dégagé en 2006 une contribution positive au résultat opérationnel consolidé du Groupe de € 0,42 million (€ - 0,24 million en 2005).

IMAG Group a par ailleurs poursuivi son plan de développement orienté vers un groupe multimarques intégré, s'appuyant sur une production de haute technicité, des marques largement reconnues dans leur secteur et un réseau commercial international qui a fait ses preuves dans le passé. La politique de « sponsorship » de champions tels que Valentino Rossi pour A.G.V. et Stéfan Everts pour Lazer a accru la visibilité des marques et a soutenu les ventes dans un marché en attente de reprise.

La réussite de la politique de restructuration menée depuis 2003, la réorientation de la stratégie industrielle et la réorganisation d'un réseau de distribution plus efficient autorisent des perspectives favorables pour 2007 en terme de marge et de rentabilité.





d'side Group

En 2006, D'Side Group (leader belge de la « live communication ») a poursuivi sa stratégie de développement et confirmé ainsi son rôle de principal acteur du secteur de la communication événementielle en Belgique ; le Groupe a clôturé l'exercice 2006 sur un chiffre d'affaires consolidé de € 10,98 millions en recul par rapport à 2005. D'Side Group a cependant réussi à stabiliser en 2006 son volume d'activité par rapport à 2005, exercice qui avait vu le chiffre d'affaires progresser de plus de 30 %.

D'Side Group a renforcé sa position auprès de ses clients phares tels que Toyota Europe, Inbev, D'Ieteren, Deloitte, VF Europe... et attiré de nouveaux clients tels que SAP, Pfizer, Kraft, Redevco ou encore des institutions telles la CEE. Le Groupe a en outre signé un important contrat avec SAP portant

sur 3 ans et qui aura un impact positif sur toutes ses filiales et départements.

L'arrivée de nouveaux talents qualifiés et la mise en place d'une cellule de « strategic planning » et de création commune au Groupe portent donc leurs fruits et augurent de développements futurs.

En 2006, plus que jamais, D'Side Group a su imposer en Belgique l'expérience & event marketing comme un média majeur et ciblé particulièrement performant et a tenu sa promesse « experience the extraordinary ».

Le Groupe entend poursuivre dans cette voie prometteuse. En 2007, D'Side Group devrait - dans un marché stable - connaître un maintien ou même une augmentation de ses ventes et de ses résultats.



Deloitte Wow Event - novembre 2006



Publmail

Le groupe PUBLIMAIL (un des leaders belges dans le publi-postage et le direct marketing - filiale consolidée à 46,97 %) a réalisé en 2006 un chiffre d'affaires consolidé de € 11,67 millions, stable par rapport à 2005, et une contribution légèrement positive au résultat opérationnel consolidé du Groupe (€ 0,02 million).

Le chiffre d'affaires a été pénalisé par une situation conjoncturelle difficile, une forte concurrence et une importante pression commerciale sur les prix de vente.

L'amélioration opérationnelle est liée au plan de restructuration mené depuis janvier 2006.

Pour rappel, ANAPHOR VENTURE avait pris en mars 2001, une participation de 49 % dans le groupe

PUBLIMAIL. Celui-ci regroupe 3 sociétés spécialisées chacune dans leur secteur et gardant leur propre identité :

- Publmail : spécialisée dans le secteur du Direct Marketing,
- Interbrochage : spécialisée dans la finition, le pliage et le brochage,
- Publmail Group : spécialisée dans la mise sous film.

Il gère notamment le marketing direct et les mailings clientèle de sociétés commerciales, de plusieurs institutions financières et compagnies d'assurance de renom et développe également la vente de ses services liés à des actions récurrentes (assurances, documents financiers mensuels, etc.).

En plus de son large éventail de services, le groupe PUBLIMAIL s'est orienté depuis 2004 vers le développement de son département « Administrative Mail », tant dans l'étude approfondie du marché, du développement du know-how du département qu'au travers de l'upgrade informatique et technique nécessaire à la réalisation de ses ambitions dans ce domaine.



Politique de Mécénat



L'Actor's Boat par François Schuiten, accompagnateur du projet

Network For Training Entrepreneurship (NFTE)



Soucieuse du rôle social à jouer par les entreprises, ATENOR GROUP a décidé d'apporter son soutien financier au concept développé par NFTE Belgium.

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

NFTE Belgium a démarré ses activités en Belgique en 1999 sous l'impulsion d'un groupe d'entrepreneurs inspirés par la réussite de l'expérience menée aux Etats-Unis. Le concept NFTE fut alors importé en Belgique afin de transposer la méthodologie aux spécificités et à la culture belge. Aujourd'hui, cette association internationale est présente dans plus de quinze pays et a déjà touché plus de 120 000 jeunes de par le monde.

Au travers de diverses formations, NFTE Belgium permet à ces jeunes de découvrir sous un angle pratique ce qu'est une entreprise et, dans le même temps, essaie de stimuler chez eux un comportement entreprenant. Ce faisant, NFTE Belgium souhaite les aider à devenir des acteurs dans leur vie, notamment sur le plan professionnel.

Actor's Boat

Atenor Group a également décidé d'apporter son soutien à l'Actor's Boat.

Cet ambitieux projet en cours de réalisation porte sur la transformation d'une ancienne péniche en un lieu culturel. La péniche de 80 mètres de long sur 8,20 mètres de large comprendra trois salles de cinéma offrant respectivement 210, 120 et 80 places destinées à accueillir près de 150 000 visiteurs par an ainsi qu'une salle de réception pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes.

Ce projet qui bénéficie du soutien de la société du Port de Bruxelles, de la Ville de Bruxelles et de la Région de Bruxelles-Capitale contribuera à transformer progressivement le canal et ses alentours en un espace urbain de qualité.

Amarrée le long du bassin Béco à Bruxelles, en face de Tour et Taxis et à deux pas du projet Premium, cette péniche participera largement à l'animation et à la réhabilitation de ce quartier.

Corporate Governance

En sa qualité de société cotée, ATENOR GROUP accorde une importance majeure aux principes de Corporate Governance visant à établir des règles claires d'administration, d'organisation et de gestion dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Ces principes fournissent aux actionnaires et au marché financier en général une garantie de fiabilité et de transparence des informations communiquées. Dans cet esprit, ATENOR GROUP applique rigoureusement les principes de Corporate Governance émis dans le Code belge de gouvernance d'entreprise du 9 décembre 2004. Un calendrier strict de mise en application de ces nouvelles règles a été élaboré ainsi que prévu par les prescrits dudit Code.

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration

Sa mission

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

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

Sa composition

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

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

Le Conseil d'Administration compte, au 31 mars 2007, neuf membres ; il se compose de sept Administrateurs non exécutifs nommés sur proposition des actionnaires de référence, d'un Administrateur exécutif et d'un Administrateur indépendant.

Lors de sa réunion du 17 mars 2005, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Stéphan Sonnevile à la fonction d'Administrateur délégué de la société, Monsieur Luc Vermeulen continuant à assurer la présidence du Conseil ; cette nomination répond au principe de gouvernance qui recommande que les fonctions de Président du Conseil d'Administration et d'Administrateur délégué ne soient pas exercées par la même personne.

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

Son fonctionnement

En 2006, le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois. Tous les administrateurs étaient présents à toutes les réunions avec les exceptions suivantes : Messieurs Frank Donck, Aldo Vastapane, Philippe Vastapane et Regnier Haegelsteen ont chacun été excusés et représentés par un autre administrateur lors d'une réunion du Conseil. Monsieur Marc De Pauw a été excusé et représenté par un autre administrateur lors de trois réunions du Conseil. Monsieur Rudy Broeckaert représentant 3D n.v. a été excusé et représenté pour les cinq réunions du Conseil.

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration est assisté de trois comités :

L'Executive Committee

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

L'ensemble des membres de l'Executive Committee (en ce compris l'Administrateur délégué) détenait au 31 décembre 2006, un solde de 1400 options sur actions à émettre, celles-ci ont été intégralement exercées en janvier 2007. Il détenait par ailleurs à cette même date un total de 412306 actions ATENOR GROUP.

Le Comité de Nomination et de Rémunération

Le Conseil d'Administration a mis en place en 2002 un Comité de Nomination et de Rémunération composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs; celui-ci est notamment chargé de prendre, en concertation avec l'Administrateur délégué ou sur sa proposition, toutes décisions relatives à la fixation des rémunérations ou émoluments attachés aux fonctions et missions confiées aux membres de l'Executive Committee, en ce compris l'attribution d'options sur actions (étant entendu que l'émission d'options de souscription d'actions ATENOR GROUP dans les limites du capital autorisé relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration). Durant l'exercice 2006, ce Comité s'est réuni deux fois.

Le Comité d'Audit

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

Il veille à ce que le Conseil d'Administration reçoive une information financière et comptable adéquate pour lui permettre d'assurer sa fonction; il s'assure que les procédures d'audit et de contrôle interne soient bien mises en place et fonctionnent correctement; il veille à ce que les processus de reporting et de consolidation soient organisés de manière efficiente et fiable; il s'assure que la gestion des risques auxquels l'entreprise est exposée soit adéquatement organisée. Durant l'exercice 2006, ce Comité s'est réuni cinq fois.

Rémunération

Pour les Administrateurs non exécutifs, le Conseil proposera à l'Assemblée Générale une somme globale de € 80000 au titre de tantièmes répartie comme suit : € 10000 pour Messieurs Luc Bertrand, Marc De Pauw, Frank Donck, Aldo Vastapane, Philippe Vastapane et 3D n.v. et € 20000 pour Monsieur Regnier Haegelsteen. Par ailleurs, Monsieur Luc Vermeulen a bénéficié d'une rémunération totale (coût société, avantages compris) de € 339000.

La société veille à une politique de rémunération adéquate des Administrateurs exécutifs. Au cours de l'exercice 2006, l'Administrateur délégué a bénéficié pour l'ensemble de ses prestations à l'égard du Groupe (ATENOR GROUP s.a. et ses filiales en raison de ses fonctions dans celles-ci) d'une rémunération totale de € 320000 dont € 305000 au titre de montant fixe (coût société, avantages compris). Au 31 décembre 2006, il ne détenait pas d'options sur actions à émettre.

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs ni crédits, ni avances, ni options sur actions.

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

Politique relative à l'affectation du résultat

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

Relation avec les actionnaires de référence

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

En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise Luxempart s.a. a acquis, hors bourse, 10,09 % du capital d'ATENOR GROUP auprès des actionnaires stables Alva, 3D, Sofinim et Degroof. À cette occasion, une nouvelle convention d'actionnaires rassemblant 47,37 % du capital a été conclue entre les actionnaires Alva, 3D, Sofinim, Montagnes Vertes et Luxempart.

Cette convention d'actionnaires qui remplace les conventions antérieures garantit la pérennité et le développement du Groupe; elle est en outre de nature à favoriser la poursuite des activités immobilières d'ATENOR GROUP sur le marché luxembourgeois, aux perspectives très favorables. Enfin, cette convention d'actionnaires met en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions.

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

Politique de partenariat avec le Management

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

Cette politique vise à impliquer davantage le management, d'une part dans la croissance de l'ensemble du groupe ATENOR, et d'autre part dans la sélection, la gestion et la valorisation de chacun des projets immobiliers.

Au cours de l'année 2006, les membres du management et du personnel ont acquis des participations significatives au capital d'ATENOR GROUP (pour un total de 5,23 %), en partie par acquisition d'actions auprès des actionnaires de référence et en partie par rachat des actions détenues en propre par ATENOR GROUP.

Les modalités de cet investissement sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion sous le chapitre « Opérations ayant donné lieu à application de la procédure en matière de conflits d'intérêts ».

L'Administrateur délégué est d'ailleurs partie à la nouvelle convention entre actionnaires conclue à l'occasion de l'entrée de Luxempart au capital d'ATENOR GROUP.

Par ailleurs, les membres du management ont pris des participations de l'ordre de 10 % au capital des nouvelles sociétés dans lesquelles sont logés les projets immobiliers Pixel et President. Il a été veillé, le cas échéant par le recours à des évaluations indépendantes, à ce que ces investissements s'opèrent en toute transparence, sous le contrôle du Conseil d'Administration, et à des conditions de marché n'impliquant aucun avantage particulier aux acquéreurs de ces participations.

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

Commissaire

L'audit externe est effectué (tant sur les chiffres consolidés que sur les chiffres non consolidés) par le commissaire Goossens Gossart Joos scprl, représentée par Monsieur D. Goossens. Il a été renommé lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires en avril 2006 pour une période de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2009. Ses honoraires sont fixés à € 38 000 par an. Le total des honoraires du commissaire Goossens, Gossart, Joos scprl représentée par Messieurs Goossens ou Gossart pour leurs missions d'audit tant pour ATENOR GROUP que pour ses filiales s'est élevé en 2006 à € 109 630 dont € 15 560 au titre de prestations supplémentaires (validation de la conversion des comptes consolidés d'ATENOR GROUP en IFRS).

Plan d'options sur actions

En 2006, le Conseil d'Administration n'a émis aucune option.

À fin 2006, le total cumulé des options attribuées donnait droit à la souscription de 35 175 actions ATENOR GROUP à émettre (après division du titre par 7 en mai 2006).

En janvier 2007, un total de 34 825 options a été exercé dans le cadre des plans 2000 et 2001 de sorte qu'à ce jour, le total cumulé des options non exercées s'élève à 350.

Attribution en	2000	2001
Prix d'exercice	€ 20,43	€ 24,86
Nombre au 31.12.2005	84 350	7 700
Nombre au 31.12.2006	2 625	32 550
Nombre au 01.02.2007	350	-
Périodes d'exercice	janvier 2008	janvier 2008 janvier 2009
Date d'échéance	31.01.2008	31.01.2009

FILIALE

C.P.P.M.

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 La Hulpe
Tél. : + 32 2 387 22 88
Fax : + 32 2 387 14 15



ATENOR
group

Siège:

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 La Hulpe
Tél. : + 32 2 387 22 99
Fax : + 32 2 387 23 16

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

TVA BE 0403 209 303
RPM Nivelles

Pour plus d'informations :

Guy Kotovitch, Administrative Manager
Tél. : + 32 2 389 13 46 - Fax : + 32 2 387 23 16
e-mail : kotovitch@atenor.be

Investor Relations :

Sidney D. Bens, Directeur Financier
Tél. : + 32 2 389 13 47 - Fax : + 32 2 387 23 16
e-mail : bens@atenor.be