



# 2018

Rapport annuel



Couverture:  
Junglinster, JongMëtt

## Table des matières

---

	Page
Organes de la Société	5
Les chiffres-clés	7
Evolution de la Société	9
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	19
Bilan au 31 décembre 2018	34
Compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2018	36
Rapport du Réviseur	37
Notes aux comptes	43
Rapport des Commissaires aux comptes	59



### Conseil d'Administration

Annick ROCK Présidente	Architecte au Ministère du Logement
Robert KIEFFER Vice-Président	Président du Fonds de Compensation jusque mai 2018
Romain WEHLES Vice-Président	Directeur de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat
Simone BEISSEL	Echevin de la Ville de Luxembourg
Dan BIANCALANA	Député-maire de la Ville de Dudelange
Jeff FETTES	Premier Conseiller de Gouvernement Ministère d'Etat
Marc FRIES	Premier conseiller de direction du Fonds de Compensation à partir de mai 2018
Henri HAINE	Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
Jean-Luc KAMPHAUS	Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe Ministère des Finances

### Collège des Commissaires

Marc DANY	Représentant de la Ville de Dudelange
Mike HANSEN	Conseiller Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette jusque mai 2018
Martin KOX	Echevin de la Ville d'Esch-sur-Alzette à partir de mai 2018
Roberto TRAVERSINI	Député-Maire de la Ville de Differdange

### Direction

Guy ENTRINGER	Directeur
---------------	-----------



## Les chiffres-clés

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation 2017/ 2018
en milliers d'euros								
Somme bilantaire	121.928	164.343	184.918	186.765	205.535	231.959	276.357	19,14%
Capitaux propres*	52.096	54.057	60.547	67.933	70.122	87.529	92.131	5,26%
Provisions	849	472	737	1.596	632	1.620	5.631	247,59%
Immobilisations								
Terrains	64.251	75.492	76.622	80.504	86.368	95.333	97.621	2,40%
Constructions	13.362	21.954	27.082	30.155	37.284	44.251	43.966	-0,64%
Logements entamés	170	52	22	193	232	272	300	
Logements achevés	118	36	142	112	69	154	109	
Logements locatifs	170	170	164	184	166	206	212	
logements rénovés au cours de l'année	35		24					
Réserves foncières (en hectares)	114,4	114,5	115,3	119,5	115,2	117,9	117,9	
Personnel (moyenne des employés à temps plein)	41	45	46	58	70	81	94	

\* hors subventions d'investissement en capital





Olm, Elmen

**Evolution de la Société**



Créée en 1919, la Société fête en 2019 son centième anniversaire.

La SNHBM fut créée le 23 octobre 1919 sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché.

Au début du 20<sup>e</sup> siècle, avec le développement industriel, commença à se poser la question des logements ouvriers. Les logements disponibles étaient insuffisants, petits et insalubres. Particulièrement le développement de l'industrie sidérurgique d'après-guerre, avec l'arrivée d'une importante population ouvrière étrangère, accentua la pénurie de logements. Le Gouvernement a ainsi réfléchi à la création de nouveaux logements décents et à bon marché. L'Etat prit donc l'initiative de fonder en 1919, avec l'Etablissement d'Assurance contre la vieillesse et l'invalidité, l'association d'assurances contre les accidents, les Aciéries Réunies du Burbach-Eich-Dudelange, la Ville de Luxembourg, les Villes de Hollerich, d'Esch-sur-Alzette, de Differdange et de Dudelange et la société Paul Wurth, la Société anonyme pour la construction d'habitations à bon marché.

Plus tard, le 21 mars 1955 la Société changea sa dénomination en Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

A l'occasion de son centenaire, la Société publiera un livre retraçant plus en détail son historique. Madame Antoinette Lorang, historienne, a accepté d'écrire les volets architecture et urbanisme sur les 100 dernières années. Le volet historique a quant à lui été rédigé par Monsieur Léon Contato, directeur honoraire de la Société.



Alzingen, Rothweit, *Résidence Zenzero*

Le Conseil d'Administration les remercie chaleureusement pour leur engagement et le temps investi dans la réalisation de ce livre. Le livre permet une rétrospective de la majorité des chantiers réalisés par la Société, ainsi qu'une projection dans le futur détaillant les projets innovants à des prix abordables.

Depuis sa fondation, la Société porte à son actif quelque 9.000 logements dans différentes localités du pays, entre autres à Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Differdange, Dudelange, Pétange, Schifflange, Soleuvre, Echternach, Beggen, Roodt-sur-Syre, Mensdorf, Mamer, Capellen, Kehlen, Strassen, Schuttrange et Junglinster.

Le champ d'action de la Société couvre – à côté de la construction elle-même – des opérations aussi variées que la recherche et l'acquisition de terrains à bâtir, l'élaboration de plans d'aménagement particuliers, l'établissement des plans techniques des infrastructures et la réalisation des travaux de viabilité de terrains. Accessoirement, elle gère également un parc locatif de 212 logements construits depuis les années quarante et cinquante du siècle dernier jusqu'à aujourd'hui. La Société est également un partenaire fiable pour les communes et les accompagne dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements abordables. Nous reviendrons plus loin plus en détails sur ces deux derniers points.

Dans le cadre de son développement, la Société poursuit également son vaste programme de recrutement de personnel. Ainsi, de fin 2014 à fin 2018, le personnel de la Société a doublé pour passer de 48 à 96 employés à temps plein (ETP).

Cette hausse du personnel a aussi permis à la Société de mettre 300 nouveaux logements en chantier en 2018. Ce chiffre impressionnant de 300 unités représente une quote-part importante du marché luxembourgeois de la construction de logements.

Comparé au nombre de logements entamés, le nombre de logements achevés peut paraître faible. Ceci s'explique, entre autres, par le phasage des chantiers et par la grande envergure des derniers chantiers entamés. Par conséquent, en 2019, au moins 250 logements précédemment entamés seront achevés.

## **Projets innovants et d'envergure**

### **Elmen**

Le projet Elmen est le projet phare de la Société. Innovant et durable, il mise sur une meilleure qualité de vie en favorisant la mobilité douce. Ce projet eco-responsable proposera donc un environnement urbain agréable, offrant des espaces de rencontre et assurant un niveau de qualité de vie élevé. Il favorisera la mixité sociale et générationnelle. L'urbanisme, la gestion des espaces publics, l'environnement et la mobilité ont été prises en compte dès le début des planifications.

Ce projet, dispersé sur 27 hectares, prévoit quelque 750 logements et est phasé en trois villages. Chaque village est couvert par un projet d'aménagement particulier distinct.

Le premier village compte 194 maisons unifamiliales et 194 appartements, dont 96 sont destinés à la location. Le deuxième village prévoit environ 165 logements, et le troisième

village en comptera environ 195. Le village central est cerné par deux grandes bandes d'espaces verts publics qui le séparent des deux autres villages à l'est et à l'ouest.

Le projet prévoit un panachage entre 9 types de maisons unifamiliales (maisons en bande et maisons avec patio), des immeubles à appartements avec 3 à 8 unités par immeuble, répartis sur 3 niveaux maximum, et des logements en cohabitation de 4 à 8 suites. Toutes les maisons seront construites en bois, tandis que les résidences seront réalisées en construction traditionnelle. Le premier village est subdivisé en 3 quartiers organisés autour de la place centrale sur laquelle se situent des commerces et des infrastructures de proximité tels qu'une école, une maison relais, une Maison pour tous, une crèche, un supermarché, ainsi que des surfaces pour professions libérales. La Maison pour tous, construite pour compte de la Commune, accueillera un Centre Sociétaire comportant une grande salle pour des réceptions, des salles de réunion, une brasserie et une salle de spectacle pour la ligue HMC qui y disposera de locaux de répétitions.

Des concepts innovateurs ont été mis en place. Les voitures n'envahiront l'espace public que ponctuellement grâce à des parkings centralisés (chacun avec environ 200 emplacements situés à une distance maximale de 200 mètres), favorisant ainsi les lieux de rencontre des habitants. Cette approche est renforcée par une très bonne connexion aux transports publics et favorise la mobilité douce. Elle apporte plusieurs avantages, notamment la réduction de la présence de voitures dans l'espace public, la diminution de danger lors de déplacements à pied ou à bicyclette, l'animation des espaces publics, l'autonomie des enfants, la diminution de la pollution et du bruit, la convivialité, etc.

Mis à part la classe énergétique des logements, la Société mise également sur le choix de matériaux durables, le recours aux énergies renouvelables, l'économie d'énergie, les aménagements extérieurs verdoyants incluant une biodiversité. Pour la construction des maisons, la Société a opté pour du bois, matériel durable, ayant en grande partie une mise en place d'isolation écologique. En effet, ce type de construction est plus respectueuse de l'environnement au niveau des émissions de CO2.



Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, *Résidences Coxa, Naos, Reda*

Le concept énergétique des logements repose sur une gestion intelligente entre la production d'électricité renouvelable à base de panneaux photovoltaïques en autoconsommation et en réinjection dans le réseau. Des possibilités ont été étudiées afin de permettre une autonomie de l'approvisionnement énergétique des immeubles dans une vision d'un quartier Smartdistrict.

La Société a planifié de construire dans une première phase à un rythme accéléré afin de mieux répondre à la forte demande en logements et d'atteindre rapidement une masse critique suffisante d'habitants, nécessaire au bon fonctionnement de la nouvelle école. Ainsi, les 100 premiers logements devraient être achevés parallèlement à l'école, la crèche, la Maison pour tous et le supermarché en 2021. Les travaux d'infrastructure ont été entamés en été 2018. Actuellement, la Société construit 9 maisons témoins. Celles-ci seront complètement aménagées avec une cuisine équipée et des meubles afin que les futurs acquéreurs puissent se projeter dans leur nouveau logement.

### Diekirch

Un autre projet d'envergure sera développé sur le site de l'ancienne cité militaire à Diekirch. Ce site couvre 205,11 ares, sur lesquels se trouvent actuellement des bâtiments de l'Etat. Afin de redynamiser ce site, il est prévu de démolir ces bâtiments et d'y construire 185 nouveaux logements à coût modéré. Un certain nombre de logements sera mis à disposition de l'armée. Outre les logements, le site accueillera des surfaces administratives, commerciales et de services, comme par exemple des restaurants et une crèche.

Ce projet sera réalisé en collaboration avec l'Etat, propriétaire des terrains, et la Ville de Diekirch.

Les nouveaux bâtiments s'intégreront au gabarit des bâtiments existants et ne dépasseront pas 4 étages plus combles. Afin de favoriser une mixité sociale, seront construits des logements destinés à l'accession à la propriété, à la location, ainsi que des habitations pour des personnes à mobilité réduite.



Luxembourg-Kirchberg, Quartier du parc Réimerwee

Ce site est idéalement situé à proximité du centre-ville avec ses commerces et des promenades de la Sûre. Ainsi, il est prévu de créer un quartier sans voitures et de favoriser la mobilité douce. Pour ce faire, il est prévu de construire un parking centralisé comportant environ 350 emplacements, pouvant également accueillir des parkings publics. La création d'espaces piétons attractifs, de zones de rencontre et d'espaces verts seront privilégiés.

### **Collaboration avec les communes**

La Société reste depuis quelques années maintenant un partenaire sur qui les communes peuvent compter pour les accompagner dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements abordables.

Les Communes disposent souvent de réserves de terrains mais manquent parfois du savoir-faire nécessaire pour mener à bien un projet de construction de A à Z. La Société se met donc à disposition des communes en vue de leur apporter son savoir-faire. Ainsi, un projet peut être réalisé, soit conjointement avec la commune, soit pour compte de la commune, tout dépend du degré d'implication que désire se réserver la commune. La Société a ainsi, au cours des dix dernières années, collaboré avec environ 30 communes afin de développer des projets de logements dans les communes respectives.

La Société offre toute une panoplie de services ; de la conception de plans d'aménagement particuliers, qui sont évidemment réalisés en concertation avec un bureau d'études et les services techniques de la commune, à la vente où il est possible d'intégrer des critères de priorité aux habitants de la commune si ceci est souhaité, en passant par la conception des logements et par la construction qui est orchestrée et suivie pendant toute la durée du chantier par un coordinateur de la Société.

Traditionnellement, la Société a été plus active dans le centre et le sud du pays. En 2019, la Société a prévu de développer divers projets dans le nord du pays, notamment à Heiderscheid et à Harlange. D'autres projets suivront plus tard à Grosbous et à Bourscheid.



Contern, an de Steng

### Parc locatif de la Société

Depuis qu'elle s'est vue fixer de nouveaux objectifs en 2015, la Société a mis de 2015 à 2018, 325 nouveaux logements locatifs en chantier. Uniquement en 2018, la Société a entamé la construction de 111 logements locatifs. L'objectif de mise en chantier de 50 nouveaux logements locatifs par an a ainsi largement été dépassé.

En plus des sites historiques de Diekirch, Esch-sur-Alzette, Grevenmacher, Cents et Bonnevoie, la Société dispose maintenant de logements locatifs à Kirchberg, au Val Ste Croix et à Mamer. Actuellement, sont encore en construction des logements à Luxembourg-Kirchberg, Grevenmacher, Diekirch, Junglinster, Lamadelaine, Mersch, Contern, Helmsange et Käerjeng. Courant 2019, 50 nouveaux logements locatifs seront achevés.

Dans les prochains mois la Société développera encore les sites d'Elmen, Belvaux, Niederkorn et Bettendorf.



Olm, Elmen







Helmsange, *Résidence Villosa*

## Rapport de gestion du Conseil d'Administration



### Projets en cours

Au cours de l'exercice 2018, la Société avait 804 logements en construction sur des chantiers à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem* et *Réimerwee*, à Luxembourg - *Route d'Arlon*, à Luxembourg-Kirchberg *Porte de l'Europe* à Luxembourg-Mühlenbach, à Diekirch, à Hostert *rue de la Gare*, à Grevenmacher *rue Seimetz* et *rue des Remparts*, à Junglinster *JongMëtt*, à Lamadelaine *An den Atzénge*, à Mersch, à Käerjeng *Cité Jean-Christophe*, à Contern *an de Steng*, à Helmsange et enfin à Belvaux *Geessewee*.

A Luxembourg, au **Plateau de Kirchberg, Domaine du Kiem**, la Société réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet d'envergure comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société. Comme à l'accoutumée, la Société entend céder les terrains par droit d'emphytéose pour une période de 99 ans aux différents acquéreurs d'un logement.

En automne 2016, la Société a procédé à la mise en chantier de 3 immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 pour la location sociale. Ces immeubles, *Coxa*, *Reda* et *Naos*, ont été élaborés par le bureau d'architectes espagnol *Temperaturas Extremas Arquitectos SLP*, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK. Les acquéreurs et les locataires pourront emménager prochainement.

Au **Quartier du Parc Réimerwee**, un concours d'architectes a également été organisé pour un projet de trois ensembles à caractère purement résidentiel que la Société réalise



Hautcharage, Cité Jean Christophe

en collaboration avec le Fonds Kirchberg. Ce projet *Réimerwee* comporte au total 480 logements, dont la Société construira 294.

Un premier ensemble est composé de 4 résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien *AllesWirdGut*. 3 résidences (*Enir*, *Mira* et *Juza*) avec au total 60 appartements seront destinés à la vente. Les remises des clés des résidences *Enir* et *Juza* sont prévues pour début 2020. Les travaux de gros œuvre de la résidence *Mira* sont en voie d'achèvement. La remise des clés de cette résidence est prévue pour le premier semestre 2020.

La 4<sup>e</sup> résidence (*Vela*) avec 34 appartements sera affectée à la location sociale. Les premiers locataires pourront emménager fin de l'année 2019.

Le deuxième ensemble élaboré par le bureau d'architecture *SteinmetzDeMeyer* se compose de 6 résidences (*Giena*, *Atria*, *Capella*, *Isida*, *Talita* et *Resha*) dont 1 sera destinée à la location sociale. Sur les 128 appartements de ce projet, 23 seront locatifs. Les travaux de construction ont été entamés fin 2018/début 2019.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes *AZPML* et *Beckmann N'Thépé*, comporte 3 résidences (*Clava*, *Meïssa* et *Leonis*) de 72 appartements au total, dont 33 seront affectés à la location sociale. Ce chantier a été démarré fin 2018.

Les 3 ensembles comptent donc en tout 294 appartements, dont 90 (31%) seront donnés en location sociale.



Junglinster, JongMëtt, *Résidence Epicea*

De même, un concours d'architectes a également été organisé pour le projet **Porte de l'Europe**, au **Quartier Européen**, toujours en collaboration avec le FUAK, en vue de la réalisation d'un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements vis-à-vis de la Philharmonie. La Société se verra attribuer 15 appartements dans cet ensemble. Ces logements seront affectés à la location sociale. Ce projet a été mis en chantier courant 2017 ; actuellement les travaux de gros œuvre sont en cours.

La Société a acquis de l'Etat, en septembre 2012, plusieurs parcelles de terrain sises à **Luxembourg, Val Ste Croix**, respectivement à la *route d'Arlon*. Au *Val Ste Croix*, la Société a réalisé deux résidences. Les remises des clés de la résidence *Lenio*, composée de 21 unités, ont eu lieu fin de l'année 2017. La deuxième, *Stella*, de 6 appartements, est destinée à la location sociale. Les locataires ont pu emménager début 2018.

Aux abords de la **route d'Arlon à Luxembourg**, la Société construit depuis mi-2016 deux immeubles supplémentaires comportant 35 appartements destinés à la vente. Le rez-de-chaussée et deux étages du premier immeuble seront aménagés en bureaux. L'Etat deviendra propriétaire de la majorité des bureaux et y installera, entre autres, la Maison des Droits de l'Homme. Les appartements sont en phase de parachèvement.

A **Luxembourg-Mühlenbach**, la Société a réalisé 35 appartements destinés à la location sociale pour compte de la Ville de Luxembourg, qui a confié la mission d'entreprise générale à la Société. L'immeuble a été réceptionné par la Ville de Luxembourg en décembre 2018.

A **Diekirch**, au coin des rues Mambourg et Muller-Fromes, la Société a démoli 4 immeubles locatifs pour y reconstruire 2 nouvelles résidences. La résidence *Rucio* a été achevée en 2017. Les travaux de construction de la deuxième résidence *Platero*, avec 14 appartements, sont en cours.

Le 5<sup>e</sup> immeuble sis 13 rue des Fleurs est en cours de rénovation. Les travaux de gros œuvre sont en cours. Cette rénovation est réalisée en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux. Après la rénovation il comptera 6 appartements.

Début 2016, la Société a entamé à **Hostert, rue de la Gare**, la construction d'une résidence à 13 appartements et 2 cabinets médicaux et de 4 groupes de maisons jumelées, soit au total 21 logements et 2 cabinets. La Commune, propriétaire du terrain, l'a cédé à la Société par droit d'emphytéose, qui les a continué sous la même forme aux acquéreurs.

Les propriétaires des maisons se sont vus remettre les clés fin 2017/début 2018. La remise des clés des appartements a eu lieu en été 2018.

A **Grevenmacher, rue Seimetz**, la Société a démoli 2 immeubles des années 1940. A leur place ont été construites deux nouvelles résidences *Sacy* et *Valensy*, avec en tout 16 appartements destinés à la vente. Les remises des clés ont eu lieu au premier trimestre 2018.

La Société a signé une convention avec la Congrégation des Sœurs Franciscaines en vue de l'acquisition d'un terrain à **Grevenmacher, rue des Remparts (PAP Réngmauer)**. Ce terrain d'une superficie de 33 ares, est situé sur le site de l'ancien CIPA aux abords de la rue des Remparts. Le projet, élaboré par les bureaux d'architecte *Alain Leer* et *BENG*, prévoit 31 appartements destinés à la location sociale, 3 maisons unifamiliales en bande, un parking souterrain de 197 emplacements partiellement public pour compte de la Ville de Grevenmacher, un local Kleederstuff également pour la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche qui sera exploitée par une société privée. Les travaux techniques sont en cours.

A **Junglinster**, le projet **JongMëttLënster** est réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat. Les terrains appartenant à l'Etat ont été cédés par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société.

Ce projet est réparti en 3 plans d'aménagement particuliers (PAP), dont les deux premiers concernent la Société:

- Le premier PAP, pour compte de la Commune, prévoit, entre autres, 37 logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite. Ce projet, est construit par la Société pour compte de la Commune. L'immeuble a été réceptionné par la Commune fin 2018 et les locataires ont tous emménagé.
- Le deuxième PAP ne concerne que la Société et comporte 8 maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et 130 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces/bureaux. 2 des 5 immeubles seront affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Ces résidences sont toutes en phase de parachèvement.

A **Lamadelaine, An den Atzénge**, la Société réalise un projet en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune a cédé à la Société une partie des terrains ; l'autre partie a été vendue par la Commune à des personnes privées avec les plans des maisons à construire.

Le projet prévoit pour la Société la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. 1 résidence de 9 appartements sera destinée à la location.

Les trois résidences *Alesia*, *Ebora* et *Larina* sont en phase de parachèvement. Les travaux de construction des 51 maisons sont également en cours.

La Commune de **Mersch** a mis 5 terrains viabilisés sur 4 sites à disposition de la Société (projet **Baulücken**) par droit d'emphytéose.

La Société construit sur les prédits terrains 11 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et 2 résidences avec au total 9 appartements. Les maisons sont destinées à l'accession à la propriété ; les appartements seront mis en location sociale. Les travaux de ces 20 logements seront achevés courant 2019.

A **Käerjeng**, la Société réalise **rue de Schouweiler** (sur le site de l'ancien terrain de football) la construction de 26 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et de 3 immeubles avec au

total 24 appartements. 1 des 3 résidences sera affectée à la location. La Société a acquis les terrains de la Commune de Käerjeng en novembre 2015. Les terrains seront mis à disposition des acquéreurs par droit d'emphytéose sur 99 ans.

La première résidence UNU a été mise en chantier en octobre 2017 conjointement aux travaux de viabilisation. Les travaux des résidences DU et TRI ont été lancés début 2018 et ceux des maisons au 2<sup>e</sup> semestre 2018.

La Société et la Commune de Sanem disposent à **Belvaux**, au lieudit **Geessewee**, de réserves foncières de 5,7 hectares dont deux tiers, appartenant à la Commune, ont été vendus à la Société. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons. Les deux premières résidences *Belvis* et *Kamori* se composent au total de 20 duplex destinés à la vente et sont en phase de gros œuvre.

En 2019, la Société entamera 2 résidences avec 16 appartements destinés à la location. La résidence *Verata* comprendra au rez-de-chaussée une crèche qui sera exploitée par le Ministère de la Fonction publique. La résidence *Orobica* comprendra au rez-de-chaussée des ateliers pour la Fondation Autisme Luxembourg. L'objectif est également d'entamer la construction de 33 maisons au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

A **Contern, An den Steng**, la Société a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la Société ; les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés.



Mersch, rue Colmar-Berg

Cinq résidences ont été mises en chantier en automne 2018 ; 4 résidences, avec au total 24 appartements et 1 cabinet de kinésithérapie, destinés à l'accession à la propriété et une résidence composée de 7 appartements destinés à la location sociale. Les travaux de gros œuvre sont en cours pour ces résidences.

Au deuxième semestre 2019, la Société compte mettre en chantier 16 maisons unifamiliales.

Le projet à **Olm, Elmen**, a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen et divers Ministères. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 750 logements sur 27 hectares de terrain appartenant à la Société.

Le premier PAP composé entre autres de +/- 388 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus des commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une Maison pour tous et 4 parkings centralisés avec chacun environ 200 emplacements.

Ce projet innovant donne la priorité à la qualité de vie. Ainsi les voitures n'envahiront pas l'espace public, les enfants pourront jouer dans les rues et les personnes auront l'opportunité de se rencontrer sur de multiples placettes.

Le premier PAP a été approuvé par toutes les autorités. Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés conjointement avec l'école et le supermarché fin 2021.

La Société a entamé les travaux d'infrastructure de la première phase en juillet 2018 et a récemment entamé la construction de 9 maisons témoins.

Le projet de **Helmsange, An den Reezen** prévoit la réalisation de deux résidences de 20 appartements chacune. La première, *Vilosa*, sera destinée à la location sociale, la deuxième, *Dumalis*, à l'accession à la propriété. La Société a acquis environ 60 ares de propriétaires privés. Elle cédera les logements avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans.

L'autorisation de bâtir a été obtenue en octobre 2018 et les travaux de terrassement ont débuté en novembre 2018.

Au total, la Société a réussi à mettre en chantier le nombre impressionnant de 300 logements courant 2018.

## Projets futurs

Dans le futur, la Société entend réaliser plusieurs projets répartis à travers le pays entier.

A **Alzingen, Rothweit**, la Commune de Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 42 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la Société. La Commune, propriétaire des terrains, les cédera à la Société par droit d'emphytéose. La première résidence (**Zenzero**) mise en chantier comporte 17 appartements destinés à la vente.

La Commune de Hesperange a également chargé la Société d'une mission d'architecte et d'entreprise générale de construction, agissant pour compte de la Commune, pour une résidence comprenant 15 logements destinés à la location sociale, 1 centre médical, 5 surfaces commerciales et 41 parkings.

Les autorisations de bâtir des deux premières résidences ont été reçues en décembre 2018. Les travaux de terrassement ont débuté en mars 2019.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2019, 3 autres résidences avec 21 appartements seront mises en chantier.

A **Bettendorf, Hinter dem Schloß**, la Société réalisera, en collaboration avec la Commune de Bettendorf, 2 immeubles à 5 appartements chacun et 9 maisons unifamiliales. La Société construira les 2 résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale. La Commune mettra le terrain pour la construction des 9 maisons à disposition de la Société par droit d'emphytéose. Les maisons seront construites et vendues suivant les critères habituels de la Société. Les travaux d'infrastructure ont débuté fin 2018. La mise en chantier des logements est prévue pour printemps 2019.

Au **Kirchberg**, au **Domaine du Kiem**, la Société entend réaliser un autre projet de construction. Cette nouvelle résidence accueillera 39 logements et disposera de 39 emplacements de stationnement aménagés en sous-sol. La Société a introduit la demande d'autorisation de bâtir auprès de la Ville de Luxembourg en janvier 2019.

La Société a signé une convention avec la Ville de Differdange pour l'acquisition d'un hectare et demi de terrain situé **rue de Pétange à Niederkorn**. La Société y réalisera 3 immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales. Le PAP y relatif a définitivement été approuvé et le début des travaux d'infrastructure est prévu pour printemps 2019.

La Commune d'Esch-sur-Sûre est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à **Heiderscheid**, au lieudit **Schmitzgart**, d'une contenance de 204,16 ares. La Commune a élaboré un plan d'aménagement particulier. En vue de la réalisation de logements à coût modéré, la Commune entend vendre 21 lots à la Société, d'une superficie totale d'environ 61,63 ares pour y construire 2 résidences avec 6-8 appartements chacune et 13 maisons unifamiliales. La Société entamera les travaux d'infrastructure en automne 2019.

Pour le projet **Belval Nord**, la Société a organisé, en collaboration avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, un concours de plan directeur remporté par le bureau **Fabeck**

*Architectes.* La Société est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui a cédé encore 37,58 ares. Sur les terrains revenant à la Société sont prévus la construction de 68 appartements, d'une salle multifonctionnelle pour la Commune de Sanem et des surfaces de commerces et/ou des bureaux. Un début de chantier optimiste est prévu pour fin 2019.

Le projet **Um Biërg** à **Harlange** prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et de 24 appartements sur 3,5 hectares. La Société a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et 2,17 hectares de divers propriétaires privés. Le PAP a été approuvé par les autorités et les travaux d'infrastructure seront entamés courant 2019.

La Commune de Bissen est propriétaire de plusieurs terrains sis à **Bissen**, au lieudit **Steekrätz**, d'une contenance approximative de 5,84 hectares. Lesdits terrains font partie du PAP dénommé **Steekrätz II**, élaboré par la Commune.

La Commune souhaite réaliser, en collaboration avec la Société, un projet de logements à coût modéré sur une partie desdits terrains. La Société se verra ainsi attribuer les terrains pour y construire 3 résidences à 8 appartements et 8 maisons unifamiliales. La Commune a débuté les travaux d'infrastructure courant 2018. La mise en chantier de nos logements est programmée pour 2020.

A **Diekirch**, la Société prévoit de réaliser un nouveau projet d'environ 180 logements sur le site de l'ancienne **cité militaire**. Le projet s'étend sur une surface d'environ 205 ares et comprendra, outre des logements à coût modéré, des surfaces administratives et commerciales. Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 6 novembre 2018 et par le ministère de l'Intérieur en date du 10 janvier 2019.



Mersch, rue Beschmontsbongert, *Résidence Gala*

A **Luxembourg-Bonnevoie**, le projet d'envergure **Itzigerknupp**, couvrant un terrain de quelques 13,3 hectares, situé entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 750 logements, dont 110 maisons unifamiliales et 640 appartements. La Société, propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 450 logements. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société a élaboré un deuxième projet d'envergure plus modeste. Les deux PAP ont été approuvés définitivement par toutes les autorités. La procédure de remembrement du premier projet est très compliquée, mais devrait pouvoir être achevée à court terme.

Le remembrement des terrains du PAP **Anatole France** est signé et les travaux d'infrastructure devraient débuter en septembre 2019.

La Société prévoit à **Niederanven, Op dem Wakelter**, 2 projets, un sur le site *Op dem Wakelter*, avec 19 maisons unifamiliales et un deuxième dénommé *Cité Wakelter*, avec 6 maisons unifamiliales. Les terrains seront mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans.

Les deux PAP sont approuvés par les autorités compétentes et le début des travaux de viabilisation est prévu en automne 2019.

A **Sandweiler**, la Commune est propriétaire d'environ 45 ares au lieudit **rue d'Oetrange**. La Commune cédera le terrain par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société, en vue d'y réaliser environ 14 maisons unifamiliales. Les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et vendues suivant les critères habituels de la Société. Le PAP est en cours d'élaboration.

Egalement à **Sandweiler**, sur le site **Am Bongert**, le Centre national de recherche archéologique a procédé à des fouilles. Il s'est avéré que le site contient des vestiges. Ces fouilles étant maintenant achevées, le PAP est en cours d'élaboration. La Société y est propriétaire de 278,54 ares.

A **Bourscheid, op de Schleed**, la Société a acquis 2,2 hectares de terrain de divers propriétaires. Le PAP prévoit la construction d'une trentaine de maisons unifamiliales et de 20 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration et ne pourra être introduit auprès de la Commune qu'après clarification du plan d'aménagement général (PAG).

La Commune de **Grosbous** a cédé à la Société plusieurs terrains d'environ 5 hectares au lieudit **Laangfelder**. Sur ces terrains la Société entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le PAP est en procédure d'approbation auprès de la Commune.

Au **centre de Mamer**, la Société prévoit la construction de logements locatifs sociaux pour compte de la Commune. Le terrain permet la construction d'un immeuble à usage mixte comprenant 16 à 20 appartements et une surface commerciale. Le PAP est en cours d'élaboration et une mise en chantier est prévue pour au plus tôt 2020.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Le pacte logement avec sa résonance positive auprès des communes contribue toujours à ce que cette politique continue de porter ses fruits. Les **réserves foncières** de la Société couvrent à ce jour quelque 118 hectares de terrains.

Hormis les projets présentés ci-avant, la Société prévoit des projets sur les sites de Berg, Roodt-sur-Syre, Pétange *Prënzebiërg*, Merl *rue des Ligures* et *Bd Pierre Dupont*, Mondercange *Op Treisch*, Erpeldange, Sanem *Taupeschwiss*, Grevenmacher *unter dem Pietert*, et sur divers terrains appartenant à la Ville de Luxembourg à Limpertsberg, Merl, Cents, Belair et Kirchberg.

## Gestion des risques

La Société dispose d'une politique de gestion des risques. Il existe une approche structurée d'identification, d'évaluation et de réduction de risques, permettant de classer les risques en fonction de leur impact et de leur probabilité de survenance. Le Conseil d'Administration estime que les risques identifiés sont couverts de façon raisonnable.

Luxembourg, en avril 2019

### Le Conseil d'Administration

Annick	ROCK	<i>présidente</i>
Romain	WEHLES	<i>vice-président</i>
Simone	BEISSEL	<i>membres</i>
Dan	BIANCALANA	
Jeff	FETTES	
Marc	FRIES	
Henri	HAINE	
Jean-Luc	KAMPHAUS	
Léon	CONTATO	<i>expert avec voix consultative</i>



Junglinster, JongMëtt





Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem

## Bilan

<b>Actif</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
<b>Actif immobilisé (note 3)</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Terrains et constructions	141.587.315,80	139.583.991,62
Autres installations, outillage et mobilier	507.924,38	428.290,41
Immobilisations corporelles en cours	12.632.965,39	6.092.502,18
<b>Immobilisations financières</b>		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	1.200,00	1.200,00
	<b>154.729.405,57</b>	<b>146.105.984,21</b>
<b>Actif circulant</b>		
<b>Stocks (note 4)</b>		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	100.850.236,46	60.886.977,24
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	6.218.049,82	7.321.564,35
	<b>107.068.286,28</b>	<b>68.208.541,59</b>
<b>Créances (note 5)</b>		
Créances résultant de ventes et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6.709.469,48	4.365.965,62
Autres créances		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	5.343.539,31	2.078.603,85
	<b>12.053.008,79</b>	<b>6.444.569,47</b>
<b>Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b>	<b>2.506.822,50</b>	<b>11.199.532,07</b>
	<b>276.357.523,14</b>	<b>231.958.627,34</b>

<b>Passif</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
<b>Capitaux propres (note 6)</b>		
<b>Capital souscrit</b>	66.000.000,00	66.000.000,00
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	6.600.000,00	5.600.000,00
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur autres réserves disponibles	14.700.000,00	8.300.000,00
<b>Résultats reportés</b>	228.715,36	221.807,27
<b>Résultat de l'exercice</b>	4.602.515,99	7.406.908,09
<b>Subventions d'investissement en capital</b>	50.724.657,78	37.743.744,21
	<b>142.855.889,13</b>	<b>125.272.459,57</b>
<b>Provisions (note 7)</b>		
Autres provisions	<b>5.631.732,15</b>	<b>1.619.537,94</b>
<b>Dettes (note 8)</b>		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	11.939.766,78	7.622.364,58
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	4.972.079,93	5.377.500,66
Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	72.446.189,72	52.570.379,44
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11.599.545,81	9.247.877,75
Autres dettes		
Dettes au titre de la sécurité sociale	284.191,30	236.635,92
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1.353.538,64	1.060.276,55
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	25.274.589,68	28.951.594,93
	<b>127.869.901,86</b>	<b>105.066.629,83</b>
	<b>276.357.523,14</b>	<b>231.958.627,34</b>

## Comptes de Profits et Pertes

	31.12.2018	31.12.2017
	Euros	Euros
<b>Chiffre d'affaires net (note 9)</b>	<b>58.818.424,87</b>	<b>51.277.056,90</b>
<b>Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)</b>	<b>200.827,92</b>	<b>4.631.223,44</b>
<b>Autres produits d'exploitation (note 10)</b>	<b>2.174.466,39</b>	<b>1.260.218,98</b>
<b>Matières premières et consommables et autres charges externes</b>	<b>34.390.224,11</b>	<b>36.450.293,51</b>
Matières premières et consommables	32.979.119,45	34.972.244,11
Autres charges externes (note 11)	1.411.104,66	1.478.049,40
<b>Frais de personnel (note 12)</b>	<b>7.770.771,05</b>	<b>6.458.726,23</b>
Salaires et traitements	6.852.290,01	5.740.270,87
Charges sociales (autres charges sociales)	918.481,04	718.455,36
<b>Corrections de valeur</b>	<b>3.139.137,11</b>	<b>2.633.189,54</b>
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	2.897.368,77	2.536.319,58
sur éléments de l'actif circulant	28.855,10	96.869,96
<b>Autres charges d'exploitation (note 13)</b>	<b>11.254.376,21</b>	<b>4.195.140,67</b>
<b>Autres intérêts et autres produits financiers (note 14)</b>	<b>8.377,89</b>	<b>6.992,22</b>
autres intérêts et produits financiers	8.377,89	6.992,22
<b>Intérêts et autres charges financières (note 15)</b>	<b>45.072,60</b>	<b>31.233,50</b>
autres intérêts et charges financiers	45.072,60	31.233,50
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4.602.515,99</b>	<b>7.406.908,09</b>



Lamadelaine, An den Atzénge

## Rapport du Réviseur





## Rapport d'audit

Aux Actionnaires de la  
**Société Nationale des Habitations à Bon Marché**

---

## Rapport sur les comptes annuels

---

### Notre opinion

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (la « Société ») au 31 décembre 2018, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

#### *Ce que nous avons audité*

Les comptes annuels de la Société comprennent :

- le bilan au 31 décembre 2018 ;
- le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date ;
- les notes aux comptes annuels, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

---

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la Loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit et les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces lois et normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels du présent rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le Code de l'IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles.

---

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration.

Les autres informations se composent des informations présentées dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport d'audit sur ces comptes annuels.

---

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg  
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)  
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518*

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

---

### **Responsabilités du Conseil d'Administration pour les comptes annuels**

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des comptes annuels conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

---

### **Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels**

Les objectifs de notre audit sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport d'audit contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la Loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la Loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener la Société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des comptes annuels y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les comptes annuels représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le rapport de gestion est en concordance avec les comptes annuels et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Représentée par

Luxembourg, le 25 avril 2019

A blue ink signature, appearing to read 'PS', written in a cursive style.

Patrick Schon





Junglinster, JongMëtt, *Résidence Milvus*

**Notes aux comptes**



La *Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.* (« *SNHBM* » ou « *la Société* ») a été créée en 1919 sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché sous la forme d'une société anonyme de droit luxembourgeois pour une durée illimitée. Elle est considérée comme promoteur public au sens de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Société a pour objet :

- La construction, l'achat, la vente, l'échange et la location d'immeubles destinés à servir de logement à des personnes qui remplissent les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement. A titre exceptionnel la vente des logements peut avoir lieu à d'autres personnes qui ne répondent pas aux prédites conditions de revenu et/ou fortune ;
- La réalisation de tous travaux d'urbanisation et d'aménagement se rapportant à des quartiers destinés principalement à l'habitat, y compris la construction, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous immeubles, équipements et installations qui s'y rattachent, pour autant qu'ils contribuent à réaliser l'objet social ;
- L'exécution de toute mission pouvant lui être confiée par les pouvoirs publics dans le cadre de la politique du logement.

En vue de l'accomplissement de son objet social, la Société peut procéder à tous travaux d'architecte et d'ingénieur. Elle peut, de même, faire toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ou tendant à en favoriser la réalisation.

La Société est exempte du paiement de l'impôt sur le revenu des collectivités (LIR article 161) et des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription pour l'achat d'immeubles bâtis et non-bâtis. La Société est soumise, par contre, au paiement de l'impôt foncier. Ses activités tombent également sous le régime normal de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'**exercice social** commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

Le siège social est établi à 2B, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg.

## Note 2 – Principes, règles et méthodes d'évaluation

---

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg. Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi modifiée du 19 décembre 2002, déterminés et mis en place par le Conseil d'Administration selon la méthode des coûts historiques.

La préparation des comptes annuels implique le recours à un certain nombre d'estimations comptables déterminantes. Elle impose aussi au Conseil d'Administration d'exercer son jugement dans l'application des principes comptables. Tout changement dans les hypothèses peut avoir des répercussions significatives sur les comptes annuels de la période durant laquelle ces hypothèses ont changé. Le Conseil d'Administration estime que les hypothèses sous-jacentes sont adéquates et que les comptes annuels donnent ainsi une image fidèle de la situation financière et des résultats de la Société.

La Société fait des estimations et hypothèses principalement au niveau des provisions qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif au cours de la période suivante. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée et d'autres facteurs, dont des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances.

La **devise** utilisée pour la présentation des comptes est l'euro.

Toutes les transactions exprimées dans une devise autre que l'euro sont enregistrées en euro au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les **Immobilisations corporelles** sont valorisées à leur prix d'acquisition. Ces actifs immobilisés, à l'exception des terrains, font l'objet d'un amortissement calculé de manière linéaire en fonction de la durée d'utilisation des immobilisations. Le début de la période d'amortissement est toujours fixé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant l'acquisition/l'achèvement sauf pour les autres installations, outillage et mobilier où l'amortissement débute l'année de la mise en service.

Lorsque la Société considère qu'une immobilisation corporelle a subi une diminution de valeur durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Il est à noter que les **Terrains non-bâtis**, repris en immobilisations corporelles, sont principalement destinés à être cédés par droit d'emphytéose au moment de la vente des constructions prévues sur ces terrains.

Les **Terrains bâtis** cédés par emphytéose restent dans l'actif immobilisé et ne sont pas disponibles.

Les **Constructions en cours** (Produits en cours de fabrication) sont enregistrées au coût de

production ou au prix d'acquisition. Au terme de l'exercice, la valeur de ce stock correspond en conséquence au montant des dépenses encourues à cette date pour les travaux exécutés. Les coûts de production ainsi que les revenus sur les constructions (Chiffre d'affaires net et Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif) sont intégralement constatés dans l'année où les chantiers sont décomptés.

Les **Immeubles destinés à la vente** (Produits finis et marchandises) sont enregistrés au prix de vente historique ou au prix de rachat.

Une correction de valeur est enregistrée lorsque le prix de marché est inférieur au coût de revient. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Les **Créances** sont enregistrées à la valeur nominale. Elles font l'objet de corrections de valeur lorsque leur recouvrement est compromis. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister. Sur le compte Créances résultant de ventes ne sont comptabilisés que les montants des travaux achevés, donc les sommes relatives aux tranches du prix de vente échues.

Les **Valeurs mobilières** sont évaluées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché à la date de clôture. L'évaluation est faite individuellement sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Les **Subventions d'investissement en capital** sont inscrites dans les Capitaux propres pour leur valeur initiale. Elles sont amorties selon le même principe et la même durée que l'actif auquel elles sont associées.

Des **Provisions** sont constituées pour couvrir des charges/dettes qui trouvent leur origine dans l'exercice ou dans un exercice antérieur et qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont soit probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date de leur survenance.

Le poste **Acomptes reçus sur commandes** correspond au total des ventes relatives aux chantiers qui n'ont pas été décomptés au terme de l'exercice.

Les **Dettes** sont inscrites au passif à leur valeur de remboursement.

Le **Chiffre d'affaires net** comprend les montants résultant de la vente des produits et de la prestation des services correspondant aux activités ordinaires de la Société, déduction faite des réductions sur ventes, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

## ACTIF

### ACTIF IMMOBILISE

#### I. Immobilisations corporelles (note 3)

	31.12.2017	acquisitions/ accroissements	amortissements	cessions	transferts	31.12.2018
<b>Terrains</b>						
Terrains non-bâti	59.555.094,88	3.092.289,16	-	(804.475,09)	-	61.842.908,95
Terrains bâtis cédés par emphytéose	25.561.902,74	-	-	-	-	25.561.902,74
Autres terrains bâtis	10.216.145,84	-	-	-	-	10.216.145,84
	<b>95.333.143,46</b>	3.092.289,16	-	(804.475,09)	-	<b>97.620.957,53</b>
<b>Constructions</b>						
bâtiments	44.250.848,16	380.472,54	(2.516.672,52)	-	1.851.710,09	43.966.358,27
constructions	<b>139.583.991,62</b>	3.472.761,70	(2.516.672,52)	(804.475,09)	1.851.710,09	<b>141.587.315,80</b>
<b>Autres installations, outillage et mobilier</b>	428.290,41	460.330,22	(380.696,25)	-	-	507.924,38
<b>Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)</b>	6.092.502,18	8.392.173,30	-	-	(1.851.710,09)	12.632.965,39
	<b>146.104.784,21</b>	12.325.265,22	(2.897.368,77)	(804.475,09)	-	<b>154.728.205,57</b>

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les **Terrains non-bâti** représentent au 31 décembre 2018 un montant total de 61.842.908,95 euros. La contenance de ces terrains est de 127 ha 26 a 43 ca, dont 117 ha 94 a 89 ca de réserves foncières.
- Les **Terrains bâtis cédés par emphytéose** avec une contenance de 18 ha 33 a 06 ca, se composent des terrains cédés par emphytéose des projets sis à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Dudelange *rue des Romains* et *rue des Champs*, à Kehlen *am Duerf*, à Capellen *Hoënerbësch-Gewännchen*, à Junglinster *um Räiland*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünwald*, à Luxembourg *Val Ste Croix/Route d'Arlon*, à Grevenmacher *rue Seimetz*, à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe* et à Lamadelaine *An den Atzengen*. Ces terrains ont été ou seront cédés sous le régime du bail emphytéotique, respectivement du droit d'emphytéose, sur 99 ans.
- Les **Autres terrains bâtis** avec une contenance de 3 ha 25 a 18 ca regroupent les terrains des immeubles locatifs à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Mamer *Frounerbond*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünwald*, à Luxembourg-Bonnevoie *rue François*

*Gangler, rue Léon Metzler et place Jeanne d'Arc, à Esch-sur-Alzette place Pierre Krier, à Grevenmacher rue des Fleurs, à Diekirch rue Muller Fromes, rue Dr. Mambourg et rue des Fleurs et à Luxembourg Val Ste Croix/Route d'Arlon, à Luxembourg-Kirchberg Domaine du Kiem, à Käerjeng Cité Jean Christophe et à Lamadelaine An den Atzénge. Ce poste contient également un terrain bâti, sur lequel est situé l'immeuble administratif que la Société occupe elle-même à Luxembourg-Kalchesbruck.*

- Le compte **Maisons et autres bâtiments** englobe pour une valeur totale de 43.966.358,27 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 20 résidences avec 212 logements locatifs, 14 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif.

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** s'élève au 31 décembre 2018 à 507.924,38 euros. A ce poste figurent *du mobilier de bureau, du matériel informatique et le parc de voitures* qui sont amortis entre un et cinq ans.

Le compte **Immobilisations corporelles** en cours contient les frais de construction de neuf immeubles locatifs en phase de construction avec au total 115 logements locatifs.

Les **Immobilisations financières** représentent au 31 décembre 2018 un montant de 1.200,00 euros pour des parts sociales.

## ACTIF CIRCULANT

### II. Stocks (note 4)

	31.12.2017	accroissements	diminutions	31.12.2018
<b>Constructions en cours</b>				
Frais d'infrastructures	8.435.037,68	15.024.543,39	708.524,21	22.751.056,86
Chantiers en cours (vente)	46.454.435,33	57.587.213,83	30.942.545,93	73.099.103,23
Chantiers futurs	5.997.504,23	-	997.427,86	5.000.076,37
	<b>60.886.977,24</b>	<b>72.611.757,22</b>	<b>32.648.498,00</b>	<b>100.850.236,46</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>				
Immeubles rachetés	4.500.133,81	3.212.222,37	4.456.755,08	3.255.601,10
Immeubles construits (emplacements de garages)	2.821.430,54	359.218,00	218.199,82	2.962.448,72
	<b>7.321.564,35</b>	<b>3.571.440,37</b>	<b>4.674.954,90</b>	<b>6.218.049,82</b>
	<b>68.208.541,59</b>	<b>76.183.197,59</b>	<b>37.323.452,90</b>	<b>107.068.286,28</b>

#### Les Constructions en cours se composent de 3 postes :

- Le compte **Frais d'infrastructures** représente les sommes investies en travaux d'infrastructures pour les projets situés à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Luxembourg *Route d'Arlon*, à Luxembourg-Bonnevoie *Izegerknupp*, à Luxembourg-Kirchberg *Réimerwee*, à Bettendorf *Hinter dem Schloss*, à Bissen *Steekrätz*, à Contern *an de Steng*, à Belval *Nord*, à Olm *Elmen*, à Grevenmacher *rue des Remparts*, à Lamadelaine *An den Atzengen*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe*, à Belvaux *Geessewee*, ainsi qu'à Junglinster *JongMëttLënster*.
- Le compte **Chantiers en cours** comprends les frais encourus jusque fin de l'année pour les chantiers destinés à la vente pas encore décomptés. Certains projets mixtes, destinés à la vente et à la location (99 appartements), sont intégralement inclus dans ce poste. Les parties destinées à la location seront transférées en immobilisations corporelles au moment où les chantiers seront décomptés.
- Enfin, le compte **Chantiers futurs** est principalement composé de frais d'élaboration de plans d'aménagement particulier.

#### Immeubles destinés à la vente

Les **Immeubles destinés à la vente** comprennent neuf appartements et une maison rachetés par la Société en exerçant son droit de préemption, ainsi que des boxes et emplacements de garages, pour un montant total de 6.218.049,82 euros.

### III. Créances (note 5)

Les créances résultant de ventes et des prestations de services s'élèvent à 6.709.469,48 euros et représentent des montants facturés, mais non échus, relatifs à des chantiers en cours pour un montant d'environ 1,8 millions d'euros, des factures à établir dans le cadre de chantiers décomptés mais pas encore intégralement facturés pour un montant d'environ 4,3 millions d'euros et des retenus de garanties pour un montant d'environ 0,6 millions d'euros.

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Autres créances</b>		
Frais communs immeubles locatifs	275.126,22	267.126,14
Créances diverses	557.720,13	946.717,74
TVA à recevoir	4.510.692,96	864.759,97
	<b>5.343.539,31</b>	<b>2.078.603,85</b>

Les frais communs relatifs aux immeubles locatifs s'élèvent à 275.126,22 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 604.445,13 euros.



Belvaux, Geessewee, *Résidence Kamori*

## Bilan au 31 décembre 2018

### PASSIF

#### I. CAPITAUX PROPRES (note 6)

L'évolution des **Capitaux propres** hors **Subventions d'investissement en capital** se présente comme suit :

	31.12.2017	allocation du résultat	résultat de l'année	augmentation de capital	31.12.2018
Capital souscrit	66.000.000,00	-	-	-	66.000.000,00
Réserve légale	5.600.000,00	1.000.000,00	-	-	6.600.000,00
Autres réserves	8.300.000,00	6.400.000,00	-	-	14.700.000,00
Résultats reportés	221.807,27	6.908,09	-	-	228.715,36
Résultat de l'exercice	7.406.908,09	(7.406.908,09)	4.602.515,99	-	4.602.515,99
	<b>87.528.715,36</b>	-	4.602.515,99	-	<b>92.131.231,35</b>

Le capital social entièrement souscrit et libéré, se répartit en 7.000 actions sans désignation de valeur nominale. La répartition du capital souscrit au 31 décembre 2018 est comme suit :

	Euros
Etat Luxembourgeois	33.707.142,86
Fonds de Compensation	14.897.142,86
Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat	7.260.000,00
Ville de Luxembourg	4.714.285,71
Ville d'Esch-sur-Alzette	2.828.571,43
Ville de Differdange	1.650.000,00
Ville de Dudelange	942.857,14
	<u>66.000.000,00</u>

La **Réserve légale** est portée à 6.600.000,00 euros en y affectant 1.000.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2017. Sur les bénéfices nets, il doit être prélevé annuellement 5% pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que celle-ci atteigne le dixième du capital. Cette réserve ne peut être distribuée. Les **Autres Réserves** s'élèvent à 14.700.000,00 euros par l'ajout de 6.400.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2017.

Les **Subventions d'investissement en capital** sont présentées comme suit :

	31.12.2017	accroissements	amortissements	31.12.2018
Subventions Terrains bâtis	18.116.558,29	4.829.331,25	-	22.945.889,54
Subventions Immeubles locatifs	19.627.185,92	9.106.719,00	955.136,68	27.778.768,24
	<b>37.743.744,21</b>	13.936.050,25	955.136,68	<b>50.724.657,78</b>

## II. Provisions (note 7)

Les **Provisions** s'élèvent à 5.631.732,15 euros; elles se décomposent comme suit:

	31.12.2017	accroissements	diminutions	31.12.2018
Provision pour service après-vente	357.543,42	179.147,42	79.803,62	456.887,22
Provision pour travaux restant à faire	661.400,00	4.871.600,00	557.100,00	4.975.900,00
Provision pour congés reportés	200.594,52	-	1.649,59	198.944,93
Provision pour affaires en contentieux	400.000,00	-	400.000,00	-
	<b>1.619.537,94</b>	<b>5.050.747,42</b>	<b>1.038.553,21</b>	<b>5.631.732,15</b>

La *Provision pour service après-vente* a diminué pour compenser les frais de service après-vente de l'année. Une dotation a été faite pour les chantiers décomptés en fin d'année.

La *Provision pour travaux restant à faire* a été augmentée pour couvrir les frais de divers chantiers décomptés, mais pas complètement achevés. D'autres chantiers étant partiellement ou définitivement finalisés, la provision a été réduite en conséquence.

La *Provision pour affaires en contentieux* a été reprise suite à la clôture du litige y relatif.

### III. Dettes (note 8)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Dettes envers des établissements de crédit</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11.939.766,78	7.622.364,58
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	4.972.079,93	5.377.500,66
	<b>16.911.846,71</b>	<b>12.999.865,24</b>
<b>Acomptes reçus sur commandes</b>		
<b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>		
Avoirs en vue de l'acquisition d'un logement ou d'un garage (cautions)	43.000,00	122.000,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	72.403.189,72	52.448.379,44
	<b>72.446.189,72</b>	<b>52.570.379,44</b>
<b>Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)</b>		
<b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>	<b>11.599.545,81</b>	<b>9.247.877,75</b>
<b>Autres dettes</b>		
<b>Dettes au titre de la sécurité sociale</b>		
Centre Commun de la Sécurité Sociale	284.191,30	236.635,92
	<b>284.191,30</b>	<b>236.635,92</b>
<b>Autres dettes</b>		
<b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>		
Autres emprunts	84.314,54	84.314,54
Fonds de garantie locataires	183.096,20	159.929,61
Avances pour frais communs immeubles locatifs	604.445,13	408.724,64
Cautions	36.677,99	34.210,64
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	364.813,64	372.258,52
Divers	80.191,14	838,60
	<b>1.353.538,64</b>	<b>1.060.276,55</b>
<b>dont la durée résiduelle est supérieure à un an</b>	<b>25.274.589,68</b>	<b>28.951.594,93</b>
	<b>127.869.901,86</b>	<b>105.066.629,83</b>

Les **Autres dettes dont la durée résiduelle est supérieure à un an** représentent les subsides de l'aide à la construction d'ensembles perçus pour compte de futurs acquéreurs ainsi qu'une participation au prix d'acquisition de terrains constituant des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré.

## Compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2018

Le **Chiffre d'affaires net (note 9)** se décompose comme suit :

	Exercice 2018	Exercice 2017
Produits de la vente chantiers décomptés	50.469.646,37	45.863.688,61
Produits de la location	2.709.619,83	2.361.926,11
Produits de la gérance	269.430,67	233.182,18
Autres revenus	5.369.728,00	2.818.260,00
	<b>58.818.424,87</b>	<b>51.277.056,90</b>

Afin de refléter au mieux la réalité comptable des ventes d'immeubles en stock, les produits de ventes d'immeubles stockés sont intégralement comptabilisés en **Chiffre d'affaires** net sous la rubrique « Autres revenus » à partir de l'année 2018. Les charges y relatives sont reprises dans les **Autres charges d'exploitation**. Le montant des « Autres revenus » pour l'année 2017 a donc été adapté en conséquence pour permettre une meilleure comparabilité.

Les **Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif** s'élèvent à 200.827,92 euros. Ce chiffre s'élevait à 4.631.223,44 euros pour l'année 2017.

Les **Autres produits d'exploitation (note 10)** d'un total de 2.174.466,39 euros se composent de l'amortissement des subventions d'investissement en capital pour un total de 955.136,68 euros, de plusieurs reprises sur provisions pour un total de 1.038.553,21 euros, ainsi que de divers produits d'exploitation pour un total de 180.776,50 euros. Les autres produits d'exploitation s'élevaient à 1.260.218,98 euros pour l'année 2017.

Le **Coût de production des travaux finis** (Matières premières et consommables), d'un montant de 32.979.119,45 euros, représente le coût des chantiers décomptés en 2018.

Les **Autres charges externes (note 11)** se décomposent comme suit:

	Exercice 2018	Exercice 2017
Frais d'exploitation divers	260.880,41	332.161,87
Frais de service après-vente	79.803,62	86.784,01
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	93.599,60	117.189,69
Entretien matériel informatique	153.269,35	137.817,17
Entretien matériel technique	79.547,77	71.877,00
Honoraires	236.663,73	288.330,69
Primes d'assurances	117.127,43	111.045,02
Frais d'administration et de communication	269.221,51	222.720,18
Charges externes diverses	120.991,24	110.123,77
	<b>1.411.104,66</b>	<b>1.478.049,40</b>

## Frais de personnel (note 12)

Les **Frais de personnel** au cours des deux derniers exercices se décomposent comme suit:

	Exercice 2018	Exercice 2017
Salaires et traitements	6.852.290,01	5.740.270,87
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	918.481,04	718.455,36
<b>Total:</b>	<b>7.770.771,05</b>	<b>6.458.726,23</b>

Le **Nombre de personnes** employées en moyenne au cours des derniers exercices s'établit comme suit:

	Exercice 2018	Exercice 2017
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	<b>94</b>	<b>81</b>

Les **Autres charges d'exploitation (note 13)** d'un montant de 11.254.376,21 euros comprennent les dotations aux provisions (5.050.747,42 euros), ainsi que la TVA prorata non déductible concernant l'exercice 2018 (107.799,86 euros), les impôts fonciers (42.881,00 euros) et les travaux restant à faire sur des chantiers décomptés (1.019.167,89 euros). Les indemnités allouées aux administrateurs (53.231,87 euros) et aux commissaires (2.325,00 euros) s'élèvent à 55.556,87 euros. Afin de refléter au mieux la réalité comptable des ventes d'immeubles en stock, les charges d'acquisition d'immeubles stockés sont intégralement comptabilisées sous ce poste à partir de l'année 2018. Les produits y relatifs sont repris dans le **Chiffre d'affaires net**. Le montant de l'année 2017 a donc été adapté en conséquence pour permettre une meilleure comparabilité.

Les **Autres intérêts et autres produits financiers** comprennent les intérêts bancaires ainsi que les produits de frais de rappel.

Au poste **Intérêts et autres charges financières** figurent les intérêts résultant d'un prêt pour l'achat de l'immeuble administratif à Luxembourg-Kalchesbruck ainsi que les intérêts débiteurs sur les comptes courants.

## Engagement hors bilan

La Société gère pour le compte de différentes copropriétés des comptes bancaires qui sont au nom de la Société mais qui ne sont pas sa propriété et de ce fait pas repris en comptabilité.

La Société bénéficie d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière de 30.000.000,00 euros depuis fin de l'année 2012.

Pour assurer ses projets futurs, la Société a signé diverses conventions en vue de l'acquisition de terrains pour un montant estimatif de 2.142.366,00 euros. Fin 2017 ce chiffre s'élevait à 3.949.101,00 euros.





## **RAPPORT**

présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires  
par les Commissaires aux comptes  
pour l'exercice 2018

*Messieurs les Actionnaires,*

*Les commissaires soussignés ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2018 en date du 23 avril 2019.*

*Ils vous rendent compte de la façon dont ils ont rempli leur mission.*

*Après avoir pris connaissance du rapport de révision établi par le réviseur externe Monsieur Patrick SCHON de l'audit PwC et entendu les responsables de la Société dans leurs explications, ils ont pu se rendre compte que le Bilan et le Compte de Profits et Pertes sont en parfaite concordance avec les écritures sociales.*

*Dans ces circonstances, les commissaires proposent à l'Assemblée Générale des Actionnaires d'accepter le Bilan et le Compte de Profits et Pertes dans la forme leur soumise et d'accorder décharge aux Administrateurs.*

*Luxembourg, le 23 avril 2019*



**Marc DANY**

**Roberto TRAVERSINI**



**Kox MARTIN**

