

# VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

op de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 27 april 2012

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheerverslag van het 101<sup>ste</sup> maatschappelijke boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2011 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2011 bedraagt 11,32 miljoen euro tegenover -1,60 miljoen euro in 2010.

## ***Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat***

---

**De omzet** bedraagt 36,46 miljoen euro. Deze omzet omvat voornamelijk (26,23 miljoen euro) de omzet uit de verkoop van de eerste twee kantoorblokken van het gemengde complex UP-site, waarvan een aan de groep ETHIAS en een aan UNIZO. De rest van het omzetcijfer vloeit enerzijds voort uit de hotelactiviteiten van het hotel CROWNE PLAZA (8,37 miljoen euro) en anderzijds uit ontvangen huurgelden (0,69 miljoen euro) na de overname van de vennootschap (I.P.I.) waarin het project CITY DOCKS te Anderlecht is ondergebracht.

**Het operationele resultaat** bedraagt 13,51 miljoen euro tegenover 3,48 miljoen euro in 2010. Dit resultaat wordt verklaard door de verkoop van het project MEDIA GARDENS (IDM A) aan de residentiële vastgoedbevak AEDIFICA, de verkoop van een eerste kantoorblok aan de groep ETHIAS in de loop van het eerste semester en de verkoop van een tweede kantoorblok aan UNIZO (Auxilio en Theseum) in de loop van het tweede semester. Bij deze realisaties komt nog de recuperatie van het saldo van de vordering op de DRC (2,73 miljoen euro).

Het **netto financiële resultaat** bedraagt -3,09 miljoen euro, voornamelijk door de financiële lasten verbonden aan de uitgifte van de obligatielening.

Rekening houdend met wat voorafgaat kent het nettoresultaat van het boekjaar een stijging in vergelijking met vorig jaar, ofwel 11,32 miljoen euro tegenover een verlies van 1,60 miljoen euro vorig jaar.

## ***Netto financiële schuld***

---

Op 31 december 2011 bezit de Groep een netto schuld van 93,55 miljoen euro, tegenover een netto schuld van 46,99 miljoen euro op 31 december 2010. De schuld van de Groep bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 107,11 miljoen euro (tegen 99,67 miljoen euro op 31 december 2010) en anderzijds een netto kaspositie van 13,56 miljoen euro.

De schuldenlast werd evenwel op een vergelijkbaar niveau gehouden. De liquide middelen die werden gegenereerd door de overdrachten die werden beschreven in voorgaande paragrafen, maakten nieuwe investeringen mogelijk in Luxemburg (het project Les Brasseries de Neudorf) en in Brussel (de projecten CITY DOCKS en TREBEL), terwijl tegelijk de voortzetting werd verzekerd van de werken van projecten in ontwikkeling.

## ***Eigen aandelen***

---

In 2011 heeft ATENOR GROUP 3.061 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2011 had ATENOR GROUP 157.513 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,46 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 te dekken.

## ***Projecten in de Portefeuille***

---

De kwaliteit van de projecten in portefeuille, en met name de uitstekende ligging van elk project, vormen één van de belangrijkste troeven waardoor ATENOR deze crisisjaren kan overbruggen zonder financiële moeilijkheden.

Momenteel bevat de portefeuille 10 projecten in ontwikkeling, goed voor een oppervlakte in de orde van 500.000 m<sup>2</sup>. De projecten kenden meer bepaald de volgende evoluties:

### **SOUTH CITY** - Zuidstation, Brussel

Na de voorlopige oplevering van de bouwwerken op 1 februari 2011 en de opening op 1 maart 2011 onder de merknaam PARK INN, heeft het hotel van bij zijn opening bevredigende bedrijfsresultaten geboekt. De lopende contacten hebben daarentegen, in een moeilijke macrofinanciële context, geen vooruitzichten, opgeleverd voor de overdracht van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw en het uitbatingscontract voor het einde van dit boekjaar 2011.

### **MEDIA GARDENS (IDM A)** - Meiserwijk, Brussel

In de loop van het eerste semester van 2011 heeft ATENOR GROUP de aandelen van de vennootschap IDM A, eigenaar van een gebouw met 75 appartementen, winkels en parkings, met een huurgarantie van 9 maanden die verstrijkt in februari 2012, verkocht aan de residentiële vastgoedbevak AEDIFICA. Gezien deze garantie volledig geprovisioneerd was vanaf de oplevering van het gebouw in mei 2011, stelde de uitstekende respons van de huurmarkt voor dit gebouw ons in staat om op 31 december 2011, 0,34 miljoen euro van deze huurwaarborg terug te nemen, wat de resultaten op dit project evenredig verhoogt.

### **UP-SITE** - Kanaalzone, Brussel

De bouw van dit emblematische project is in de loop van het jaar volgens planning verlopen. Op commercieel vlak kreeg de markt sterke signalen van de grondige metamorfose die deze wijk zal ondergaan. Nog voor de lancering van de commercialisering van de appartementen van de Toren op 29 februari, bevestigden de eerste reacties, met de ondertekening van enkele tientallen reservaties, de unieke positionering van dit project op de residentiële vastgoedmarkt in Brussel.

De verkoop aan Ethias van het kantoorgebouw dat verhuurd werd aan Smals in het eerste semester, en de closing van de verkoop van het kantoorgebouw B3 aan Unizo in het tweede semester hebben, zoals hierboven uitgelegd, bijgedragen tot de resultaten.

### **HERMES BUSINESS CAMPUS** - Dimitri Pompeiulaan, Boekarest

De infrastructuurwerken van HERMES BUSINESS CAMPUS werden in de loop van 2011 uitgevoerd. We hebben de start van de bouw van de bovenstructuur uitgesteld, in afwachting van duidelijke tekens van een heropleving van de kantorenvastgoedmarkt. Het jaar 2011 werd afgesloten met een take-up op de kantorenmarkt van Boekarest van 200.000 m<sup>2</sup>, hetzij zowat 10% van de totale markt.

### **VACI GREENS** - Vaci Corridor, Boedapest

De infrastructuurwerken van de eerste fase van het project werden beëindigd in de loop van 2011. We hebben de mogelijkheid benut om een wijzigende stedenbouwkundige vergunning aan te vragen die het mogelijk zal maken om de huoppervlakte van het project uit te breiden met bijna 10%, waardoor we besloten hebben om de bouw van de bovenstructuur uit te stellen. De start van de werken aan de bovenbouw hangt af van hoe de vooruitzichten op de huurmarkt evolueren. De take-up op de kantorenmarkt van Boedapest bedraagt bijna 400.000 m<sup>2</sup>, een groei met 28% in vergelijking met 2010.

### **BRUSSELS EUROPA** - Wetstraat, Brussel:

ATENOR heeft onlangs de studies voor de ontwikkeling van een ambitieus gemengd stadsproject opnieuw opgestart. Dit project kadert enerzijds in de toepassingsvoorwaarden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2010 en anderzijds in het nieuwe BBP dat van begin 2012 dateert. Beide hebben betrekking op het nieuwe stadslandschap dat wordt verwacht voor de Wetstraat (Stadsproject Wet of PUL). ATENOR zal zo snel mogelijk een nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning indienen.

Parallel met deze ontwikkeling hebben we een einde gemaakt aan de hotelactiviteit conform de zogenaamde "wet-Renault"-procedure. De sluitingskosten van het hotel wogen op de resultaten van 2011, maar werden gecompenseerd door de positieve bedrijfsresultaten van vóór de sluiting.

### **VICTOR** - Zuidstation, Brussel

Terwijl de instructie van de stedenbouwkundige vergunning, ingediend in december 2010, zijn verloop volgde, met onder meer het openbaar onderzoek op het lastenboek van de effectenstudie en de oprichting van het begeleidingscomité, zijn de eerste afbraakwerken, zoals goedgekeurd, eind 2011 van start gegaan.

### **PORT DU BON DIEU - Namen**

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een honderdtal appartementen op de opmerkelijke site van Port du Bon Dieu werd in september 2011 ingediend.

De overheidsdiensten wensten in tweede instantie een akkoord tussen ATENOR en de andere grote eigenaar van de site, SPGE, vóór de uitreiking van de vergunning. Daarvoor zijn reeds contacten gelegd.

### **TREBEL - Belliardstraat, Brussel**

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning werd in september 2011 ingediend en heeft betrekking op een project in de orde van 30.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen. Het Europees Parlement heeft het project TREBEL in de Belliardstraat weerhouden met het oog op een aankoop voor de huisvesting van haar administratie. Deze selectieprocedure zou volgens alle logica de komende weken moeten uitmonden in een toekomstige verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de vergunningen worden verkregen. Bijgevolg wordt pas resultaat gegenereerd bij de oplevering van het gebouw, ofwel in 2016.

### **CITY DOCKS - Kanaalzone, Anderlecht**

In februari 2011 verwierf ATENOR de onderneming IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI), eigenaar van een perceel van 5,4 ha, gelegen in Anderlecht. Dit perceel is opgenomen in een BBP dat wordt bestudeerd op gemeentelijk niveau, en kan worden beïnvloed door het nieuwe GBP in voorbereiding.

ATENOR heeft een eerste ontwerp uitgewerkt waaruit de mogelijkheid blijkt om een project met een sterke mix van bestemmingen te ontwikkelen, met onder meer een combinatie van stadsindustrie en huisvesting.

Tegelijkertijd genoot IPI van huurinkomsten betaald door de huidige industriële gebruiker.

### **LES BRASSERIES DE NEUDORF - Luxemburg**

ATENOR verwierf in september 2011 de vennootschap HF Immobilier, eigenaar van de site van de voormalige brouwerij Henri Funck in de rue de Neudorf in Luxemburg-Stad. In de laatste maanden van 2011 werd samen met onze architect een ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan uitgewerkt om in 2012 een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Die aanvraag zou betrekking hebben op ± 11.000 m<sup>2</sup> woningen en winkels.

### **Andere ontwikkelingen**

---

In het kader van de lopende gerechtelijke procedure in verband met een fiscaal dossier, genaamd de "kasgeldvennootschappen" heeft de Raadkamer van Brussel eind september beslist om 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR en zijn gedelegeerd bestuurder, door te verwijzen naar de correctionele rechtbank. Een dergelijke beslissing tot doorverwijzing, overigens aangevochten, zegt niets over een eventuele schuld.

De Raadkamer van Turnhout daarentegen heeft in februari 2012 beslist om ATENOR en zijn leidinggevenden buiten vervolging te stellen in een vergelijkbare zaak aangaande de verkoop van de nv ENTREPRISES MIGEOTTE.

Zoals ATENOR sinds de start van deze dossiers steeds heeft gezegd en steeds heeft herhaald in haar jaarverslagen, menen ATENOR en haar management, dat ze geen enkele fraude of inbreuk hebben gepleegd en ze hebben er alle vertrouwen in dat hun goede trouw vastgesteld zal worden voor de rechtbank.

### **Gebeurtenis sinds de afsluiting**

---

Atenor Group gaf op 13 januari 2012 een totaal van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel.

### **Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2012**

---

Gezien de conjuncturele onzekerheid start ATENOR het jaar 2012 met de nodige voorzichtigheid. De oplevering van kantoorgebouwen die in 2011 werden verkocht, en ook de verkoop van de eerste appartementen van de toren van UP-site zullen bijdragen tot de resultaten.

## ***Stock Option Plans***

---

Ter herinnering, de Raad van Bestuur van 3 maart 2009 keurde een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goed. Atenor Group gaf dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 aan de eenheidsprijs van 36,18 euro, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

Atenor Group gaf op 1<sup>ste</sup> februari 2011 een tweede schijf van 53.200 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 aan de eenheidsprijs van 33,40 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

Atenor Group gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zullen uitvoerbaar zijn tijdens de perioden van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 aan de eenheidsprijs van 23,46 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

## ***Toepassing van de nieuwe Internationale Boekhoudkundige Normen (IFRS)***

---

De financiële informatie van boekjaar 2011 wordt afgesloten en bekendgemaakt conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie.

## ***Aanwending van de winst (maatschappelijke resultaten van Atenor Group nv)***

---

De jaarrekeningen van ATENOR GROUP n.v. vertonen een maatschappelijke winst van het boekjaar van 13.303.828,28 euro.

Naast de verrichtingen die tot uiting komen in de geconsolideerde rekeningen, is het resultaat van 2011 te verklaren door de overdracht van erfpachten en dochtervennootschappen verbonden aan onze projecten, de tenlasteneming van de algemene kosten en structuurkosten evenals de financiële lasten die hoofdzakelijk verbonden zijn aan onze obligatielening.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2011 goed te keuren en de maatschappelijke winst van Atenor Group nv van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Te bestemmen winst van het boekjaar	€	13.303.828,28
Overgedragen winst	€	44.341.169,65
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>	<b>€</b>	<b>57.644.997,93</b>
Tantièmes	€	205.000,00
Kapitaalvergoeding	€	9.761.796,00
<b>Over te dragen winst</b>	<b>€</b>	<b>47.678.201,93</b>

(\*) schorsing van het recht op dividend van de eigen aandelen

## ***Voorstel voor dividend***

---

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 27 april 2012 voorstellen om voor het boekjaar 2011 een dividend van 2,00 euro uit te keren; ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en een netto dividend na voorheffing (21 %) van 1,58 euro per aandeel met een VVPR-strip.

Mits goedkeuring door de Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 4 mei 2012 (\*).

- Datum afscheuren coupon (Ex date)	30 april 2012
- Registratiedatum (Record date)	3 mei 2012
- Datum uitbetaling (Payment date)	4 mei 2012

(\*) uitgezonderd de eigen aandelen waarvoor het recht op dividend geschorst is

## ***Verklaring inzake Corporate Governance***

---

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft (met, onder meer, het remuneratieverslag en de beschrijving van de systemen voor interne controle en risicobeheer), wordt verwezen naar Bijlage 1 (Zie pagina 40 van het Jaarverslag).

Die maakt integraal deel uit van onderhavig beheersverslag en is ook volledig opgenomen in het jaarverslag.

## ***Belangrijkste risico's en onzekerheden***

---

ATENOR GROUP is een vennootschap die participaties bezit in vennootschappen die vastgoedprojecten ontwikkelen, en tegelijk ook rechtstreeks vastgoedpromoties ontwikkelt.

ATENOR GROUP wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, en met name de evolutie van de conjunctuur van de wereldeconomie en de markten waar de gebouwen zijn gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor investering worden aangewend.

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR GROUP en haar filialen zijn blootgesteld.

De Raad van Bestuur ontvouwt bovendien drie geïdentificeerde risico's waarmee ATENOR GROUP geconfronteerd wordt:

- In het kader van het fiscaal geschil met betrekking tot de zogenaamde "kasgeldvennootschappen", dat betrekking zou hebben op meer dan 700 vennootschappen in België, werden aanzienlijke aanslagen ingekohierd ten laste van sommige gewezen dochterondernemingen van de Groep. Deze vennootschappen waren verschillende jaren geleden verkocht aan investeerders, die door gerenommeerde tussenpersonen en bankinstellingen waren geïntroduceerd en aanbevolen bij ATENOR GROUP.

Er is gebleken dat deze investeerders kasgeld van de verworven vennootschappen zouden hebben verduisterd en hun fiscale verplichtingen zouden hebben ontdoken, terwijl ze de aangekondigde herinvesteringen niet uitvoerden.

Deze fiscale verschillen, waarbij ATENOR GROUP niet rechtstreeks betrokken is, hebben in sommige gevallen aanleiding gegeven tot strafklachten of tot burgerlijke rechtsvorderingen, voornamelijk tegen de kopers en de banken die een bemiddelende rol hebben gespeeld, maar ook tegen ATENOR en enkele van haar leidinggevenden.

De Raadkamer van Brussel heeft, meer bepaald, eind september beslist om in het kader van de lopende gerechtelijke procedure in verband met het fiscaal dossier "Erasmone – American Energy", 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en zijn gedelegeerd bestuurder, door te verwijzen naar de correctionele rechtbank. Tegen deze beslissing tot doorverwijzing werd overigens beroep aangetekend.

Op 21 februari 2012 heeft de Raadkamer van Turnhout daarentegen beslist in het kader van het dossier "E. Migeotte / Société Générale (Frankrijk)" om ATENOR GROUP en enkele van haar leidinggevenden die op het ogenblik van de feiten in functie waren, buiten vervolging te stellen.

ATENOR GROUP, dat haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, bevestigt in het algemeen dat het geen enkele vorm van fraude gepleegd, noch op het gebied van fiscaal recht, noch op het vlak van vennootschapsrecht, en heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld, en dit in elk van de dossiers.

- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton ATENOR gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,50 miljoen euro).
- In het kader van het project President staan ATENOR GROUP Luxemburg en de tijdelijke associatie van aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere in een geschil tegenover elkaar. Laatstgenoemden eisen verschillende schadevergoedingen voor de rechtbank, terwijl Atenor eveneens een rechtsvordering heeft ingediend, met name voor de toepassing van de boetes wegens laattijdige uitvoering. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. ATENOR GROUP Luxemburg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling (5,06 miljoen euro) verkregen op 18 februari 2011

ATENOR GROUP is van mening dat de eisen waarmee de Groep te kampen heeft, ongegrond zijn en bijgevolg werd geen enkele provisie gevormd om deze geschillen het hoofd te bieden.

### ***Bestuur - Corporate Governance***

---

- Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011.
- Uw Raad stelt, op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee, voor om het mandaat van de bestuurders de heren Frank Donck, Luc Bertrand, Marc De Pauw, Régnier Haegelsteen, Philippe Vastapane en Charles-Louis d’Arenberg, te verlengen voor een looptijd van drie jaar. Deze mandaten kunnen bezoldigd zijn en verstrijken na afloop van de Algemene Vergadering van 2015.
- Uw Raad stelt, op voorstel van het Audit Committee, voor om het mandaat van Commissaris MAZARS - Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Philippe Gossart, te verlengen voor drie jaar.

Terhulpen, 2 maart 2012

Voor de Raad van Bestuur