

Verslag van de Raad van Bestuur

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 26 april 2013

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheerverslag van het 102^{de} maatschappelijke boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2012 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2012 bedraagt 9,49 miljoen euro tegenover 11,32 miljoen euro in 2011.

Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat

De omzet bedraagt 45,45 miljoen euro. Dit cijfer is hoofdzakelijk afkomstig van verkopen in het kader van het project UP-site, met name de verkoop van drie kantoorcomplexen aan respectievelijk de groep Ethias, Unizo en PMV, en de verkoop van 83 appartementen waarvoor authentieke akten en voorlopige verkoopovereenkomsten werden ondertekend.

Het operationele resultaat bedraagt 8,75 miljoen euro, en is net zoals het omzetcijfer voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de drie kantoorcomplexen en de appartementen, die geboekt zijn in verhouding tot de vordering van de werkzaamheden. De ontvangen huurgelden voor het project City Docks in Anderlecht hebben eveneens bijgedragen tot het operationele resultaat.

Het **netto financiële resultaat** bedraagt -3,12 miljoen euro tegenover -3,09 miljoen euro tegenover in 2011, rekening houdend met de financiële kosten die verbonden zijn aan de obligatielening 2010-2015 en het aandeel van de financiële lasten van de tweede obligatielening uitgegeven in oktober 2012. De vordering van de werkzaamheden van de projecten UP-site en de start van het project Port du Bon Dieu in Namen hebben geleid tot de activering van de financiële kosten die verbonden zijn aan deze twee projecten voor een totaalbedrag van 2,9 miljoen euro.

Uitgestelde belastingen: In overeenstemming met IAS 12 en de situatie van de overgedragen verliezen van Atenor, werden voor het project UP-site, van bij zijn lancering, actieve uitgestelde belastingen geregistreerd. In 2012 bedraagt de impact van de terugname van deze uitgestelde belastingen 1,27 miljoen euro. In het kader van het project TREBEL werd een actieve uitgestelde belasting geboekt in het eerste semester van 2012 van 5,37 miljoen euro als gevolg van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst met het Europees Parlement.

Rekening houdend met wat voorafgaat bedraagt **het nettoresultaat** van het boekjaar 9,49 miljoen euro.

Netto financiële schuld

Op 31 december 2012 bezit de Groep een netto schuld van 131,85 miljoen euro, tegenover een netto schuld van 93,55 miljoen euro op 31 december 2011. De schuld van de Groep bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn (vast kapitaal) van 198,39 miljoen euro (waarvan 2 obligatieleningen) tegen 107,11 miljoen euro op 31 december 2011 en anderzijds een netto kaspositie van 66,45 miljoen euro-

Eigen aandelen

In 2012 heeft ATENOR GROUP 70 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2012 had ATENOR GROUP 157.583 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,45 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen kunnen onder meer bestemd zijn om de optieplannen 2007 tot 2012 te dekken.

Projecten in de Portefeuille

De portefeuille van Atenor vertaalt een belangrijke positionering in niches die een groei kennen op de vastgoedmarkt van woningen en kantoorgebouwen: de ontwikkeling van gemengde en dichte projecten door de reconversie van leegstaande sites in de stad. De groeiende vraag naar toegankelijke nieuwe woningen en performante kantoorgebouwen vormt de basis van de activiteiten van Atenor.

Momenteel bevat de portefeuille 11 projecten, goed voor een oppervlakte in de orde van 650.000 m². De projecten kenden meer bepaald de volgende ontwikkelingen.

UP-SITE - Kanaalzone, Brussel

Het project in aanbouw UP-site heeft in grote mate bijgedragen tot de resultaten van 2012, zowel met zijn gedeelte kantoorgebouwen als met zijn gedeelte woningen.

De oplevering van de kantoorgebouwen B4 aan Ethias (verhuurd aan Smals) en B3 aan Unizo-Zenito (voor eigen gebruik) evenals de verkoop van de B2 aan PMV (verhuurd aan GO) hebben allemaal een positieve bijdrage geleverd aan de resultaten, terwijl ze tegelijk ook getuigen van de uitstekende positionering van het project UP-site en de heropleving van de wijk. Enkel blok B1 ($\pm 10.000 \text{ m}^2$) staat nog te huur/te koop, terwijl deze nog in aanbouw is.

Op het vlak van de woningen is de verkoop van de appartementen van de toren en de "villa-gebouwen" positief geëvolueerd op een markt die nochtans een vertraging kent, onder meer door de verstrakking van de hypothecaire leningen.

Naarmate de bouw vordert - momenteel tot aan niveau +26 - valt deze emblematische toren steeds meer op in het Brusselse landschap waardoor de aantrekkingskracht alleen maar groter wordt, als een structurerend baken voor de stad en een unieke referentie voor Atenor.

PORT DU BON DIEU - Namen

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 131 appartementen werd eind september 2012 uitgereikt. We zijn onverwijld begonnen met de voorbereidende sanerings- en afbraakwerken. De bouwwerken starten in de lente van 2013. De commercialisering van een eerste complex van 46 appartementen werd in januari 2013 gelanceerd en bevestigt de belangstelling van de markt voor dit unieke project in Namen.

HERMES BUSINESS CAMPUS - Dimitri Pompeiulaan, Boekarest

De bouwwerken voor het eerste blok worden voortgezet (18.000 m^2 , oplevering voorzien voor november 2013) op een markt waar nog steeds een grote vraag heerst door multinationals uit verschillende sectoren die hier een filiaal willen oprichten of hun activiteiten willen herlokalisieren. De belangstelling voor gedeeltelijke verhuringen neemt toe. Een eerste huurcontract (voor een beperkte oppervlakte van $\pm 650 \text{ m}^2$) kon worden afgesloten met een prestigieuze huurder, wat wijst op de goede positionering van het project op de markt in termen van prijs-kwaliteitverhouding en ligging.

VACI GREENS - Vaci Corridor, Boedapest

Het gebouw A (17.362 m^2), waarvan de oplevering voorzien is in juni 2013, blijkt het enige nieuwe gebouw te zijn dat op de kantoormarkt wordt gebracht in Boedapest. Op een markt die weliswaar klappen gekregen heeft, maar toch nog steeds gegeerd is bij bepaalde bedrijven die willen herlokalisieren, presenteert Vaci Greens zich als de enige efficiënte en competitieve optie voor deze ondernemingen die hun exploitatiekosten willen verminderen.

Verschillende contacten bevestigen deze gedifferentieerde positionering, al is het nog niet mogelijk om de commerciële concretisering te preciseren.

VICTOR - Zuidstation, Brussel

De procedure voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen duurt langer dan initieel geraamd, met name doordat het effectenonderzoek heeft aanbevolen om het aandeel woningen in dit grootschalige project te verhogen. De wijzigingen werden aangebracht aan het project (wat het aandeel woningen op meer dan 10.000 m^2 brengt) en ingediend op 6 maart 2013, wat het mogelijk zou moeten maken om het verkrijgen van de vergunningen te finaliseren in de loop van 2013, samen met de realisatie van een richtinggevend schema voor de Zuidwijk. Bovendien worden er verder contacten gelegd met kandidaat-huurders.

TREBEL - Belliardstraat, Brussel

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning die in december 2011 werd ingediend, kreeg eind december 2012 een negatief advies van de Overlegcommissie (Stad Brussel). Binnen het normale kader van de stedenbouwkundige procedure voor dit type project wordt het dossier momenteel onderzocht door de gewestelijke administratie. Atenor staat open voor wijzigingen die zullen worden voorgesteld teneinde dit kwaliteitsvol project, waarvoor het Europees Parlement zich in juni 2012 heeft aangemeld als koper (onder voorbehoud van het verkrijgen van de vergunningen), te kunnen realiseren.

BRUSSELS EUROPA - Wetstraat, Brussel:

We hebben een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend in december 2012 voor een nieuw gemengd project van 44.000 m^2 dat beantwoordt aan de PUL-parameters (Paysage Urbain

Loi/Stadsproject Wet); het milieueffectenonderzoek zou binnenkort van start moeten gaan. Het lijkt er nu al sterk op dat het project aangepast zal moeten worden in de loop van het effectenonderzoek om rekening te houden met de parameters die worden opgelegd door het RRUZ (Règlement régional urbain zoné of gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening) zoals binnenkort zal worden vastgesteld door de Regering van het Brussels Gewest. Het is echter een belangrijke stap voorwaarts voor deze uitzonderlijke ligging.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg

Het BPA-project (bijzonder plan van aanleg) voor de site van de gewezen brouwerij Henri Funck in Luxemburg werd goedgekeurd door de Stad Luxemburg, in het normale verloop van de lopende procedure. Volgens de geraamde planning zal de stedenbouwkundige procedure in oktober 2013 uitmonden in een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van ± 10.000 m² woningen en winkels.

CITY DOCKS - Zone du Canal, Anderlecht

Het nieuwe GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) zou vastgelegd moeten worden door de Regering van het Brussels Gewest eind maart 2013. Dit GBP-project voorziet voor het perceel City Docks in een gewijzigde bestemming, hetgeen nodig is voor de uitvoering van een groot gemengd stadsproject.

Wij hebben vertrouwen in het potentieel van dit project omdat de ontwikkeling ervan past in de aanpak van een aantal uitdagingen waar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor staat.

De voormalige huurder van de industriële site is volop bezig met de sanerings- en afbraakwerken die door hem moeten worden uitgevoerd.

DE WIJK VAN HET NIEUWE STATION - Bergen

We hebben de aankoop van dit perceel gefinaliseerd in december 2012. Ter herinnering, het gaat om een reeks percelen die samen goed zijn voor ongeveer 7 ha, gelegen vlakbij de locatie van het nieuwe station, de toekomstige Ikea en het winkelcentrum "Les Grands Prés". We hebben een eerste stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de bouw van een complex met 78 woningen in het kader van het bestaande GRS (Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Andere stedenbouwkundige instrumenten worden momenteel besproken met de gemeentelijke en gewestelijke overheden om een harmonieuze ontwikkeling van deze nieuwe wijk in zijn geheel te stimuleren.

DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK - Ath

ATENOR won een wedstrijd georganiseerd door de gemeente Ath in verband met de ontwikkeling van ± 20.000 m² woningen op de site van de Oude Suikerfabriek in de stationswijk van Ath. Doordat de aankoopprocedure zich in een eindfase bevond konden we in december een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning indienen voor de renovatie van het historische gebouw dat op de site gelegen is, om er 16 woningen en een ruimte voor (publieke) voorzieningen op te richten.

SOUTH CITY HOTEL - Zuidstation, Brussel

De uitbating van het hotel, onder de merknaam PARK INN, zorgde voor een zeer mooi operationeel resultaat in de loop van 2012. Aangezien de financiële markten weinig perspectief bieden voor investeringen in dat type vastgoed, al is het van hoge kwaliteit, heeft Atenor in overleg met haar partners, beslist om de commerciële acties met het oog op de verkoop van de vennootschap die het hotel in handen heeft uit te stellen.

Andere ontwikkelingen

De lopende gerechtelijke procedures in het kader van de fiscale dossiers met de zogenaamde "kasgeldvennootschappen", waarbij met name Atenor en verschillende van haar leidinggevenden betrokken zijn, zijn voortgezet zonder dat enig nieuw materieel element te melden valt.

Zoals ATENOR sinds het begin van de gerechtelijke procedures heeft meegedeeld en herhaald heeft in haar jaarverslagen, zijn ATENOR en haar leidinggevenden van mening dat ze geen fraude hebben gepleegd noch een inbreuk hebben begaan en ze hebben er alle vertrouwen in dat hun goede trouw zal blijken voor de rechtbank.

Gebeurtenis sinds de afsluiting

Er valt geen belangrijke gebeurtenis sinds 31 december 2012 te melden.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2013

Het jaar 2012 heeft Atenor, onder meer door de succesvolle uitgifte van een obligatielening van € 60 M, de stabiliteit en de financiële middelen opgeleverd die nodig zijn voor de ontwikkeling van haar gediversifieerde portefeuille.

De zeer specifieke marktniches waarin Atenor actief is, blijven afhankelijk van complexe stedenbouwkundige procedures, zodat de voorziene planning voor de realisatie van de projecten, nog wijzigingen kan ondergaan.

Overigens hangt de vastgoedmarkt, zowel voor woningen als voor kantoorgebouwen, nauw samen met de evolutie van de economische conjunctuur, speciaal in België maar ook in Boedapest en Boekarest, waar we in het bijzonder actief zijn.

In deze algemene context, die gemarkeerd wordt door onzekerheid, maar bogend op de kwaliteit van haar fundamentele parameters zal Atenor al haar menselijke en financiële middelen aanwenden voor de opwaardering van haar activa in portefeuille, zonder dat ze zich in dit stadium evenwel kan uitspreken over de timing van de komende resultaten, noch over het niveau van de verwachte rentabiliteit.

Financiële instrumenten

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in het jaarlijks financieel verslag.

Stock Option Plan

Atenor Group gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 49.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. De opties die werden aanvaard, zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 tegen de eenheidsprijs van € 23,46 ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

Andere informatie

De vennootschap heeft geen filiaal, noch een activiteit in R&D.

Toepassing van de nieuwe Internationale Boekhoudkundige Normen (IFRS)

De financiële informatie van boekjaar 2012 wordt afgesloten en présentées conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit verslag.

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 4.744.282,85 euro.

Naast de verrichtingen die tot uiting komen in de geconsolideerde rekeningen, is hoofdzakelijk het resultaat van 2012 te verklaren door de overdrachten van erfpachten (project UP-site) en, de tenlasteneming van de algemene kosten en structuurkosten evenals de financiële lasten die verbonden zijn aan onze 2 obligatieleningen.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2012 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	€	4.744.282,85
Overgedragen winst	€	47.678.201,93
Te bestemmen winstsaldo	€	52.422.484,78
Tantièmes	€	225.000,00
Kapitaalvergoeding(*)	€	9.761.656,00
Over te dragen winst	€	42.435.828,78

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

Voorstel voor dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 26 april 2013 voorstellen om voor het boekjaar 2012 een bruto dividend van 2,00 euro uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en, voor het eerst, in de vorm van een optioneel dividend.

De invoering van de optie om het dividend in aandelen te ontvangen met behoud van het ongewijzigde dividendbedrag is de evenwichtige manier die de Raad van Bestuur heeft gekozen om het vergoedingsbeleid te bevestigen, terwijl tegelijk de mogelijkheid wordt gecreëerd om de eigen middelen van de groep te versterken. Dit voorstel heeft de steun gekregen van de referentieaandeelhouders.

Verklaring inzake Corporate Governance

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft (met, onder meer, het remuneratieverslag (overeenkomstig artikel 96§3 van het Vennootschapswetboek), de beschrijving van de systemen voor interne controle, van het risicobeheer en de andere reglementaire informatie beoogd in artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007), wordt verwezen naar [Bijlage 1](#).

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

Belangrijkste risico's en onzekerheden

ATENOR GROUP heeft als activiteiten de realisatie van vastgoedprojecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

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 in de juridische procedures 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 twaalf jaar 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.

Op dit ogenblik zijn ATENOR GROUP en sommigen van haar leidinggevenden betrokken bij drie gerechtelijke procedures voor de onderzoekrechtbanken.

In het kader van het dossier "Erasmone – American Energy", zou de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Brussel zich binnenkort moeten uitspreken over het beroep dat is aangetekend tegen een verwijzingsbeschikking uitgesproken in september 2011, tegen 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en Stéphan Sonnevile, de vaste vertenwoordiger van Stéphan Sonnevile SA.

In het kader van het dossier genaamd "E. Migeotte / Société Générale (Frankrijk)" heeft de Raadkamer van Turnhout in februari 2012 ATENOR GROUP en haar leidinggevenden die op het ogenblik van de feiten in functie waren, buiten vervolging gesteld, maar tegen deze beschikking is beroep aangetekend door het Openbaar Ministerie. De procedure volgt dus zijn beloop.

Ten slotte is het dossier "D-side – Cabepo" momenteel hangend voor de Raadkamer van Brussel; die heeft de zaak "sine die" uitgesteld, omdat een van de partijen bijkomende onderzoeken heeft gevraagd.

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 (0,54 miljoen euro) en voor de betaling van verschillende andere vergoedingen).

Op 9 maart 2012 heeft de Rechtbank van het Arrondissement Luxemburg gedeeltelijk gevolg verleend aan die vraag, tot beloop van 0,37 miljoen euro. Op 24 mei 2012 heeft ATENOR GROUP een beroep gedaan op dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekening van 2012.

- Een geschil stelt Atenor Group Luxembourg tegenover de tijdelijke associatie van de aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere, aan wie de bouw van PRESIDENT was toevertrouwd. ATENOR eist onder meer voor de rechtbank de toepassing van de contractuele boetes wegens laattijdige uitvoering, terwijl de aannemers verschillende schadeloosstellingen eisen. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. Atenor Group Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling verkregen (5,06 miljoen euro) in februari 2011. Dit vonnis werd bekrachtigd in december 2012 door het Hof van Beroep van Luxemburg. Dit bedrag is niet geregistreerd in de geconsolideerde resultaten.

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

Bestuur

- Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012.
- Uw Raad stelt, op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee, voor om het mandaat van bestuurder van Luxempart s.a., vertegenwoordigd door de heer François Tesch en van Stéphan Sonnevile s.a., vertegenwoordigd door de Heer Stéphan Sonnevile te verlengen voor een looptijd van drie jaar. Deze mandaten die bezoldigd kunnen worden, lopen na de Gewone Algemene Vergadering van 2016 ten einde.

Terhulpen, 7 maart 2013

Voor de Raad van Bestuur