

Rapport de gestion

à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 24 avril 2015

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du 104^{ème} exercice social de votre société et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2014 ainsi que nos propositions de répartition bénéficiaire.

Le résultat net consolidé 2014 s'élève à 15,33 millions d'euros contre 12,03 millions d'euros en 2013.

CHIFFRES D'AFFAIRES, PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le chiffre d'affaires s'établit à 106,80 millions d'euros. Il comprend principalement d'une part, les revenus liés au projet UP-site issus de la vente du bloc de bureaux B1 et de la cession des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » (€ 65,54 M) et d'autre part, le chiffre d'affaires dégagé sur le projet TREBEL (€ 13,33 M). Les revenus de la vente des appartements des projets namurois et luxembourgeois (respectivement € 10,39 et € 9,78 M) complètent ce chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel s'élève 30,34 millions d'euros, influencé d'une part par la cession à l'INASTI du bloc de bureaux B1 d'UP-site et la vente des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » cédés au prorata de l'avancement des travaux (€ 15,32 M), et d'autre part par la contribution du projet TREBEL (€ 4,38 M) comptabilisée suivant son degré d'avancement (50,4% contre 38,5% en 2013).

Les ventes d'appartements dans les projets des Brasseries de Neudorf à Luxembourg (€ 3,53 M) et du Port du Bon Dieu (Lot 1 - € 2,08 M), l'opération d'achat/vente du terrain du Lot 2 sur le site du Port du Bon Dieu à Namur (€ 3,19 M), les revenus liés à la location du premier immeuble de bureaux hongrois (€ 1,70 M) ainsi que les indemnités perçues dans le projet CITY DOCKS à Anderlecht (€ 0,39 M) apportent également une contribution positive au résultat opérationnel. Les frais généraux s'élèvent à 4,69 millions d'euros.

Le résultat financier net s'établit à -6,87 millions d'euros contre -5,23 millions d'euros en 2013. L'augmentation des charges financières s'explique principalement, d'une part, par la diminution de l'activation des charges financières (IAS 23) suite aux réceptions provisoires de tous les blocs du projet UP-site (€ 0,73 M) et d'autre part, par les coûts de refinancement (MTN) contractés au 4^{ème} trimestre en vue du remboursement de l'emprunt obligataire en janvier 2015, soit 0,3 million d'euros et par la baisse des produits financiers liés aux intérêts obtenus en 2013 des avances rémunérées du bloc B3 (UP-site) cédé à UNIZO.

Impôts différés : Conformément à l'IAS 12 et à la situation des pertes reportées d'ATENOR, les projets UP-site et TREBEL ont fait l'objet, lors de leur lancement, de l'enregistrement d'impôts différés actifs. En 2014, l'impact de la reprise nette de ces impôts différés s'élève à 4,64 millions d'euros. Le solde de la charge d'impôt résulte principalement des impôts différés passifs sur les résultats des projets Brasseries de Neudorf et Port du Bon Dieu (respectivement € 1,09 M et € 0,89 M).

Tenant compte de ce qui précède, le résultat net de l'exercice s'élève donc à 15,33 millions d'euros.

BILAN CONSOLIDÉ

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 112,90 millions d'euros contre 104,79 millions au 31 décembre 2013, soit une hausse de 7,74%.

Au 31 décembre 2014, l'endettement consolidé net s'établit à 199,57 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 174,93 millions d'euros au 31 décembre 2013.

L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 135,97 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 130,84 millions d'euros incluant 75 millions d'euros échus et remboursés en janvier 2015. La trésorerie disponible s'élève à 67,24 millions d'euros contre 24,38 millions d'euros fin 2013.

L'augmentation de l'endettement net du groupe (+24,63 millions d'euros) s'explique principalement par l'acquisition du terrain situé à La Hulpe et la poursuite des travaux de tous les projets en portefeuille dont 9 d'entre eux sont en phase de commercialisation ou déjà vendus.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 271,08 millions d'euros en progression nette de 9,81 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette variation résulte principalement (a) de la vente des appartements et du bloc de bureaux B1 dans le projet UP-site qui réduit le stock de 34,74 millions d'euros et (b) de la poursuite des travaux des projets Hermes Business Campus (Roumanie), Vaci Greens (Hongrie), Port du Bon Dieu (Namur) et The One (Bruxelles) ainsi que de l'achat du terrain à La Hulpe, contribuant pour 44,61 millions d'euros. Le solde de ce poste se répartit sur les autres projets en développement.

ACTIONS PROPRES

Durant 2014, ATENOR GROUP s.a. a acquis 9.967 actions propres portant le nombre total d'actions propres à 17.550. Ces dernières ont ensuite été totalement cédées aux bénéficiaires du plan d'options sur actions (SOP 2010).

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS qui détenait 150.000 actions ATENOR a opté pour de nouvelles actions lors du paiement du dividende de l'exercice 2013 portant ainsi le nombre total des actions ATENOR en sa possession à 157.142.

Au 31 décembre 2014, ATENOR GROUP s.a. ne détenait donc aucune action propre.

PROJETS EN PORTEFEUILLE

Les deux tendances fondamentales qui sous-tendent les marchés dans lesquels ATENOR évolue se sont confirmées cette année encore : d'une part, la croissance démographique, spécifiquement dans les centres urbains, entraîne un besoin accru de nouveaux logements ; d'autre part, la nécessité de s'adapter aux exigences et aux contraintes évolutives du monde du travail entretient une demande pour de nouvelles surfaces de bureaux efficaces.

A la suite des dernières nouvelles acquisitions, le portefeuille compte actuellement 13 projets en développement pour un total de l'ordre de 640.000 m².

L'évolution favorable de la plupart des projets en portefeuille témoigne de leur bon positionnement dans ces niches de croissance :

UP-SITE – Zone du Canal, quai des Péniches, Bruxelles (357 logements, 29.689 m² de bureaux)

Le processus de vente des appartements du projet UP-site s'est pleinement poursuivi au cours de l'année 2014. Alors que seules 13 unités (sur 106) restent à vendre dans les Immeubles-Terrasses, la commercialisation de la Tour, réceptionnée le 1^{er} juillet 2014, est entrée dans sa dernière phase par le biais d'une approche marketing pointue pour le solde des appartements. A ce jour, près de 100% des appartements en dessous du 25^{ième} étage ont trouvé preneur et 35% des appartements dans le haut de la Tour ont été vendus. Bénéficiant d'une image luxueuse, ces derniers offrent pourtant un rapport qualité/prix compétitif dans le marché actuel.

Le dernier bloc de bureaux (10.000 m²) a été cédé à l'INASTI en juin 2014 finalisant ainsi la vente de la partie bureaux du projet.

TREBEL – Quartier Européen, rue Belliard, Bruxelles (29.766 m² de bureaux)

La construction qui a démarré en avril 2013 s'est poursuivie dans le cadre du planning convenu avec le Parlement Européen, en dépit d'une grande complexité technique de réalisation de l'immeuble. Pour rappel, le résultat est pris au fur et à mesure de la construction, compte tenu du compromis de vente conclu avec le Parlement Européen pour une livraison en 2016.

THE ONE, BRUSSELS EUROPA – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m² de bureaux, 9.000 m² de logements)

Le permis d'urbanisme a été délivré en novembre 2014, constituant un moment important, tant dans la concrétisation du nouveau paysage urbain de la rue de la Loi que dans l'évolution du portefeuille de projets d'ATENOR. Notre attention est toutefois focalisée sur le recours introduit au Conseil d'Etat en janvier dernier. Les travaux de construction de ce projet mixte qui prévoit 97 logements, 2 commerces et 29.000 m² de bureaux devraient débuter en mai 2015, à la suite de la démolition de l'ancien hôtel entamée en septembre dernier.

VICTOR – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (de l'ordre de 100.000 m² mixte)

L'année 2014 a été marquée par la volonté du gouvernement régional d'adopter un nouveau schéma directeur du quartier du Midi, repris dans l'accord de majorité de juillet dernier. Ce schéma doit fournir les grandes lignes du développement du quartier permettant ainsi d'asseoir ses qualités et y développer une vision ambitieuse axée sur la mobilité, la densité, la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces et équipements) et la qualité des espaces publics.

La validation de ce schéma attendue au premier semestre 2015 sera suivie par l'introduction de nouvelles demandes de permis en vue de la mise en œuvre du projet Victor à l'horizon 2018-2020 conformément aux vœux du pouvoir régional. Dans ce contexte, les nouvelles études architecturales et d'ingénierie ont été réalisées et cadrent parfaitement avec ces objectifs en vue d'un nouveau dépôt de permis.

PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (de l'ordre de 14.000 m² mixte)

En juin 2014, ATENOR et INASTI ont conclu un accord sur base duquel ATENOR redéveloppera l'ancien site d'INASTI en un projet mixte de 14.000 m². Le projet envisagé consiste en la réhabilitation des anciens bâtiments, qui feront l'objet d'une lourde rénovation, afin d'y développer un complexe de 152 logements. Une demande de permis en ce sens a été déposée en décembre 2014.

En parallèle, ATENOR a introduit en partenariat avec le propriétaire de l'immeuble voisin un dossier de candidature à la Ville de Bruxelles afin de proposer un ensemble de 30.000 m² de bureaux et d'espaces logistiques pour le nouveau siège de la Police de Bruxelles Capitale-Ixelles. Une décision est attendue au plus tard pour juillet 2015 et déterminera le développement effectif du site.

CITY DOCKS – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m² mixte)

L'instruction de la demande de permis d'urbanisme déposée en mars 2014 pour la première phase du projet, portant sur la construction de logements, de surfaces pour des services intégrés aux entreprises et d'une maison de repos et de résidence-services (38.000 m²) suit son cours. Cette demande qui s'inscrit parfaitement dans le cadre du nouveau PRAS démographique et en pleine cohérence avec les indications du Plan Canal a reçu un avis majoritairement favorable de la commission de concertation en janvier dernier.

Des études sont en cours pour la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal. Par ailleurs, les travaux d'assainissement qui incombent à l'ancien locataire se sont poursuivis au cours de l'année 2014 et devraient être finalisés pour septembre 2015.

Ayant pour objectif d'offrir du logement à la classe moyenne, ce projet se profile comme une réponse à la demande la plus évidente du marché du logement bruxellois.

LES BERGES DE L'ARGENTINE - La Hulpe (projet résidentiel et de services de l'ordre de 24.000 m²)

En janvier 2015, ATENOR a finalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier réparti sur près de 2 ha, comprenant actuellement 8 bâtiments (16.653 m²) et 338 emplacements de parking extérieur. L'ensemble sera redéveloppé pour laisser place à un projet résidentiel et de services lové dans un magnifique parc. Les contacts sont en cours avec les autorités locales et régionales afin d'assurer une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement urbanistique.

PORT DU BON DIEU LOT 1 – Namur (140 logements, 5 commerces, 1 restaurant, soit 20.614 m²)

Les travaux de construction de cet espace résidentiel en entrée de ville se sont poursuivis selon le calendrier prévisionnel. L'appartement témoin au 1^{er} étage ouvert en juillet 2014 a apporté le dynamisme attendu à la commercialisation. A ce jour, près de 75% du premier bloc de 46 appartements (réception provisoire prévue en juin 2015) font l'objet de compromis ou d'actes, les 2^{ème} et 3^{ème} phases emboitant le pas avec respectivement 50% et 16% de prévente (livraison au long du 2^{ème} semestre 2015). Cette tendance confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m² de bureaux)

ATENOR a acquis le terrain du Lot 2 en novembre 2014 à la SPGE pour le revendre à la banque CBC avec une clause résolutoire d'obtention de permis unique pour la construction d'un immeuble de bureaux de 7.600 m² répondant aux besoins de CBC. Cette opération d'achat/vente de terrain contribue aux résultats 2014. Parallèlement à la préparation du plan d'assainissement du site, les contacts se poursuivent avec CBC afin de réaliser la construction de leur immeuble dès l'obtention du permis.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m² mixte)

L'accord conclu en juillet 2014 avec un consortium spécialisé dans l'achat et la gestion de biens d'investissement et portant sur les 4 premiers blocs de logements (134 logements au total) a permis d'enregistrer les premières ventes d'appartements. 53% du premier bloc ont déjà trouvé acquéreur auprès d'investisseurs privés, contribuant pour la 1^{ère} fois aux résultats 2014. La construction de ce premier bloc a commencé en février 2015, la suite du programme se poursuivant au rythme de la commercialisation convenue avec le consortium.

Le PCA révisionnel englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est à l'instruction ; l'enquête publique est prévue début 2015 pour une adoption définitive en juillet.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Le permis unique pour le développement essentiellement résidentiel de 20.000 m² a été délivré en septembre 2014 par la Région Wallonne. Dans la foulée, le contrat d'entreprise générale a été signé et les travaux de construction de la première phase (6.000 m²) ont démarré en février 2015. Ces derniers événements ainsi que la conférence de presse de janvier dernier ont permis de lancer définitivement la commercialisation des deux premiers blocs (39 unités), qui affiche un taux de prévente de 28%. La livraison de cette première phase est prévue pour juillet 2016.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m²)

Le permis d'urbanisme pour la construction de ce complexe résidentiel a été délivré en octobre 2014. Parallèlement, les travaux de démolition des anciennes brasseries se sont poursuivis et la construction a pu commencer fin 2014 pour prévoir de s'achever au long du 3^{ème} trimestre 2016.

Au 31 décembre de l'année sous revue, 51 actes ont été passés devant notaire, contribuant de façon significative aux résultats d'ATENOR. A ce jour, seuls 20% des unités sont encore libres, ce qui témoigne du succès commercial de ce projet.

AIR – Quartier de la Cloche d'Or, Luxembourg (11.000 m² de bureaux)

Ce nouvel immeuble actuellement en démolition-reconstruction et ayant obtenu la certification BREEAM « Excellent », a été vendu en état futur d'achèvement à un groupe d'investisseurs institutionnels en octobre 2014.

La vente de cet immeuble contribue aux résultats 2014, 2015 et

2016, au rythme de sa construction (livraison prévue au cours du 1^{er} trimestre 2016).

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m² de bureaux)

Le premier immeuble de 18.000 m² livré en mars 2014 est entièrement loué et le second, en construction, fait l'objet d'une prélocation pour 20% de ses surfaces. Le financement de la construction du deuxième immeuble sera assuré par un crédit immobilier, signe de la bonne tenue du secteur financier local. Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans un pays qui connaît une croissance économique de plus de 2,3%. Dans ce contexte, des contacts sont en cours dans le cadre de la revente de ces deux premiers blocs.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (87.138 m²)

Le premier bâtiment (16.000 m²) est entièrement loué à plusieurs entreprises de renom dont le groupe General Electric qui occupe les deux tiers de l'immeuble. Fort de ce succès, la construction d'un deuxième bâtiment de 20.000 m² s'est poursuivie au cours de l'année 2014 pour une livraison en juin 2015. Cet immeuble est d'ores et déjà pré-loué au groupe GE à 90%.

Un troisième immeuble de 27.000 m² est en cours de construction et devrait être terminé pour fin 2015. Il fait déjà l'objet de négociations pour une prise en location.

Au cours de l'année sous revue, les démarches initiées pour la vente d'un ou plusieurs blocs se sont poursuivies dans un marché qui marque le retour des investisseurs institutionnels internationaux.

SOUTH CITY HOTEL – Gare du Midi, Bruxelles

L'exploitation de l'hôtel, sous la marque PARK INN, a continué de générer de bons résultats d'exploitation au cours de l'année 2014, permettant à ATENOR et ses partenaires, de conclure post clôture un accord quant à la vente de la société détenant l'hôtel. Les procédures habituelles de « due diligence » sont en cours, avec une vente effective prévue au 31 mars 2015. Une réduction de valeur de 0,99 million d'euros a toutefois été provisionnée dans les livres d'ATENOR au 31 décembre 2014.

AUTRES ÉVOLUTIONS

Les procédures judiciaires en cours dans le cadre des dossiers fiscaux dits de « sociétés de liquidités », dans lesquelles sont notamment impliqués ATENOR et plusieurs de ses dirigeants, se sont poursuivies.

Comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, ATENOR et ses dirigeants estiment n'avoir commis aucune fraude ni infraction et sont confiants de faire reconnaître leur bonne foi en justice.

Une première audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles se tiendra le 19 mars pour le dossier dit « Erasmonde – American Energy », dans lequel 13 sociétés et personnes, dont ATENOR GROUP et son Administrateur Délégué, sont mises en cause.

Dans le cadre du dossier dit « E. Migeotte / Société Générale (France) », après un non-lieu prononcé en février 2012 par la Chambre du Conseil de Turnhout, la Chambre des mises en accusation d'Anvers a pris en mars 2013 une décision de renvoi. Le

pourvoi en Cassation introduit par un tiers a été rejeté. Le dossier a été plaidé devant le Tribunal Correctionnel de Turnhout les 3 et 4 décembre 2014. Au terme d'une analyse approfondie des éléments du dossier, le Tribunal s'est prononcé le 14 janvier 2015. Il a reconnu la bonne foi d'ATENOR GROUP et de ses dirigeants ainsi que l'absence de toute infraction dans leur chef et a prononcé leur acquittement.

Le Parquet a toutefois fait appel de ce jugement, en telle sorte que ce dossier ne peut être définitivement clôturé.

En ce qui concerne le dossier « D-Facto – Cabepo », une première audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles se tiendra le 15 mai 2015. Une douzaine de personnes physiques ou morales, dont ATENOR GROUP, son Administrateur Délégué et son Directeur Financier, sont mises en cause dans ce dossier qui est en cours depuis plusieurs années.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les informations relatives à l'utilisation d'instruments financiers dérivés sont données dans le rapport financier annuel.

STOCK OPTION PLANS

- En date du 3 février 2014, ATENOR GROUP a émis la seconde tranche du plan d'options sur actions (SOP 2014) de la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR GROUP.

Ce SOP 2014 sera exerçable durant les trois périodes suivantes : du 13 mars au 31 mars 2017, du 12 mars au 31 mars 2018 et du 11 mars au 31 mars 2019.

Une seconde tranche de 35.700 options sur actions AGI a été acceptée et matérialise ce SOP 2014

- Le 28 février 2014, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 1.139 options sur actions ATENOR GROUP PARTICIPATIONS (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance ».

AUTRES INFORMATIONS

La société n'a ni succursale, ni activité en R&D.

APPLICATION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)

Les informations financières de l'exercice 2014 sont arrêtées et présentées conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires. Il fait partie intégrante du présent rapport de gestion.

AFFECTATION BÉNÉFICIAIRE (RÉSULTATS STATUTAIRES D'ATENOR GROUP S.A.)

Les comptes annuels statutaires de la s.a. ATENOR GROUP font apparaître un bénéfice social de l'exercice de 13.537.610,73 euros.

En dehors des opérations reflétées dans les comptes consolidés, le résultat 2014 s'explique principalement par les cessions d'emphytéoses liées aux projets UP-site et Trebel, la cession à CBC du terrain (lot 2) du Port du Bon Dieu, la prise en charge des frais généraux et de structure ainsi que les charges financières principalement liées aux emprunts obligataires.

Votre Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2014 et d'affecter le bénéfice social de l'exercice d'ATENOR GROUP s.a. comme suit :

Bénéfice de l'exercice à affecter	€ 13.537.610,73
Bénéfice reporté	€ 39.304.130,90
Bénéfice à affecter	€ 52.841.741,63
Tantièmes	€ 324.000,00
Réserve légale	€ 676.880,54
Rémunération du capital	€ 10.914.528,00
Bénéfice à reporter	€ 40.926.333,09

PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 24 avril 2015 le versement, au titre de l'exercice 2014, d'un dividende brut de 2,00 euros par action, soit un dividende net de précompte (25 %) de 1,50 euro par titre et, pour la troisième année consécutive, sous la forme d'un dividende optionnel.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En ce qui concerne la déclaration de gouvernance d'entreprise (comprenant, entre autres, le rapport de rémunération (conformément à l'article 96§3 du C.Soc.), la description des systèmes de contrôle interne, de la gestion des risques et les autres informations réglementaires visées à l'article 34 de l'Arrêté Royal de 14 novembre 2007), référence est faite à la page 46 du présent rapport annuel.

Elle fait partie intégrante du présent rapport de gestion et est également reprise dans son entièreté dans le rapport annuel.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Comme indiqué ci-avant, ATENOR et ses partenaires ont conclu, en février 2015, un accord quant à la vente de la société South City Hotel détenant l'hôtel et ce, sans impact sur les résultats 2015.

En date du 23 février 2015, ATENOR GROUP a émis la troisième tranche du plan d'options sur actions (SOP 2015) de la filiale dénommée ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR GROUP.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes : du 12 mars au 31 mars 2018, du 11 mars au 31 mars 2019 et du 9 mars au 31 mars 2020.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2014 n'est à signaler.

PERSPECTIVES POUR L'ENSEMBLE DE L'EXERCICE 2015

Les résultats 2015 s'appuieront sur des ventes conclues en 2013 et 2014 en état futur d'achèvement d'immeubles et d'appartements et dont les marges seront dégagées au rythme de la réalisation des projets. Il en sera ainsi pour les projets de bureaux Trebel et Air, et pour des appartements faisant partie des projets Port du Bon Dieu à Namur, Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg, La Sucrierie à Ath et Au Fil des Grands Prés à Mons. En outre, les immeubles loués à Budapest (Vaci Greens) et à Bucarest (Hermes Business Campus) apporteront des revenus locatifs.

ATENOR restera attentif d'une part, à saisir tout nouveau projet d'acquisition rencontrant ses critères et d'autre part, à mettre en œuvre toute opportunité de valorisation de projets en portefeuille.

Sous réserve d'événements exceptionnels imprévus à ce jour, ATENOR s'attend à réaliser un résultat équivalent à celui de l'année 2014.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

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

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

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

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

Ces contentieux fiscaux, qui ne concernent pas directement ATENOR GROUP ont, dans certains cas, donné lieu à des plaintes pénales ou des actions civiles, principalement à l'encontre des acheteurs et des banques intervenantes mais également à

l'encontre d'ATENOR GROUP et de certains de ses dirigeants.

A l'heure actuelle, ATENOR GROUP et certains de ses dirigeants sont mis en cause dans trois procédures en cours. Une seule de ces procédures a, à ce jour, abouti à un jugement.

Le dossier dit « Migeotte / Société Générale (France) », concerne un grand nombre de sociétés acquises et immédiatement revendues par la succursale belge de la Société Générale (France). Ce dossier a été plaidé devant le Tribunal Correctionnel de Turnhout les 3 et 4 décembre 2014. Au terme d'une analyse approfondie des éléments du dossier, le Tribunal, par jugement du 14 janvier 2015, a reconnu la bonne foi d'ATENOR GROUP et de ses dirigeants ainsi que l'absence de toute infraction dans leur chef et a prononcé leur acquittement.

Le Parquet a toutefois fait appel de ce jugement, en telle sorte que ce dossier ne peut être définitivement clôturé.

Les deux autres dossiers similaires (« Erasmonde – American Energy » et « D-Facto-Cabepo »), en cours depuis de nombreuses années, devraient être plaidés d'ici quelques mois devant le tribunal correctionnel de Bruxelles.

Par ailleurs, la banque ING, dont la responsabilité dans un dossier similaire et datant de 1998 a été mise en cause par l'Administration fiscale, prétend faire intervenir ATENOR GROUP à cette procédure, purement civile.

D'une manière générale, ATENOR GROUP, qui a pleinement et loyalement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales confirme qu'elle n'a commis aucune fraude ni au regard du droit fiscal ni du droit des sociétés et est confiante de faire reconnaître sa bonne foi et ce, dans tous les dossiers.

- Dans le cadre de l'immeuble PIXEL à Luxembourg, l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Bleton a assigné ATENOR GROUP en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR GROUP avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.

En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR GROUP, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel.

- Un litige oppose ATENOR GROUP LUXEMBOURG à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Bleton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. Ces deux procédures sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. ATENOR GROUP LUXEMBOURG a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 millions d'euros en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés.

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

ADMINISTRATION

- Votre Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2014.
- Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également de renouveler pour une période de trois ans le mandat d'administrateur de Messieurs Frank Donck, Charles-Louis d'Arenberg, Luc Bertrand, Marc De Pauw, Philippe Vastapane. Ces mandats qui pourront être rémunérés expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2018 (27 avril 2018).
- Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également la nomination de Investea sprl (représentée par Madame Emmanuèle Attout) en qualité d'Administrateur indépendant. Ce mandat d'une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires de 2018 (27 avril 2018). La qualité d'administrateur indépendant est octroyée au motif que Madame Attout satisfait aux critères définis par l'Article 526ter du Code des sociétés, tel que modifié par la loi du 17 décembre 2008.
- Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, il vous propose également la nomination de MG Praxis sprl (représentée par Madame Michèle Grégoire) en qualité d'Administrateur indépendant. Ce mandat d'une durée de trois ans pourra être rémunéré et arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires de 2018 (27 avril 2018). La qualité d'administrateur indépendant est octroyée au motif que Madame Grégoire satisfait aux critères définis par l'Article 526ter du Code des sociétés, tel que modifié par la loi du 17 décembre 2008.
- Sur proposition du Comité d'Audit, votre Conseil propose la nomination pour une période de trois ans, du Commissaire Mazars Reviseurs d'Entreprises srl représentée par Monsieur Xavier Doyen.

La Hulpe, le 4 mars 2015

Pour le Conseil d'Administration.