

JAARRESULTATEN 2009

Gereguleerde informatie

Voortzetting van de werken van het project PRESIDENT

Verkoop van het project MEDIA GARDENS

Nettowinst: € 7,32 miljoen

Dividend ongewijzigd: € 2,6 bruto per aandeel

Terhulpen, 5 maart 2010

Ondanks de crisis op de vastgoedmarkt realiseerde ATENOR GROUP in 2009 een netto winst van 7,32 miljoen euro. Het operationeel resultaat (EBIT) bedroeg 12,56 miljoen euro.

De bouwwerken van het project **PRESIDENT** gingen het hele jaar lang verder en leidden tot de voorlopige oplevering van de gebouwen aan de koper op 25 februari 2010. De opgelopen vertraging bij de oplevering van de gebouwen woog echter op de bijdrage tot de resultaten van 2009 van dit project.

Onze teams konden echter de verkoop van de rest van het project **MEDIA GARDENS** aan goede voorwaarden versnellen op een nochtans moeilijke markt.

Het succes van de uitgifte van onze **obligatielening** van 75 miljoen euro toonde aan dat de financiële markten vertrouwen stellen in het « business model » van Atenor. Deze liquide middelen worden nog versterkt door de recente inning van het saldo van de verkoopprijs van het project President, en ze geven Atenor de mogelijkheid om de ontwikkeling van de projecten in portefeuille voort te zetten en om nieuwe investeringskansen te grijpen.

ATENOR is dus van mening dat ze in een goede positie zit om nieuwe successen te boeken zodra de economie de eerste tekenen van herstel vertoont.

De heersende economische onzekerheid laat in deze fase echter niet toe om uitspraken te doen over het realiseren van grote transacties en aanwijzingen te geven over de toekomstige resultaten.

Het voorstel van een **ongewijzigd dividend van 2,6 euro bruto per aandeel** past in de politiek van regelmatige uitkering van de gevormde winst op basis van de resultaten die gegenereerd worden door een cyclische activiteit. Dit drukt ook vertrouwen in de toekomst uit, meer bepaald in het licht van de kwaliteit van de projecten in portefeuille, van hun realisatie op middellange termijn en in het licht van de beschikbare liquide middelen.

Tabel met geconsolideerde sleutelcijfers (in duizenden €)
Rekeningen na audit

Resultaten	31.12.2009	31.12.2008
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel vd groep)	7.316	41.292
Resultaat per aandeel (in euro)	1,45	8,20
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Balans	31.12.2009	31.12.2008
Totaal der activa	239.583	238.705
Kasmiddelen aan het einde van de periode	15.583	38.757
Netto schuld (-)	- 71.567	-28.220
Totaal geconsolideerde eigen vermogen	117.162	125.449

Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat

De **omzet** bedraagt 34,69 miljoen euro. Deze omzet omvat voornamelijk de verkoop van het project MEDIA GARDENS (12,91 miljoen euro), de vooruitgang van de bouw van het project PRESIDENT (12,92 miljoen euro) en de omzet van het CROWNE PLAZA hotel (8,45 miljoen euro).

De **overige bedrijfsopbrengsten** (14,21 miljoen euro) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van de vennootschappen PRESIDENT die werd geboekt in functie van de vorderingsgraad van de bouwwerken (10,04 miljoen euro, ofwel 99,58%, waarvan 83,14% reeds geboekt in 2007 en 2008) en de meerwaarde die ontstond bij de implementatie van het partnerschap met CFE betreffende het project VICTOR (2,19 miljoen euro).

Anderzijds werden de **bedrijfslasten** beïnvloed door de kosten in verband met het « turnkey » contract voor het project PRESIDENT (18,80 miljoen euro).

Als gevolg van deze operaties bedraagt het **bedrijfsresultaat** 12,56 miljoen euro tegenover 39,69 miljoen euro in 2008.

De **netto financiële winst** bedraagt -1,71 miljoen euro.

ATENOR zette de ontwikkeling van de projecten in portefeuille voort, waardoor een **netto resultaat** (deel van de groep) van 7,32 miljoen euro kon worden bereikt.

Netto financiële schuld

Op 31 december 2009 bezit de groep een netto schuld van 71,57 miljoen euro, tegenover 28,22 miljoen euro netto schuld op 31 december 2008. De fondsen werden vooral aangewend voor de werken (inclusief aanpassingswerken in het kader van verhuringen) van het project PRESIDENT en de ontwikkeling van de overige projecten in portefeuille.

Eigen aandelen

In 2009 heeft ATENOR GROUP 27.138 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2009 heeft ATENOR GROUP 120.872 eigen aandelen in handen, die werden gekocht tegen een gemiddelde prijs van 42,32 euro voor een totaalbedrag van 5,12 miljoen euro.

Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007, 2008 en 2009 te dekken.

Voorstel voor dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 23 april 2010 voorstellen om voor boekjaar 2009 een ongewijzigd dividend van 2,60 euro uit te betalen; dit is een netto dividend na voorheffing (25 %) van 1,95 euro per aandeel en een netto dividend na voorheffing (15 %) van 2,21 euro per aandeel met VVPR-strip.

Mits dit voorstel wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 29 april 2010.

Projecten in de portefeuille

De economische crisis heeft de vastgoedmarkt nu duidelijk getroffen. In deze context hebben we de ontwikkeling van onze projecten in portefeuille voortgezet.

1. DE AAA KANTOORCOMPLEXEN

PRESIDENT: De opleveringsprocedures van de gebouwen die aanvatten in november 2009, leidden op 25 februari 2010 tot een akkoord tussen de koper CRI en ATENOR over de effectieve oplevering en de betaling van het saldo van de prijs. In de eerste helft van 2010 moet er nog werk gedaan worden om de opleveringsopmerkingen weg te werken. De vertraging bij de oplevering van dit gebouw zorgde op

31 december 2009 niet alleen voor een impact op de balans door de uitgestelde inning van het saldo van de prijs, maar leidde ook tot een daling van de verwachte marge op het project door de financiële lasten die ingehouden werden door CRI.

Er bestaan uiteenlopende standpunten tussen de algemene aannemer en ATENOR over wie de financiële gevolgen moet dragen van de vertraging die is ontstaan sinds het begin van deze werf. ATENOR geeft de voorkeur aan een minnelijke schikking via de aangegane dialoog, en in afwachting hiervan heeft ze geen te ontvangen financiële vergoeding geboekt in het resultaat.

Er wordt aan herinnerd dat drie huurders, met name het Europees Parlement, de bank UBI BANCA en de financiële instelling INVESTNET samen 11.127 m² huren. Voor de rest van de beschikbare oppervlakten wordt er actief gezocht op een markt die nog steeds zeer zwak en gehandicapt is door de toenemende huurleegstand.

VACI GREENS (Hongarije): In mei 2008 kocht ATENOR GROUP een terrein van 1,7 hectare langs Vaci Ut, een prestigieuze laan die parallel loopt met de Donau in het noorden van Boedapest. De 'Vaci corridor', gemakkelijk te bereiken vanuit het stadscentrum en goed bediend door het openbaar vervoer, ondergaat grote stedenbouwkundige ontwikkelingen: kantoorgebouwen, winkelcentra en wooncomplexen op de oevers van de Donau. De door ATENOR GROUP gekochte grond is het voorwerp van een stedenbouwkundig reglement dat de bouw mogelijk maakt van meer dan 60.000 m² kantoren. Een tweede investeringsfase, waarover momenteel nog wordt onderhandeld, zou voor dit project een bijkomende oppervlakte van 40.000 m² opleveren. Met de steun van de lokale overheden en de medewerking van gereputeerde lokale architecten is ATENOR begonnen met het uitwerken van een project voor een campus van kantoorgebouwen. De vergunningsaanvraag voor de eerste fase werd in december 2009 ingediend.

HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië): ATENOR bevestigt haar streefdoel om haar knowhow ook buiten de grenzen te laten renderen. In juli 2008 heeft ATENOR GROUP de vennootschap NGY overgenomen, eigenaar van een uitstekend gelegen grond in het noorden van de stad. Het is de bedoeling om er een belangrijk kantoorcomplex van 70.000 m² te ontwikkelen dat is aangepast aan de lokale vraag. Dit project, dat in fasen kan worden gerealiseerd, heeft een sterke strategische ligging, niet alleen dankzij het wegennet en het openbaar vervoer, maar ook dankzij de nabijheid van de luchthaven. ATENOR heeft de bouwvergunning in januari 2010 verkregen.

2. DE GROTE GEMENGDE STADSPROJECTEN

SOUTH CITY: De vennootschap SOUTH CITY OFFICE heeft het gebouw FONSNY (eerste fase van 13.232 m²) op 16 december 2009 opgeleverd aan SMALS na de dag ervoor de voorlopige oplevering van de werken aan de algemene aannemer te hebben toegekend. SMALS huurt het hele gebouw voor een duur van 27 jaar. SMALS beschikt bovendien over een huuroptie op een oppervlakte van 4.150 m² in de tweede fase, namelijk BROODTHAERS (17.000 m²), waarvan de werken in november 2010 afgerond zullen zijn. Nadat SNCB Holding had bevestigd belangstelling te hebben voor de huur van meer dan 13.000 m² in dit gebouw, zijn er onderhandelingen bezig voor de afronding van het huurcontract.

De vennootschap SOUTH CITY HOTEL gaat verder met de bouwwerken aan het hotel (142 kamers) volgens de voorziene planning, zodat de uitbater ervan - de groep REZIDOR onder het merk PARK INN - de opening kan plannen in het eerste kwartaal van 2011.

BRUSSELS EUROPA: Hotel EUROPA CROWNE PLAZA is gelegen in het hart van de Europese wijk en zorgde in 2009 voor een bijdrage aan de geconsolideerde omzet van 8,45 miljoen euro en genereerde een positief bedrijfsresultaat (0,38 miljoen euro) ondanks de duidelijke vertraging van de Brusselse hotelactiviteit.

De dochtermaatschappij van Atenor GROUP, BRUSSELS EUROPA, gaat verder met de hoteluitbating, terwijl de alternatieven voor deze activiteit en de ontwikkelingsperspectieven op deze uitzonderlijke site

worden onderzocht. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die voldoet aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften werd in december 2008 ingediend. Het project heeft tot doel om de vermenging van de functies in de Europese wijk te vergroten door er de rijkdom van Brussel te benutten. Deze rijkdom wordt gekenmerkt door de gezelligheid en de Europese dimensie van de stad.

PREMIUM: deze uitzonderlijke site van 1,25 ha gelegen langs het Kanaal ter hoogte van de Willebroekkaai, in het verlengde van de Noordruimte, is bedoeld om plaats te bieden aan een gemengd geheel van woningen, kantoren en winkels van meer dan 80.000 m². De vergunningsaanvraag voor dit project werd in december 2008 ingediend.

Het grootste deel van de woningen zou worden ondergebracht in een torengedebouwen en in villa's met een verzorgd architecturaal ontwerp dat beantwoordt aan de strengste criteria inzake milieubescherming. Dit project zal ertoe bijdragen om deze unieke rivierruimte in Brussel vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt tot haar recht te laten komen. We herhalen dat een huurovereenkomst op lange termijn werd gesloten met SMALS voor een oppervlakte van 6.300 m², terwijl er met UNIZO en SVMB een aankoop- en verkoopbelofte werd gesloten met betrekking tot een kantooroppervlakte van 6.288 m², 400 m² archiefruimte en 63 parkeerplaatsen.

VICTOR: We herhalen dat ATENOR GROUP, BREEVAST en CFE principeakkoord had gesloten om samen een groot stedelijk project te ontwikkelen op de samengevoegde oppervlakte van hun respectieve gronden die uiterst gunstig gelegen is tegenover het HST-station (Zuidstation).

Sinds 30 november zijn ATENOR en CFE besprekingen gestart met BREEVAST om het perceel van BREEVAST dat verbonden is aan het project, te verwerven.

ATENOR en CFE kwamen in partnerschap (50/50) tot een akkoord met BREEVAST om door middel van een split sale het perceel dat behoort tot een dochteronderneming van BREEVAST over te dragen. Het toekomstige project, met een grondoppervlakte van 9.500 m², zal passen in de stedenbouwkundige heraanleg van de omgeving van het Zuidstation, op aanvraag van de gemeenten Sint-Gillis en Anderlecht en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Volgens ATENOR GROUP is stadsverdichting een gepast antwoord op de fundamentele problemen waarmee moderne steden te kampen hebben. Het biedt de mogelijkheid tot een grotere vermenging, een ruimer gebruik van het openbaar vervoer en een betere inrichting van de openbare ruimten.

3. DE WOONGEHELEN DIE STEUNEN OP DUURZAME ONTWIKKELING

MEDIA GARDENS (Immobilière des Deux Maisons): De commercialisatie door OPTIMA FINANCIAL PLANNERS werd met succes afgerond. Er werden immers 193 overeenkomsten op een totaal van 206 appartementen ondertekend (elk met bijhorende parking) en voor de rest werd er een definitieve aankoopverbintenis aangegaan. Het grootste deel van de positieve impact van deze transactie werd dus geboekt in 2009 (94% van het bedrag van de verkoop, ofwel een omzet van 12,91 miljoen euro); het saldo van de verkoop zal in 2010 geboekt worden. Rekening houdend met de ondertekening van de akten, zal de situatie van de thesaurie in 2010 hierdoor beïnvloed worden.

Tegelijkertijd startten de bouwwerken van de eerste fase van het project (een blok met 75 appartementen, goed voor 6.947 m², volledig verkocht aan AEDIFICA) in augustus 2009. Ze verlopen volgens planning en zouden in april 2011 klaar zijn.

PORT DU BON DIEU: In juni 2008 richtte ATENOR GROUP de vennootschap NAMEN WATERFRONT op met het oog op de uitvoering van een project aan de stadspoorten van Namen, op de linkeroever van de Maas, een plaats met een sterke economische vermenging. Het gaat om een strategisch interessante plaats op het vlak van mobiliteit en toegankelijkheid, vlakbij het station, het stadscentrum en alle faciliteiten. ATENOR GROUP heeft de studies aangevat betreffende de bouw van een wooncomplex van circa 30.000 m² en met valorisatie van de meest relevante ecologische elementen opdat het project een model van duurzame ontwikkeling zou worden. Door besprekingen tussen de stad en het Gewest over de dichtheid van het project loopt de evolutie van dit project tijdelijk vertraging op.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2010

De uiterst ongunstige situatie van de vastgoedmarkten werd dus door ATENOR benut om de situatie van haar thesaurie te verstevigen (door de uitgifte van de obligatielening en de afronding van het project PRESIDENT) en om toekomstige ontwikkelingen voor te bereiden.

Atenor beschikt immers over een gediversifieerde portefeuille van « startklare » projecten, in die zin dat voor de meeste ervan de stedenbouwkundige vergunning in 2010 bekomen zou moeten worden, zodat de eerste bouwwerken van start kunnen gaan.

Atenor beschikt over voldoende liquide middelen om deze ontwikkelingen te financieren en voort te zetten, maar ook om eventuele nieuwe investeringskansen aan te grijpen.

ATENOR is dus van mening dat ze in een goede positie zit om nieuwe successen te boeken zodra de economie de eerste tekenen van herstel vertoont.

De heersende economische onzekerheid laat in deze fase echter niet toe om uitspraken te doen over het realiseren van grote transacties en aanwijzingen te geven over de toekomstige resultaten.

Financiële Kalender

Algemene Vergadering 2009	23 april 2010
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)*	29 april 2010
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2010	19 mei 2010
Halfjaarlijkse resultaten	31 augustus 2010
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2010	19 november 2010
Jaarresultaten 2010	4 maart 2011

* Financiële dienst: Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent)

Contactpersonen en informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Heer Stéphan Sonnevile, Gedelegeerd Bestuurder, of de Heer Sidney D. Bens, Financieel Directeur.

Tél +32 2 387 22 99

Fax +32 2 387 23 16

e-mail : info@atenor.be

www.atenor.be

GLOBALE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	In duizenden EUR	
	2009	2008
Opbrengsten	35.490	40.012
Omzet	34.687	39.217
Huuropbrengsten uit vastgoed	802	795
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	14.208	53.505
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	12.304	52.833
Overige bedrijfsopbrengsten	1.904	693
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	0	-21
Bedrijfskosten (-)	-37.142	-53.823
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-18.534	-18.081
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	22.613	21.499
Personeelskosten (-)	-6.037	-6.711
Afschrijvingen (-)	-933	-1.970
Aanpassingen van waarde (-)	-322	-2.005
Overige bedrijfskosten (-)	-33.929	-46.555
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	12.556	39.694
Financieringskosten (-)	-2.706	-3.130
Financieringskosten (-)	995	2.774
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	105	9
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	10.950	39.347
Belastingen op het resultaat (-)	-3.747	1.797
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	7.203	41.144
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	7.203	41.144
Resultaat minderheidsbelangen	-113	-148
Resultaat (aandeel van de Groep)	7.316	41.292

WINST PER AANDEEL

	In EUR	
	2009	2008
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Verwaterd resultaat per aandeel	1,45	8,20
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,60	2,60

Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2009	2008
Resultaat (aandeel van de Groep)	7.316	41.292
Omrekeningsverschillen	-1.763	-3.212
Cash flow hedge	-9	-71
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	5.543	38.009
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden	-113	-148

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

	In duizenden EUR	
	31.12.2009	31.12.2008
<u>VASTE ACTIVA</u>	61.317	46.373
Materiële vaste activa	21.302	22.009
Vastgoedbeleggingen	1.656	3.157
Immateriële activa	5.768	3.490
Deelnemingen in verbonden entiteiten	255	255
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	14.662	-9
Uitgestelde belastingvorderingen	10.502	10.478
Overige financiële vaste activa	7.089	6.990
Afgeleide instrumenten	0	1
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	0	0
Overige vaste activa	83	1
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>	178.265	192.332
Vorraden	95.590	99.452
Overige financiële vlottende activa	13.122	1.428
Belastingvorderingen	63	0
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.881	1.542
Betalingen van voorschotten, vlottende	54.341	44.442
Kas en kasequivalenten	47	5
Overige vlottende activa	2.461	37.329
TOTAAL DER ACTIVA	10.759	8.134
	239.583	238.705

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	In duizenden EUR	
	31.12.2009	31.12.2008
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>	117.162	125.449
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>	117.807	125.878
Geplaatst kapitaal	38.880	38.880
Reserves	84.043	91.112
Eigen aandelen (-)	-5.115	-4.114
<u>Minderheidsbelangen</u>	-646	-430
<u>Langlopende passiva</u>	46.508	24.762
Langlopende rentedragende verplichtingen	31.036	8.873
Langlopende voorzieningen	470	1.396
Pensioen verplichting	193	346
Afgeleide instrumenten	2.000	1.499
Uitgestelde belastingverplichtingen	12.809	12.647
<u>Kortlopende passiva</u>	75.913	88.494
Kortlopende rentedragende passiva	56.114	58.103
Kortlopende voorzieningen	1.972	1.989
Pensioen verplichting	144	190
Afgeleide instrumenten	0	52
Belastingverplichtingen	3.538	549
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	13.706	25.232
Overige kortlopende passiva	438	2.379
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	239.583	238.705

Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	2009	2008
Bedrijfsverrichtingen		
- Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	7.203	41.144
- Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-105	-9
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	933	1.970
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	338	2.005
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-1.141	-482
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	0	5
- Resultaat op overdrachten van activa	-12.304	-52.812
- Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	137	-1.840
- Kasstroom	-4.939	-10.019
- Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-20.583	-21.397
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie	-25.522	-31.416
Investeringsverrichtingen		
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-53	-17.432
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-13.379	-23.428
- Nieuwe toegestane leningen	-268	0
- Subtotaal van de aangekochte investeringen	-13.700	-40.861
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	0	68
- Overdrachten van financiële vaste activa	0	33.000
- Terugbetaling van leningen	6.836	1.472
- Subtotaal van de verkochte investeringen	6.836	34.540
Toename (afname) van de investeringsthésaurie	-6.864	-6.321
Financieringsverrichtingen		
- Kapitaalverhoging	0	0
- Wijziging van de langetermijnleningen	22.162	-5.000
- Dividenden uitbetaald door de moedervernootschap	-12.821	-12.852
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-150	-150
Toename (afname) van de financieringsthésaurie	9.191	-18.002
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	20	47
Nettowijziging over de periode	-23.175	-55.691
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	38.757	94.448
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	15.583	38.757

GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR

2008	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 01.01.2008	38.879	(358)	(2.124)	66.362		208	89	103.057
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	41.292	-	(148)	41.144
Andere elementen van het totaal resultaat	-	(71)	-	-	-	(3.212)	-	(3.283)
Totaalresultaat	-	(71)	-	-	41.292	(3.212)	(148)	37.861
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(13.250)	-	-	-	(13.250)
Eigen aandelen	-	-	(1.990)	-	-	-	-	(1.990)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	141	-	-	-	141
Andere	-	-	-	-	-	-	(371)	(371)
Saldo per 31.12.2008	38.879	(429)	(4.114)	53.254	41.292	(3.004)	(430)	125.449
2009								
Saldo per 01.01.2009	38.879	(429)	(4.114)	94.545		(3.004)	(430)	125.449
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	7.316	-	(113)	7.203
Andere elementen van het totaal resultaat	-	(9)	-	-	-	(1.763)	-	(1.772)
Totaalresultaat	-	(9)	-	-	7.316	(1.763)	(113)	5.431
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(12.976)	-	-	-	(12.976)
Eigen aandelen	-	-	(1.002)	-	-	-	-	(1.002)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	363	-	-	-	363
Andere	-	-	-	-	-	-	(103)	(103)
Saldo per 31.12.2009	38.879	(438)	(5.115)	81.932	7.316	(4.767)	(646)	117.162

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2009

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 3 maart 2010 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2009 vastgesteld.

Het jaarverslag met inbegrip van alle de financiële staten en de bijgevoegde nota's zal in het begin van april ter beschikking van de aandeelhouders worden gesteld voor de gewone algemene vergadering.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2009 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2009, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2008, met uitzondering van de aanpassingen die noodzakelijk waren als gevolg van de inwerkingtreding van de IFRS-normen en -interpretaties die van toepassing zijn sinds 1 januari 2009:

- IAS 1 (herziene) *Presentatie van de jaarrekening*, waarbij ATENOR GROUP voortaan in een unieke globale resultatenrekening enerzijds de resultatenrekening voorstelt en anderzijds de overige elementen van het totaalresultaat (nl. de elementen die een impact hebben op het eigen kapitaal zonder dat ze het gevolg zijn van transacties met de eigenaars van de moedermaatschappij).
- IFRS 7 (wijziging) *Financiële instrumenten – Informatieverschaffing*

Andere nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties die op 1 januari 2009 in werking zijn getreden, hadden geen impact op de financiële staten van ATENOR GROUP of zijn momenteel niet relevant met betrekking tot de groep, met name:

- IAS 8, *Operationele segmenten*, die de managersbenadering van de reporting per sector invoeren (sectoren waarvan de bedrijfsresultaten regelmatig worden bestudeerd door de belangrijkste operationele beslisser van de entiteit met het oog op het nemen van beslissingen inzake voor de sector aan te wenden middelen en om zijn dienstverleners te evalueren).
- IAS 23, *Financieringskosten*, die voortaan de optie uitsluiten om de kapitaliseerbare kosten van leningen onmiddellijk te boeken.
- IFRIC 15, *Overeenkomsten voor de ontwikkeling van onroerend goed*, die de grote lijnen van de vastgoedoperaties die ressorteren onder IAS 11 of IAS 18 herbepalen.
- IFRIC 16, *Afdekking van een netto investering in een buitenlandse activiteit*, waarbij de limieten van de dekkingen van dergelijke investeringen worden afgebakend.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van ATENOR GROUP kan in 3 grote fasen worden samengevat: een fase waarin de grond wordt verworven, een fase waarin het project wordt ontwikkeld en gebouwd en een verhuur- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn niet dezelfde en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.

De follow-up en de naleving van de planning van de projecten gebeurt via een systeem van regelmatige communicatie en van een interne controle uitgevoerd door:

- een directiecomité dat wekelijks samenkomt voor elk van de projecten, en
- een Executive Committee dat maandelijks gehouden wordt voor elk van de projecten en waarvan een verslag wordt opgesteld.

Zodra het project in de bouwfase komt, wordt een maandelijkse vergadering over de voortgang van de werken gehouden met:

- de externe specialisten om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden;
- de aannemer.

Dit communicatiesysteem laat toe om tijdig op de hoogte te zijn van de eventuele financiële risico's en deze te controleren en op te lossen.

Nota 4. Kasmiddelen en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2009	31.12.2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Kortetermijndeposito's	367	36.162
Banksaldi	2.056	1.108
Kassaldi	38	59
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	2.461	37.329

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2008	58.103	8.873	66.976
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	55.550	1.049	56.599
- Terugbetalingen van leningen	-36.000		-36.000
- Transfer korte termijn / lange termijn	-21.000	21.000	
- Dekking van reële waarde	-376		-376
- Andere	-163	113	-50
Op 31.12.2009	56.114	31.036	87.150

Nota 6. Betaald dividend

	In duizenden EUR	
	31.12.2009	31.12.2008
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar:		
Finaal dividend voor 2008 : € 2,60 (2007 : € 2,60)	-12.821	-12.852

Nota 7. Belastingen op het resultaat

	In duizenden EUR	
	31.12.2009	31.12.2008
BELASTINGVERDELING		
ACTUELE BELASTINGEN		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-3.419	-61
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-192	18
Totaal actuele belastingen	-3.610	-43
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Gerelateerd aan het boekjaar	-137	1.740
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)		100
Totaal uitgestelde belastingen	-137	1.840
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-3.747	1.797

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

De hoofdactiviteit van ATENOR GROUP is de ontwikkeling van projecten rond vastgoedpromoties, met het accent op de bouw van kantoor- en flatgebouwen die een relatief homogeen karakter en een gelijkaardig risico- en rentabiliteitsprofiel vertonen.

Om redenen van concurrentie op hun respectieve markten verstrekt ATENOR GROUP geen gedetailleerde gegevens betreffende de individuele posten per project.

Bovendien past ATENOR GROUP geen geografische segmentering toe in haar interne en externe reporting als gevolg van het ontbreken van relaties tussen de activiteiten van de projecten onderling en het ontbreken van specifieke risico's verbonden met de activiteiten in eenzelfde zone. Er wordt geen informatie over het tweede segmenten gegeven. Een geografisch sectorgebonden beeld zou het niet mogelijk maken om het belang van de activiteit in elk land te interpreteren.

Het activiteitenverslag van ATENOR GROUP geeft meer informatie over de aankopen en verkopen tijdens het boekjaar.

Nota 9. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De posten « Materiële vaste activa » en « Vastgoedbeleggingen » worden niet beïnvloed door de afschrijvingslast en de herklassering van de grond met betrekking tot het project MEDIA GARDENS in « Voorraden ».

Note 10. Voorraden

De post 'Gebouwen bestemd voor verkoop' wordt negatief beïnvloed als gevolg van de herklassering van de grond met betrekking tot het sluiten van het partnerschap in verband met het project Victor onder de post 'Deelnemingen gewaardeerd volgens de 'equity'-methode'. Anderzijds oefent de evolutie van de overige lopende projecten een positieve invloed uit op de waarde van de post 'Voorraden'. De grond van het project MEDIA GARDENS werd overgebracht van de post « vastgoedbeleggingen » naar « voorraden ». Niettemin werd 94% van de grond van I.D.M. s.a. met betrekking tot het akkoord dat gesloten werd met OPTIMA FINANCIAL PLANNERS, verkocht op 31 december 2009.

Nota 11. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

Ter herinnering, het Remuneratiecomité van 17 december 2008 keurde de uitgifte goed van de derde schijf van het aandelenoptieplan voor de personeelsleden en medewerkers van de groep. Dit plan dat werd voorgesteld op 20 januari 2009, heeft betrekking op een totaal van 50.600 bestaande aandelen en zal dus niet leiden tot de uitgifte van nieuwe aandelen. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 37,83 euro, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2013 en van 02 tot 30 september 2013.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bron: Bank Degroof):

- Verhoging van het dividend: 8%
- Volatiliteit: 25,9%
- Referentienotering: 37,7 euro
- Rentevoet zonder risico: 2,29 %.

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 uitoefenbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 aan de eenheidsprijs van € 36,18, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

De waardering van deze opties zal steunen op de volgende parameters:

- Verhoging van het dividend: 8%
- Volatiliteit: 25%
- Referentienotering: 37,7 euro
- Rentevoet zonder risico: 1,64 %.

Nota 12. Verbonden partijen

In duizenden EUR

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- IMMOANGE deel van de groep : 50%	-	4.951
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	295
- SOUTH CITY OFFICE deel van de groep : 40%	-	42
- SOUTH CITY HOTEL deel van de groep : 40%	-	801

We wijzen erop dat SOUTH CITY HOTEL en SOUTH CITY OFFICE twee vennootschappen zijn die gewaardeerd worden volgens de 'equity'-methode. In het kader van het project VICTOR werd er onlangs een partnerschap gesloten met de vennootschap CFE, eigenaar van de grond die aan ons perceel grenst, om er een belangrijk gemengd project te ontwikkelen. Als gevolg van de boeking van dit partnerschap wordt de 'equity'-methode toegepast op de vennootschappen IMMOANGE en VICTOR PROPERTIES.

Met betrekking tot de verbonden partijen hebben zich geen andere belangrijke wijzigingen voorgedaan.

Nota 13. Afgeleide instrumenten

ATENOR GROUP gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden. Er werd in het boekjaar 2009 geen enkel nieuw contract gesloten voor een dekking van tarieven of koersen.

De post passieve "niet-courante afgeleide instrumenten" betreft bijgevolg de juiste waarde van de "interest rate swaps" die aangegaan werden door Atenor Group n.v. in het kader van haar lange termijnfinanciering (€ 1,94 miljoen). De tegenwaarde van de "cash flow hedges" werd geboekt als eigen middelen en de tegenwaarde van de "fair value hedges" werd geboekt als correctie op de waarde van de gedekte leningen in de "courante rentedragende passiva" (overige leningen).

Nota 14. Eigen Aandelen

BEWEGING IN EIGEN AANDELEN	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2009 (gemiddelde prijs 43,89 € per aandeel)	4.114	93.734
Bewegingen van 01.01.2009 tot 31.12.2009		
- acquisities	1.002	27.138
- verkopen		
Op 31.12.2009 (gemiddelde prijs 42,32 € per aandeel)	5.115	120.872

Aantal te verkrijgen eigen aandelen om te dekken	Aantal aandelen
- stock option plan 2007	47.800
- stock option plan 2008	50.900
- stock option plan 2009	50.600
TOTAAL	149.300

Het aantal opties van SOP 2007, 2008 en 2009 maakt deel uit van een optieplan voor een totaal van 150.000 bestaande aandelen. Er werd een nieuw aandelenoptieplan ingevoerd in 2010 (zie nota 11 – Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen).

Nota 15. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

ATENOR GROUP heeft op 7 januari 2010 de uitgifte van obligaties op vijf jaar met 6% rente aangekondigd voor een minimum bedrag van € 50 miljoen in de vorm van een openbaar bod in België en het Groothertogdom Luxemburg, dat openstaat voor particuliere en institutionele beleggers.

Gezien de grote vraag van bij de opening van het bod, werd het bedrag van de obligatielening, dat aanvankelijk op € 50 miljoen was gepland, vanaf de eerste dag op € 75 miljoen gebracht, en was het al snel volledig geplaatst. De inschrijvingsperiode werd dus vervroegd afgesloten op 12 januari 2010. De netto-opbrengst van het bod werd geïnd op 18 januari 2010. Ze zal worden aangewend om het voorzichtige overnamebeleid van ATENOR GROUP uit te voeren en om de projecten in de portefeuille te ontwikkelen. Na de investeringen in 2004 en 2005, na de oplevering van het project PRESIDENT en gezien de gunstige overnamevoorwaarden, bestudeert ATENOR GROUP de mogelijkheid om nieuwe investeringen in België of het Groothertogdom Luxemburg uit te voeren. De opbrengst van de lening zal ook kunnen dienen om de schatkistcertificaten terug te betalen die binnen het normale kader van het programma vervallen.

De obligaties geven recht op een terugbetaling tegen 100% van de nominale waarde op de vastgelegde vervaldag, met name 18 januari 2015.

De door ATENOR GROUP uitgegeven obligaties zijn genoteerd op de Beurs van Luxemburg.

Bovendien gaf ATENOR GROUP op 2 februari 2010 in totaal 50.000 opties op eigen aandelen uit aan de leden van het Management en van het personeel (zie nota 11 – Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van aandelen).

VERKLARING VAN HET MANAGEMENT

Stéphan Sonneville n.v., CEO, Voorzitter van het Executive Committee en de Leden van het Executive Committee, waaronder de heer Sidney D. BENS, Financieel Directeur, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR GROUP nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2009 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en van de resultaten van ATENOR GROUP en van de bedrijven in de consolidatiekring¹;
- het verslag² een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals de vooruitzichten voor 2010.

COMMENTAAR VAN DE BEDRIJFSREVISOR

Commissaris GOOSSENS GOSSART JOOS – Bedrijfsrevisoren BVBA, vertegenwoordigd door Ph. Gossart, sloot zijn auditwerken af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in het bericht geen enkele reserve van zijnentwege oproept en overeenstemt met de financiële staten die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Brussel, 5 maart 2010

GOOSSENS GOSSART JOOS - Bedrijfsrevisoren BVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Philippe GOSSART

¹ De dochterondernemingen van ATENOR GROUP in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

² Geformuleerd in overeenstemming met de IFRS-normen.