



2010
JAARVERSLAG

DE DUURZAME STAD BOUWEN

ATENOR
GROUP

Geconsolideerde kerncijfers

Op 31.12.2010

KERNCIJFERS ATENOR GROUP (IN MILJOENEN €)

	2006	2007	2008	2009	2010
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	13,63	35,41	41,29	7,32	-1,60
Courante cash flow ⁽¹⁾	24,32	38,55	44,64	7,32	-0,55
Eigen vermogen	75,83	103,06	125,45	117,16	100,53
Beurskapitalisatie	167,62	208,09	191,46	178,36	168,99

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen

De financiële informaties over boekjaar 2010 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2006	2007	2008	2009	2010
Eigen vermogen	15,05	20,45	24,90	23,25	19,95
Courante cash flow	4,83	7,65	8,86	1,45	-0,11
Geconsol. nettoresultaat (aandeel van de Groep)	2,70	7,03	8,20	1,45	-0,32
Dividend					
Bruto dividend	1,30	2,60	2,60	2,60	2,00
Gewoon netto dividend	0,98	1,95	1,95	1,95	1,50
Netto dividend (met vvpr strip)	1,11	2,21	2,21	2,21	1,70
Aantal aandelen	5 038 411	5 038 411	5 038 411	5 038 411	5 038 411

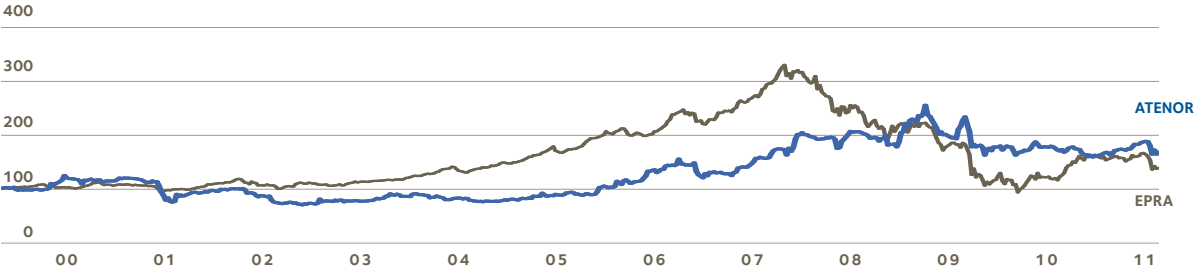
BEURSCIJFERS

	2006	2007	2008	2009	2010
Koers/netto boekwaarde	2,2	2,0	1,5	1,5	1,7
Koers op 31 december (€)	33,50	41,30	38,00	35,40	33,54
Bruto return op 1 jaar	20,06%	27,16%	-1,69%	0%	2,09%
Bruto rendement	3,88%	6,30%	6,84%	7,34%	5,96%
Netto dividend VVPR/koers	3,30%	5,35%	5,82%	6,24%	5,07%
Gewoon netto dividend/koers	2,91%	4,72%	5,13%	5,51%	4,47%

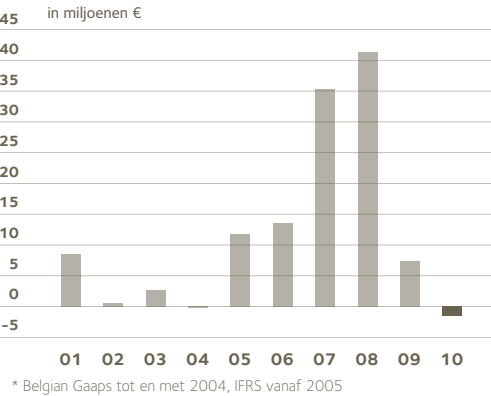
LEXICON

Bruto return op 1 jaar	(laatste slotkoers + aangepaste dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/eerste koers van de periode
Rendement	dividend van het laatste volledige boekjaar/laatste koers
Kapitalisatie	aantal effecten x laatste koers van het desbetreffende boekjaar

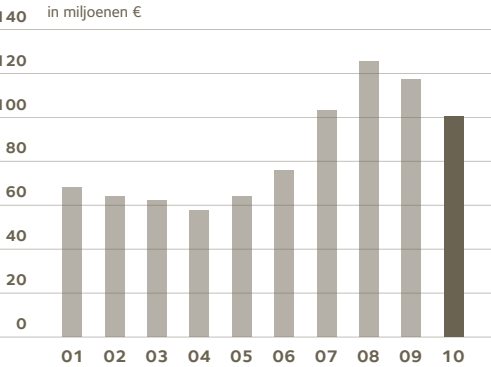
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP MET DE EPRA INDEX (EURONEXT BRUSSELS)



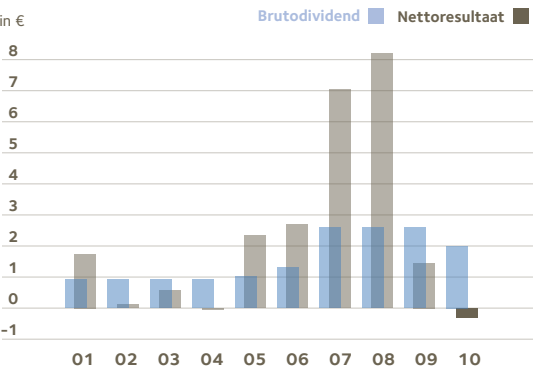
GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT



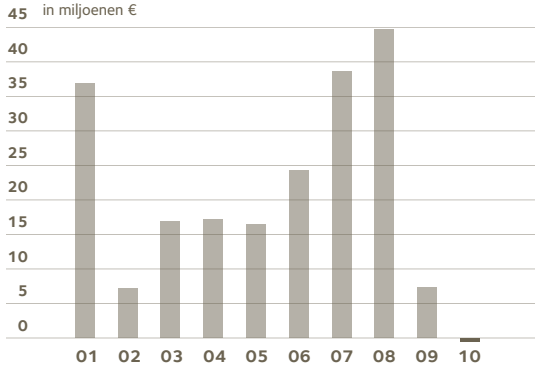
GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN



BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL



COURANTE CASH FLOW



ATENOR GROUP is een vennootschap voor vastgoedpromotie die genoteerd is op NYSE Euronext Brussels.

Door zijn erg actuele **stedenbouwkundige en architecturale aanpak biedt** ATENOR GROUP gepaste antwoorden op de nieuwe verwachtingen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt.

Zo investeert ATENOR GROUP in **grootschalige vastgoedprojecten** die voldoen aan erg precieze criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

ATENOR GROUP opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het jaarverslag in de Franse taal bewijskracht heeft. De Nederlandse en Engelse versies werden vertaald uit de Franse versie.

Ce rapport est également disponible en français.
This annual report is also available in English.

2-3	Missie, waarden & strategie
4-5	Bericht aan de aandeelhouders
6-7	Opmerkelijke feiten
8-9	Bestuur
10-13	Informatie aan de aandeelhouders
14-15	Het vakgebied van ATENOR GROUP
16-17	Vestigingen
18-29	Activiteitenverslag & projecten
30-47	Duurzame ontwikkeling
48-55	Corporate Governance

Missie

Door te investeren in ATENOR GROUP verwacht de aandeelhouder een rendement.

Onze taak bestaat er dus in waarde te creëren door een duidelijke en wijdverspreide strategie toe te passen.

De voorbije jaren hebben we ons beroep van vastgoedontwikkelaar gedefinieerd en hebben we uiteengezet hoe we dit beroep uitoefenen.

Voor de aandeelhouder die ervoor koos te investeren in de vastgoedsector bieden we een risicospreiding, een specifieke benadering van het beroep en toegang tot omvangrijke projecten waar hij anders geen toegang toe zou hebben.

Het is onze missie om enerzijds aan de aandeelhouder een regelmatige kapitaalopbrengst te bieden, gebaseerd op terugkerende positieve resultaten, en anderzijds de groei van de vermogenswaarde van ATENOR GROUP te verzekeren door onze knowhow te consolideren en uit te breiden en de portefeuille voortdurend te vernieuwen dankzij nieuwe projecten.

Waarden

Door het communiceren over en het toepassen van de essentiële principes van Corporate Governance, geven we onze activiteiten de nodige transparantie zodat iedereen er een duidelijk beeld van kan krijgen.

Al onze medewerkers leven de criteria inzake integriteit en ethiek na die nodig zijn voor de goede werking van een beursgenoteerde onderneming die zich bezighoudt met vastgoedpromotie.

Aangezien de missie en de waarden duidelijk zijn bepaald, is de winst die ATENOR GROUP jaarlijks genereert het resultaat van het werk van elke medewerker die zich inzet om dagelijks het beste van zichzelf te geven.

Strategie

ATENOR GROUP is actief op het vlak van de vastgoedpromotie.

Sinds bijna 20 jaar boekt ATENOR GROUP onafgebroken resultaten, waardoor ze een knowhow heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt, en sinds 5 jaar spitst ze haar activiteiten uitsluitend toe op vastgoedpromotie.

Beantwoorden aan de verwachtingen van het stads- en beroepsleven

De strategie van ATENOR GROUP in het vak is erg specifiek: ze is erop gericht om via haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. Vandaag gaat ze nog een stap verder, door gemengde projecten voor te stellen die oplossingen bieden voor ruimere problemen die elke stadsbewoner aangaan, zoals mobiliteit, vervuiling, het gebrek aan veiligheid of milieubescherming. In dit kader investeert ATENOR GROUP in omvangrijke vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de site (“prime location”), de technische kwaliteit, de investeringskosten en de mogelijkheden voor de verhuur en verkoop.

Respect voor milieu en duurzame ontwikkeling

In antwoord op de toenemende bezorgdheid voor het milieu en door haar bijzondere gevoeligheid voor duurzame ontwikkeling is ATENOR GROUP voorstander van de toepassing van nieuwe technologie en het gebruik van specifieke materialen in haar nieuwe vastgoedprojecten. Maar ATENOR GROUP gaat nog een stapje verder door een globale ecologische aanpak aan te bieden. Haar dichte en gemengde projecten in de buurt van stations voor openbaar vervoer zijn de meest gunstige ecologische oplossingen binnen de stad.

Een internationale diversificatie

ATENOR GROUP heeft momenteel activiteiten in België (zowel in Brussel als buiten de hoofdstad), in het Groothertogdom Luxemburg, maar ook in Centraal-Europese landen als Hongarije en Roemenië, en beoogt hiermee een internationale diversificatie. Gesterkt door haar uiteenlopende ervaringen analyseert ATENOR GROUP verschillende vastgoedprojecten in het buitenland, en waakt ze erover dat ze enkel deelneemt aan ontwikkelingscycli die beantwoorden aan haar criteria inzake risico en rentabiliteit.

Grootschalige projecten en vermenging van functies

Als antwoord op de vele evoluties van de vastgoedmarkt toont ATENOR GROUP ook interesse voor de markt voor woningen en handelszaken, waardoor ze tegelijk haar competenties uitbreidt. Ze heeft momenteel 10 projecten in portefeuille. Ze hebben een globale oppervlakte van 385 000 m² (buiten het project “Les Rives” gerekend, waarvan het aantal m² nog bepaald moet worden). ATENOR GROUP wil in de toekomst deze diversificatie behouden in functie van belangrijke evoluties op de markt.

Meer bepaald toont ATENOR GROUP interesse voor grote stadsvernieuwingsprojecten die momenteel worden gevoerd door de Steden en Gewesten. Hiervoor zal ATENOR GROUP haar beleid van constructieve dialoog met de lokale overheid en administraties voortzetten. Met het oog op investeringen zal ze elke opportuniteit analyseren in het kader van deze grote projecten.

ATENOR GROUP werpt zich op als betrouwbare economische gesprekspartner van de openbare overheden wat betreft de nodige aanpassing van de stadsstructuren, op basis van de economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.

Bericht aan de aandeelhouders

ATENOR GROUP heeft het boekjaar 2010 afgesloten met een negatief netto resultaat van –1,6 miljoen euro. Het operationele resultaat (EBIT) is evenwel positief (€ 3,48 M), dankzij de verkoop van de twee kantoorgedeelten (FONSNY 13 200 m², BROODTHAERS 17 700 m²) van het project SOUTH CITY in Brussel, waarvan ATENOR GROUP 40% bezat.

Hoe beperkt dit verlies ook is, het gaat toch om de eerste keer sinds 6 jaar dat de Groep geen positief resultaat kan voorleggen.

Enerzijds herinnert dit resultaat ons eraan dat ATENOR actief is op een cyclische markt die afhankelijk is van externe onzekerheden. In dat opzicht denken we dat het laagste punt van de economische cyclus bereikt werd in de loop van het jaar 2010, en dat op alle markten waarop we aanwezig zijn, zowel geografisch als functioneel.

Anderzijds vormt een negatief resultaat een gelegenheid om het economische model dat voortvloeit uit de vastgoedactiviteiten zoals ATENOR die realiseert, te herbekijken en zich vragen te stellen over de relevantie van de strategische keuzes die de afgelopen jaren werden gemaakt.

De verkoop van het project SOUTH CITY bekrachtigt zonder meer het economische model van ATENOR: dit project werd aangekocht tegen redelijke voorwaarden in 2006, in 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning gevraagd om het gebruik van de toegestane kantoorruimte te optimaliseren.

De vergunning werd verkregen in 2008 nadat de verschillende vereiste administratieve stappen werden doorlopen; de werkzaamheden gingen onmiddellijk van start en werden opgevolgd door onze projectmanagementteams om de naleving van de budgetten, een kwaliteitsvolle uitvoering en de geplande timing te verzekeren. De werkzaamheden eindigden, per blok, tussen december 2009 en november 2010. Inmiddels werd, tijdens de bouwwerken, voor elk blok een huurder van vooraanstaande kwaliteit gevonden op een markt waar de concurrentie bijzonder scherp is. Hierbij dient opgemerkt dat de verkoop van het project de grootste transactie is die in 2010 werd gerealiseerd op de Belgische markt.

Het ontstaan van SOUTH CITY illustreert goed hoe ATENOR meerwaarde creëert: in elk stadium van de promotie worden bijzondere competenties aangewend om na afloop van een promotieproces van 5 à 6 jaar het verwachte interne rendementspercentage te genereren.

De strategische keuzes die de afgelopen jaren werden gemaakt, zijn duidelijk: nadat ATENOR haar activiteiten heeft geconcentreerd op het vastgoed, heeft ze zich sinds 2006 geprofileerd als stadspromotor. Terwijl “duurzame ontwikkeling” langzaam evolueerde van “modeconcept” tot “absolute must”, had ATENOR reeds een reflectie gevoerd over de zin die ze wou geven aan haar business – vastgoedpromotie, een vak dat maar al te vaak onder vuur ligt! De plaats van haar activiteit zou de stad worden, meer in het bijzonder de grootsteden, want daar zullen de grote uitdagingen van onze beschaving zich kristalliseren de komende jaren. Onze aanpak zou erin bestaan om projecten voor te stellen die een positieve bijdrage kunnen leveren om de uitdagingen die de steden het hoofd moeten bieden, op te lossen: bevolkingsgroei, sociale cohesie, financieel evenwicht, ecologische voetafdruk; kortom, de steden van vandaag moeten absoluut verplicht een duurzame ontwikkeling realiseren in een context van demografische groei. Onze actie zou opgebouwd zijn rond concepten van verdichting, gemengdheid, openbare ruimte, architecturale en ecologische kwaliteiten.

Op basis van deze strategische keuzes hebben we ons aankoopbeleid en onze competenties aangepast, concreter nog in de loop van dit jaar 2010.

Vandaag is er geen enkel bouwproject, geen enkel politiek toespraak, geen enkele statistiek die de relevantie van onze keuzes niet bevestigt. De grote kantoorprojecten moeten worden opgericht in de buurt van de multimodale transportcentra en een functionele mix voorzien; de stad kan kiezen voor hoogbouw en verticaliteit op voorwaarde dat dit ook andere kenmerken omvat ten voordele van de collectiviteit.

Zo evolueert onze stad, zoals u met name kunt lezen in de verschillende rapportages van de tweede editie van ons magazine “Diversity”, dat is toegevoegd bij het jaarverslag.



STÉPHAN SONNEVILLE



FRANK DONCK

En zo evolueert ook onze portefeuille met projecten in ontwikkeling zoals beschreven in het activiteitenverslag dat eveneens is toegevoegd aan het jaarverslag.

Het meest emblematische van onze projecten, symbool van onze strategische keuzes, is beslist het project UP-site: ATENOR heeft de stedenbouwkundige vergunning gekregen in juni 2010 en is onmiddellijk begonnen met de bouwwerken. Dit gemengde stadsproject, gelegen in Brussel, langs het kanaal, heeft betrekking op 30 000 m² kantoorruimte en meer dan 47 000 m² woningen. Voor 13 000 m² kantoorruimte werden reeds huurders gevonden. De toekomstige woontoren zal 140 m hoog zijn en profileert zich nu reeds als het land mark van deze wijk in volle heropleving. De bouw en de oplevering van de reeds verkochte / reeds verhuurde gebouwen zou met name positief moeten bijdragen tot de resultaten van 2011 en het hierboven beschreven economische model opnieuw moeten valideren.

Maar laten we er geen doekjes om winden: we hebben ook gekozen voor geografische diversificatie. Vandaag moeten we erkennen dat de timing om te investeren in Hongarije en in Roemenië niet opportuun is gebleken. Het herinnert ons eraan dat een investeringsbeleid op het vlak van vastgoedontwikkeling vaak contracyclisch moet worden bekeken. Ook al blijft de economische situatie van die landen ontmoedigend, we wijzen er toch op dat die investeringen werden gerealiseerd met inachtneming van de fundamentele criteria die onze aankopen altijd hebben geleid: uitstekende ligging, faseerbaarheid van het project, een efficiënte conceptie.

Door deze criteria bevinden we ons in een positie dat we op die moeilijke markten competitieve gebouwen kunnen neerzetten.

Rekening houdend met haar twee recente acquisities beschikt ATENOR over een portefeuille projecten die betrekking hebben op meer dan 500 000 m². Het gaat om een verdubbeling in omvang op enkele jaren tijd, waardoor ATENOR, op gedifferentieerde wijze, een van de allergrootste Belgische spelers is in de sector van de vastgoedpromotie. De bekrachtiging van het economische basismodel van ons waardevermeerderingsproces en de relevantie van de strategische keuzes rechtvaardigen deze sterke groei; maar die groei is tegelijk ook,

gedeeltelijk, de oorzaak van de verlieslatende resultaten van dit jaar 2010. De aanpassing van de competenties heeft de recurrente algemene kosten verhoogd, bovenop de herstructureringskosten; de stijging van de financiële middelen, via de uitgifte van een obligatielening van 75 miljoen in januari 2010 heeft gewogen op de financiële lasten van de Groep, terwijl de inkomsten uit projecten in portefeuille pas in een latere fase zullen verschijnen.

In die optiek zal de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend van € 2,00 te betalen, een daling in vergelijking met vorig jaar, maar het betekent echter een bruto rendement in de orde van 6,05% op basis van een koers van € 33,05 op 28 februari 2011. Met dit voorstel vestigt de Raad van Bestuur de aandacht van de belegger op de risico's en het cyclische karakter van ATENOR GROUP, terwijl hij tegelijk zijn vertrouwen bevestigt in de gunstige vooruitzichten van de Groep.

Zoals u zult kunnen lezen in het jaarverslag sluit ATENOR zich ten volle aan bij een Corporate Governance overeenkomstig de wetten, reglementen en aanbevelingen terzake zoals uitgevaardigd door de gemachtigde instanties. Het is ook in dat kader dat we de Algemene Vergadering zullen voorstellen om mevrouw Nadine Lemaître te benoemen als Onafhankelijk Bestuurder. We zijn ervan overtuigd dat mevrouw Nadine Lemaître een toegevoegde waarde zal zijn voor de Raad van Bestuur en ertoe zal bijdragen om de goede werking ervan te verzekeren.

Tot slot willen we alle medewerkers van ATENOR bedanken, die door hun dagelijkse inzet en hun enthousiasme aan de grondslag liggen van de groei van ATENOR en met kennis van zaken de resultaten van morgen voorbereiden.

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Gedelegeerd Bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Opmerkelijke feiten 2010

President

Het jaar 2010 werd gemarkeerd door de ondertekening van verschillende huurovereenkomsten.

MAART

Oplevering van de gebouwen door COMMERZ REAL.

Victor

DECEMBER

Indiening aanvraag stedenbouwkundige vergunning.

Trebel

NOVEMBER

Afsluiting van een akkoord voor de overname van de rechten op het gebouw gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat in Brussel, de voormalige zetel van BACOB.

Port du Bon Dieu

Ingevolge een akkoord met het Stedelijk Gewest zou weldra een SAR-perimeter moeten worden goedgekeurd, zodat een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning kan worden ingediend.



UP-site

JUNI

Uitreiking stedenbouwkundige vergunning door de Stad Brussel.

JULI

Start van de infrastructuurwerken.

DECEMBER

Persconferentie met aankondiging van details en nieuwe afbeeldingen van het project op de markt.

Nieuwe commerciële benaming: PREMIUM wordt UP-site.

Brussels Europa

In 2010, voortzetting van de hotelactiviteit.

Voortzetting van de contacten met de regionale en Europese overheden met het oog op de integratie van het stadsproject 'WET'.

South City Office & Hotel

JUNI

Overdracht van SOUTH CITY OFFICE FONSNY aan INTEGRALE-OGEO FUND.

SEPTEMBER

Ondertekening huurcontract met de NMBS Holding voor de verhuring van 13 500 m² in het gebouw FONSNY.

NOVEMBER

Voorlopige oplevering van het gebouw FONSNY en terbeschikkingstelling aan de NMBS Holding.

DECEMBER

Overdracht van SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS aan ALLIANZ.

Hermes Business Campus

JANUARI

Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning.

OKTOBER

Start commercialisering van de eerste fase met een persconferentie.

Váci Greens

JULI

Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw A.

SEPTEMBER

Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen B & C.

NOVEMBER

Persconferentie voor de lancering van het project in aanwezigheid van verschillende belangrijke lokale politici en de Ambassadeur van België.

DECEMBER

Afsluiting van een contract voor algemene onderaanneming met CFE Hungary.

Media Gardens

In de loop van 2010 werd de bouw van het tweede deel van het project MEDIA GARDENS voortgezet met het oog op de oplevering ervan in mei 2011 (blok van 75 appartementen verkocht aan de vastgoedbevak Aedifica).

Bestuur



STÉPHAN SONNEVILLE



OLIVIER RALET



LAURENT COLLIER



SIDNEY D. BENS



WILLIAM LERINCKX

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

(Na de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2011)

Naam	Titel	Einde mandaat
De heer Frank Donck	Voorzitter ⁽²⁾	2012
Stéphan Sonnevile s.a.	Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾ , vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile	2013
ZDH Prins Charles-Louis d’Arenberg	Bestuurder ⁽³⁾	2012
Baron Luc Bertrand	Bestuurder ⁽²⁾	2012
De heer Marc De Pauw	Bestuurder ⁽²⁾	2012
De heer Regnier Haegelsteen	Bestuurder ⁽²⁾	2012
Luxempart s.a.	Bestuurder ⁽²⁾ vertegenwoordigd door de Heer François Tesch	2013
Sogestra sprl	Bestuurder ⁽³⁾ vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre	2014
De heer Philippe Vastapane	Bestuurder ⁽²⁾	2012

(1) uitvoerend / (2) niet-uitvoerend / (3) onafhankelijk

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

(op 15 maart 2011)

Naam	Title
Stéphan Sonnevile voor Stéphan Sonnevile s.a.	Gedelegeerd Bestuurder, C.E.O. Voorzitter van het Executive Committee
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer
Laurent Collier voor Strat-Up sprl	Executive Officer
William Lerinckx voor Probatimmo bvba	Executive Officer
Olivier Ralet voor Olivier Ralet BDM sprl	Executive Officer

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

ZDH Prins Charles-Louis d’Arenberg	Voorzitter van de Raad van Bestuur van Belgocontrol
Baron Luc Bertrand	Bestuurder en Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren
De heer Marc De Pauw	Managing Director van Sofinim
De heer Frank Donck	Gedelegeerd Bestuurder van 3D s.a.
De heer Regnier Haegelsteen	Voorzitter van het Directie Comité van Bank Degroof
Mevrouw Nadine Lemaitre	Voorzitter van GDF SUEZ University en Professor aan de Solvay Business School
De heer François Tesch	Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart s.a. en Foyer s.a.
De heer Philippe Vastapane	Gedelegeerd Bestuurder van Alva s.a.

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

(Na de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2011)

De heer Marc De Pauw	Voorzitter
ZDH Prins Charles-Louis d’Arenberg	Lid
De heer Frank Donck	Lid
De heer Philippe Vastapane	Lid
De heer André Cornet voor Xoba sprl	Internal Auditor

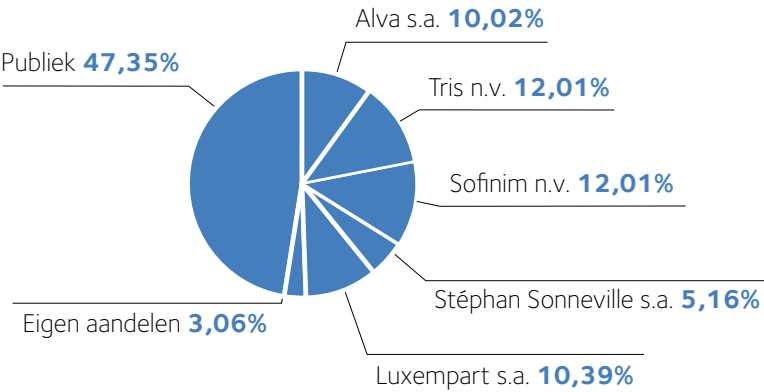
SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

(Na de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2011)

De heer Regnier Haegelsteen	Voorzitter
Baron Luc Bertrand	Lid
De heer Frank Donck	Lid
Luxempart s.a. vertegenwoordigd door de heer François Tesch	Lid

Informatie aan de aandeelhouders en aan de investeerders

AANDEELHOUDERSCHAP
OP 31.12.2010



REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

De referentie-aandeelhouders van de Groep zijn de volgende ondernemingen:

- Sofinim n.v., dochteronderneming van de Groep Ackermans & van Haaren
- Tris n.v.
- Luxempart s.a.
- Alva s.a.
- Stéphan Sonnevile s.a.

Deze aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden de Groep te steunen in haar strategie door deskundig mee te werken aan de verwezenlijking van het ondernemingsplan. Dankzij hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur worden de aandeelhouders actief betrokken bij de algemene politiek en strategie van ATENOR GROUP. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, samengesteld uit diverse stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap komt concreet tot uiting in een wederzijds engagement via een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd gesloten voor een periode van 5 jaar, wat zorgt voor omstandigheden die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de Groep.

VORM EN CONVERTEERBAARHEID VAN HET AANDEEL

Na de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 april 2006 voorzien de statuten in de automatische omzetting vanaf 1 januari 2008 van de effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten.

De aandelen ATENOR GROUP bestaan, naargelang de keuze van de aandeelhouder, ofwel in de vorm van aandelen op naam door inschrijving in het aandeelhoudersregister, ofwel in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening bij een financiële instelling.

Na de verdeling van het effect op 4 mei 2006 is ATENOR GROUP niet overgegaan tot het drukken van nieuwe effecten.

Volgens het huidige artikel 12 van de statuten worden de verrichtingen voor de overbrenging naar het register der aandeelhouders echter opgeheven op de dag van de Algemene Vergadering der aandeelhouders en tijdens de acht dagen die eraan voorafgaan.

De aandelen op naam worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen door de schrapping van de inschrijving in het aandeelhoudersregister en door de registratie van de aandelen op een effectenrekening.

Voor de aandelen op naam worden de namen en adressen van alle aandeelhouders of houders van een recht op vruchtgebruik of pand opgenomen in het aandeelhoudersregister.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op 31 december 2010, is de aandeelhoudersstructuur de volgende:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap
TRIS n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
Luxempart s.a. ⁽¹⁾	523 500	10,39	505 000
ALVA s.a. ⁽¹⁾	504 880	10,02	504 880
Stéphan Sonnevile s.a. ^{(1) (2)}	259 818	5,16	150 500
Sub-totaal	2 497 958	49,59	2 370 140
Eigen aandelen	154 452	3,06	
Publiek	2 386 001	47,35	
Totaal	5 038 411	100,00	

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van de Heer Stéphan Sonnevile
Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegegeeld dat ze samen, op de datum van invoetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

BEURSNOTERING



Markt	continuu
Notering	NYSE Euronext Brussels
Aandeel ATENOR GROUP	ISIN BE 0003837540
VVPR-strip ATENOR GROUP	ISIN BE 0005602736
Het totale aantal stemverlenende effecten	5 038 411
Het totale aantal stemrechten (noemer)	5 038 411
Aantal VVPR-strips op 31 december 2010	1 136 485
Notering van het aandeel op 31 december 2010	€ 33,54
Notering van de VVPR-strip op 31 december 2010	€ 1,10

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT –
BEURSKOERSEN VAN 2006 TOT 2010

Aantal aandelen op 31 december 2010: 5038411

	2006	2007	2008	2009	2010
Maximumkoers (€)	34,00	44,95	54,49	42,45	40,22
Minimumkoers (€)	22,51	33,21	34,75	33,00	31,55
Koers op 31 december (€)	33,50	41,30	38,00	35,40	33,54
Gemiddelde dagelijkse volumes	5 312	3 719	2 687	1 860	1 792
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	167,62	208,09	191,46	178,36	168,99

ANIMATIECONTRACT EN LIQUIDITEITENFONDS
OP HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP

ATENOR GROUP heeft met de Bank Degroof, officieel erkend door NYSE Euronext, de functie van marktanimatie of van “liquidity provider” waargenomen. Deze beproefde formule bestaat erin een liquiditeitenfonds te koppelen aan een contract ter bevordering van de liquiditeit.

ATENOR GROUP stelt dus een fonds ter beschikking van de Bank Degroof dat bestaat uit contanten en effecten waardoor de liquiditeit van het aandeel, volledig onafhankelijk van de uitgever, kan stijgen.

Deze “liquidity provider” is voortdurend aanwezig in het orderboekje van de markt en handelt zowel bij verkoop als bij aankoop.

DIVIDEND

Het dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 22 april 2011 bedraagt € 2,00 bruto, dit betekent een netto dividend na voorheffing (25%) van € 1,50 per aandeel en een netto dividend na voorheffing (15%) van € 1,70 per effect met VVPR-strip.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 29 april 2011.

De financiële dienst van ATENOR GROUP wordt verzekerd door Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent), Dexia Bank (co-domicile) of elke andere financiële instelling.

- **Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent)**
Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel
- **Dexia Bank (co-domicile)**
Pachecolaan 44 te 1000 Brussel

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal gebeuren via bankoverschrijving vanaf 29 april 2011.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE
DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Ex date dividend	26 april 2011
Record date dividend	28 april 2011
Uitbetaling dividend	29 april 2011

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Algemene Vergadering 2010	22 april 2011
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)	29 april 2011
Tussentijdse verklaring eerste trimester 2011	19 mei 2011
Halfjaarlijkse resultaten	31 augustus 2011
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2011	18 november 2011
Jaarresultaten 2011	1 maart 2012
Algemene Vergadering 2011	27 april 2012



Het vakgebied van ATENOR GROUP

Om in te spelen op de vele evoluties van de vastgoedmarkt investeert ATENOR GROUP in grootschalige projecten die beantwoorden aan erg strenge criteria inzake de keuze van de locatie, technische kwaliteit, investeringskosten en mogelijkheden voor verhuur en verkoop. De toepassing van deze strategie gebeurt in vijf grote fasen die telkens anders worden gepland in functie van de aard van het project.

ACQUISITIE

In de acquisitiefase komt de “flair” van de promotor naar boven, de mogelijkheid om aan te voelen of de ligging goed is en welk soort gebouw de markt enkele jaren later zal interesseren. Maar om op lange termijn te werken, moet deze intuïtieve aanpak worden gevalideerd door een marktonderzoek, een informatieverzameling en een verfijnde analyse van tendensen. Wanneer de keuze van de grond vaststaat, begint de fase van de financiële en juridische onderhandelingen, waarbij het professionalisme van de vastgoedontwikkelaar naar waarde kan worden geschat. Voor hem is het van belang om alle parameters van de gekozen grond zo goed mogelijk te kunnen begrijpen om de grond aan de beste voorwaarden te kunnen kopen.

ONTWERP

In de ontwerpfase worden de technische, juridische, architecturale en financiële vaardigheden ingezet. In deze fase wordt het gebouw bedacht en wordt het bestaande potentieel maximaal benut. Deze fase impliceert een uitstekende beoordeling van de marktevoluties en vereist een concrete vertaling van dit inzicht in de behoeften die de steden en stedenbouwkundige overheden te kennen geven. In die zin blijkt de keuze van de architect en van de studiebureaus van kapitaal belang om aan de ideeën die binnen ATENOR GROUP ontstaan concrete vorm te geven. Vervolgens moet een Project Manager worden aangeduid die het project kan dragen tot aan de oplevering. Ook worden in deze fase de haalbaarheidsstudies, waaronder de kostenraming voor de bouw, verfijnd en berekend.

PERMITTING

Deze fase begint onvermijdelijk zodra het basisontwerp klaar is. De Project Manager coördineert dan de samenstelling van de verschillende dossiers voor de bouwaanvragen bij de bevoegde overheden: asbestverwijdering, afbraak, milieu, bouw, ...

In deze fase volgt elke vergunningsaanvraag allerlei streng geregelende procedures en termijnen waar niet aan getornd mag worden. Deze termijnen worden benut om de technische studies voort te zetten. In deze periode kunnen de dossiers nog worden gewijzigd in functie van de beraadslagingen van de Overlegcomités, het resultaat van opiniepeilingen en de dialoog met de omwonenden.

BOUW

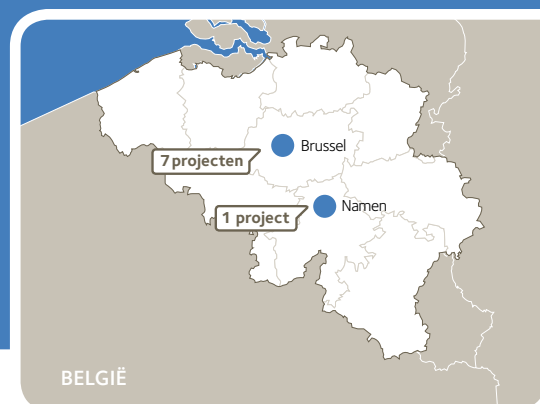
Wanneer de vergunningen worden verleend, kan het werk op het terrein van start gaan. Deze bouwfase begint meestal met saneringswerken/asbestverwijdering en afbraak, gevolgd door de bouw zelf. Voor de goede uitvoering van deze werken doet ATENOR GROUP een beroep op algemene aannemers, die op hun beurt tal van onderaannemers inzetten die via aanbesteding werden gekozen.

De Project Manager doet het nodige om de evolutie van de werf en het werk van de algemene aannemer te leiden. Concreet gebeurt deze regelmatige opvolging door wekelijkse werfvergaderingen en bezoeken ter plaatse. Tijdens de organisatie van deze belangrijke fase moet de Project Manager blijf geven van talent en knowhow om de termijnen na te leven en de goede uitvoering van het project te waarborgen.

VERKOOP

Het is niet de bedoeling dat de ontwikkelaar alle projecten in portefeuille houdt, maar dat hij de gecreëerde meerwaarde in de kijker zet en de projecten zo goed mogelijk verkoopt. Al naargelang de conjunctuur kan deze verkoopfase min of meer vroeg van start gaan. Zo worden sommige projecten al verkocht voor de eerste houweelslag, andere worden verkocht tijdens de ontwerpfase of erna. Zo kunnen sommige projecten voor of na de oplevering ook worden verhuurd. Dit meer commerciële aspect van het beroep van vastgoedontwikkelaar vereist eveneens een uitstekende financiële en juridische kennis van de sector. De kundige mix van financiële gegevens en juridische zaken in deze fase steunt vooral op onderhandelingen.

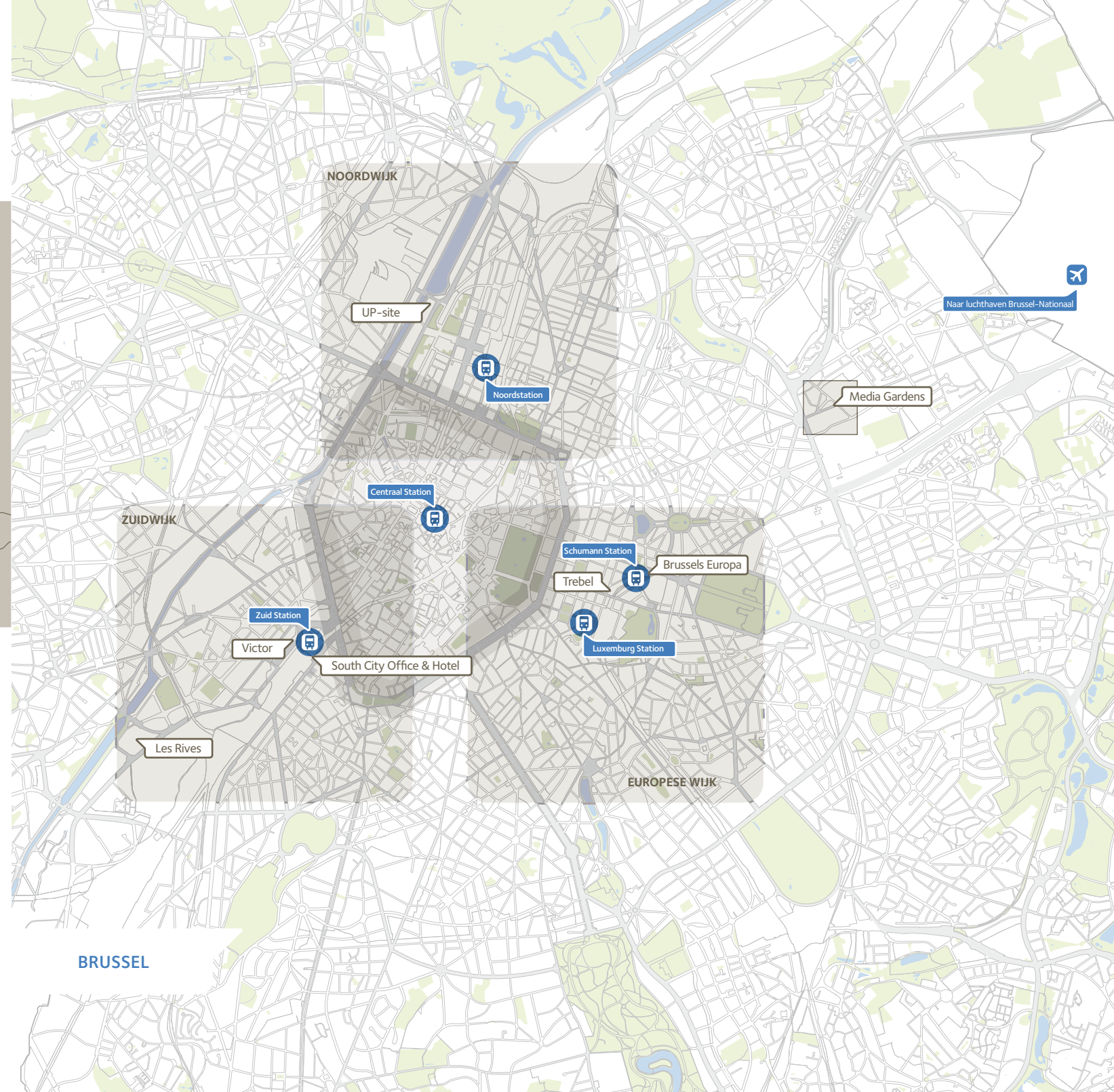
Vestigingen



ATENOR GROUP investeert in grootschalige vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de locatie.

In deze context wordt de activiteit van de groep momenteel uitgeoefend in België (Brussel en Namen), het Groothertogdom Luxemburg, maar ook in Centraal-Europese landen zoals Hongarije of Roemenië.

Gerugsteund door haar ervaring waakt de Groep er altijd over dat ze betrokken is bij de grote stadsinrichtingsprojecten van steden en gewesten: de Europese wijk en de Noord- en Zuidwijk in Brussel, Pipera te Boekarest, Váci Corridor te Boedapest, ...



Activiteitenverslag & projecten

In de loop van 2010 beheerde ATENOR GROUP negen projecten in portefeuille, in totaal goed voor bijna 385 000 m² met een team van 35 medewerkers.

HERMES BUSINESS CAMPUS



SOUTH CITY OFFICE & HOTEL



UP-SITE



BRUSSELS EUROPA



MEDIA GARDENS



PORT DU BON DIEU



VICTOR



VÁCI GREENS



TREBEL



LES RIVES

Hermes Business Campus

BOEKAREST, ROEMENIË



LIGGING	Dimitri Pompeiulaan, 2 ^e District, Boekarest, Roemenië
PROJECT	Geheel van kantoorgebouwen
OMVANG	78 000 m²
ARCHITECT	B23T International Architectural Services srl
EIGENAAR	NGY Propertiers Investment srl
AANVANG VAN DE WERKEN	Loop van 2010 (1 ^e fase)
EINDE VAN DE WERKEN	Begin 2012 (1 ^e fase)

Overtuigd door de dynamiek van de Roemeense hoofdstad zet ATENOR GROUP nu in op de ontwikkeling van een kantoor- en winkelcomplex van bijna 78 000 m² in het centrum van Boekarest.

In het hart van de zakenwijk

Gelegen in de administratieve zone van Pipera, in het noorden van Boekarest, geniet het vast-goedcomplex Hermes Business Campus van een uitzonderlijke ligging langs de Dimitri Pompeiulaan. Het is bereikbaar met de wagen en met het openbaar vervoer, want het complex bevindt zich recht tegenover een groot metrostation en grenst aan de hoofdweg die de zakenwijk verbindt met de internationale luchthavens van Banesasa en Otopeni.

Een project afgestemd op de markt

Met het oog op de bouw van competitieve gebouwen in termen van planning, ligging en gebruikte technieken (Niveau A = internationale efficiëntie), heeft ATENOR GROUP een lokaal team samengesteld en werkt ze nauw samen met het Roemeense architectenbureau: B23T International Architectural Services srl.



Gezwinde start van de werkzaamheden

Na constructieve onderhandelingen met de overheidsinstanties heeft de Roemeense vennootschap NGY (filiaal dat voor 100% eigendom is van ATENOR GROUP) nu al een stedenbouwkundige vergunning verkregen in januari 2010 voor de bouw van een complex van meer dan 78 000 m² dat in drie fasen gerealiseerd kan worden. Op termijn zullen die onderhandelingen ook uitmonden in het behalen van de milieucertificatie BREEAM. De eerste infrastructuurwerken van de eerste fase van het project zijn reeds gestart.

South City Office & Hotel

BRUSSEL, BELGIË



LIGGING	Fonsnylaan, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
PROJECT	Vastgoedcomplex: kantoren, winkels en hotel
OMVANG	40 010 m²
ARCHITECTEN	A2RC en Architectenbureau M. & J-M. Jaspers – J. Eysers & Partners
EIGENAARS	South City Office Fonsny, South City Office Broodthaers en South City Hotel
AANVANG VAN DE WERKEN	Einde 2007
EINDE VAN DE WERKEN	Fase 1 – Gebouw Fonsny – opgeleverd in december 2009 Fase 2 – Gebouw Broodthaers – eind 2010 Fase 3 – Hotel – maart 2011

In oktober 2005 heeft ATENOR GROUP het huizenblok C gekocht, gelegen in de wijk van het Zuidstation, langs de Fonsnylaan, op de hoek van het toekomstige Marcel Broodthaersplein. Doelstelling: een gemengd gebouw optrekken (kantoren, winkels en een luxehotel) op een oppervlakte van 40 010 m².

Wijk in wording

Vlakbij de HST-terminal van het Zuidstation brengt de aanwezigheid van kantoorgebouwen, de inplanting van winkels en de herwaardering van de openbare ruimte een dynamiek, een sociaal leven en ook een grotere stedelijke gemengdheid, mobiliteit en veiligheid tot stand in de wijk.

South City Office Fonsny

De verhuurcampagne ging van start in 2007 met de ondertekening van een huurovereenkomst voor 27 jaar met SMALS (oplevering van het gebouw “Fonsny” in december 2009) en werd afgesloten op 30 juni 2010, met de volledige verkoop van het project South City Office Fonsny aan Integrale en OGEO fund.

South City Office Broodthaers

Het tweede kantoorgebouw “Broodthaers”, eigendom van South City Office Broodthaers nv, werd volledig verhuurd aan SMALS en de NMBS Holding (verhuring voor rekening van Infrabel van 13 448 m² + 87 m² winkels) vooreer het werd verkocht aan de groep ALLIANZ op 20 december 2010.

South City Hotel

Het hotel met 142 kamers – dat nu het onderwerp uitmaakt van een uitbatingscontract (van 20 jaar) met de groep REZIDOR onder de naam PARK INN – heeft zijn deuren geopend in maart 2011.

UP-site

BRUSSEL, BELGIË



SITE

www.up-site.be

Brussels Europa

BRUSSEL, BELGIË



LIGGING	Tussen de Akenkaai, het Redersplein en de Willebroekkaai, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
PROJECT	Gemengd geheel van woningen, winkels en kantoren
EIGENAARS	ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen
OMVANG	± 80 000 m²
ARCHITECTEN	Ateliers Lion Architecten-Urbanistes (Parijs) en A2RC Architects (Brussel)
AANVANG VAN DE WERKEN	Asbestverwijdering en afbraak in 2008 Aanvang van de infrastructuurwerken: juli 2010 Aanvang van de bouwwerken: april 2011
EINDE VAN DE WERKEN	Vanaf 2014

Het vastgoedproject UP-site, gelegen langs het kanaal van Willebroek, voorziet de bouw van een gemengd complex met woningen, kantoorruimte en winkels rond een kwaliteitsvolle openbare ruimte. In juni 2010 kondigde de uitreiking van de eerste stedenbouwkundige vergunningen de start van de funderingswerken aan en werd een algemene aannemer aangesteld (Société Momentanée BPC – VALENS – UP-site). Die laatste is in maart 2011 gestart met de bouwwerken.

Drie afzonderlijke entiteiten

Het project UP-site bevindt zich in de toekomstige “place to live” van Brussel en is opgebouwd rond drie afzonderlijke entiteiten: een toren van 140 meter hoog met een emblematisch architecturaal ontwerp (252 appartementen), een geheel van villaflats van meer bescheiden formaat (106 appartementen) langsheen het water, en een ruim en comfortabel kantoorcomplex. De buurtwinkels en -infrastructuren die worden ingeplant langs de oever van het kanaal, zullen eveneens bijdragen tot de nieuwe dynamiek van de wijk.

Duurzame stadsontwikkeling

In lijn met de doelstellingen van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Willebroek” wil het

project UP-site de functionele gemengdheid van de wijk versterken, de stadsverdichting verhogen, een duurzame ontwikkeling tot stand brengen met respect voor het milieu, de openbare ruimten herwaarderen en de architecturale kwaliteit van de stadsgebouwen weer opwaarderen.

Verkoop en verhuur

Er werd reeds een langdurig huurcontract afgesloten met SMALS voor een oppervlakte van 6 300 m² kantoorruimte. Bovendien werd een aankoop- en verkoopbelofte ondertekend met UNIZO/SVMB voor een kantoorruimte van 6 288 m².

LIGGING	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
EIGENAAR	Brussels Europa s.a.
PROJECT	Gemengd geheel van winkels en kantoren
OMVANG	30 000 m²
ARCHITECT	Archi+I
AANVANG VAN DE WERKEN	Vanaf 2013
EINDE VAN DE WERKEN	Vanaf 2016

Met zijn ligging in het hartje van de Europese wijk kadert het vastgoedproject Europa in een logica van herontwikkeling van een wijk die wordt gemarkeerd door een groter gemengd karakter en gezelligheid. Het project werd toevertrouwd aan het architectenbureau Archi+ I en is afhankelijk van de evolutie van het Stadsproject Wet PUL (Périmètre Urbain Loi).

Gemengd vastgoedgeheel

In 2005 kocht ATENOR GROUP het hotel Crowne Plaza Brussels Europa, gelegen in het hart van de Europese wijk. Doelstelling van de operatie: op termijn het hotel omvormen tot een exclusief gemengd vastgoedcomplex.

Architectuurwedstrijd

In 2007 hebben het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Europa een architectuurwedstrijd gelanceerd (gewonnen door het Franse architectenbureau “Atelier Christian de Portzamparc”) om een nieuw stedenbouwkundig stadslandschap te definiëren (skyline). Doelstelling: de internationale zichtbaarheid van Brussel promoten (kwaliteitsvolle kantoorgebouwen) en tegelijk een menselijk gelaat geven aan de Europese wijk (huizen en winkels).

Project met variabele geometrie

In overeenstemming met het Richtschema heeft ATENOR GROUP het ontwerp van twee afzonderlijke projecten voorgesteld: de bouw van een groot complex en daarnaast een minder grootschalig project, dat beantwoordt aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften. Bij die gedachte werd ook bijzondere aandacht besteed aan de inrichtingen van infrastructuur en openbare ruimten.

Vergunningen in afwachting

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in december 2008 en maakte in 2010 het onderwerp uit van een onthouding van het Overlegcomité.

Media Gardens

BRUSSEL, BELGIË



Binnentuinen van het project

LIGGING	Leuvensesteenweg, Brussel, België
PROJECT	Geheel van woningen
EIGENAAR	I.D.M. s.a. (Immobilière des Deux Maisons)
OMVANG	28 700 m²
ARCHITECT	A.R.T.E.R. (voorheen B.O.A.)
AANVANG VAN DE WERKEN	Oktober 2009
EINDE VAN DE WERKEN	Mei 2011

De 5 gebouwen van het project MEDIA GARDENS, gevestigd in het hart van een wijk die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van buurtwinkels, restaurants en de grote media (RTBF, VRT en RTL), beantwoorden aan de nieuwe verwachtingen van de stadsbewoners die op zoek zijn naar gezelligheid en duurzame mobiliteit.

Vijf middelgrote gebouwen

Via haar filiaal I.D.M. s.a.* ontwikkelt ATENOR GROUP een groot woonproject op de Leuvensesteenweg, op wandelafstand van het Meiserplein. Het woonproject MEDIA GARDENS, gevestigd op een perceel van 1,25 ha, vlakbij het openbaar vervoer, heeft betrekking op de bouw van vijf gebouwen met 282 woningen, verfraaid met winkels en 276 parkeerplaatsen.

Eén gebouw reeds verkocht

Het eerste van de vijf gebouwen werd reeds verkocht aan de sicafi Aedifica. Voordat deze Beleggingsvennootschap met vast en roerend kapitaal dit project kan opnemen in haar vermogen, zal ATENOR GROUP (promotor van het project MEDIA GARDENS) instaan voor de volledige bouw ervan, tot aan de voorlopige oplevering.

*Immobilière des Deux Maisons s.a.

Port du Bon Dieu

NAMEN, BELGIË



Een blok van het duurzame project



De herontworpen kaaien

LIGGING	De zogenaamde “Port du Bon Dieu”, Namen, België
PROJECT	Geheel van woningen
EIGENAAR	Namur Waterfront
OMVANG	30 000 m²
ARCHITECTEN	Montois Partners Architects & l’Atelier de l’Arbre d’Or

Met zijn architecturale en ecologische kwaliteiten legt het project “Port du Bon Dieu” (30 000 m²) de klemtoon op de integratie van een kwaliteitsvol gebouw in een stadsomgeving die wordt gemarkeerd door de aanwezigheid van het water en de natuur.

Woningen van hoge standing

Gevestigd aan de oever van de Maas, op een oud industrieterrein, is het project “Port du Bon Dieu” goed op weg om het juweel te worden van een standingvol residentieel complex met een oppervlakte van ongeveer 30 000 m². Vlabij de rivier, grote verkeerswegen en het openbaar vervoer geniet het project van een uitzonderlijke toegankelijkheid en ligging.

Duurzame constructies

De architectenbureaus Montois Partners Architects en Atelier de l’Arbre d’Or (Namen)

hebben bij de ontwikkeling van het project de meest relevante ecologische elementen gevaloriseerd. In dat opzicht is het project opgebouwd rond de opwaardering van de rol van het water, de integratie van de groene ruimten en de strenge keuze van duurzame bouwtechnieken.

Dialoog en overleg

In 2010 heeft de polemiek tussen de Stad en het Gewest in verband met de dichtheid van het project de ontwikkeling ervan een beetje vertraagd.

Victor

BRUSSEL, BELGIË



LIGGING	Blerotstraat – Victor Hortaplein, Brussel, België
PROJECT	Gemengd geheel van kantoren, winkels
EIGENAARS	Victor Estates s.a. & Victor Properties s.a.
ARCHITECTEN	Atelier de Portzamparc (Parijs) en Architectenbureau M. & J.-M. Jaspers – J. Eyers & Partners
AANVANG VAN DE WERKEN	Zal afhangen van het verkrijgen van de vergunning, ten vroegste in 2012

Met zijn ligging in een wijk in volle vernieuwing, in de onmiddellijke nabijheid van de HST-terminal, beantwoordt het project VICTOR aan de behoefte aan verdichting van kantoren, woningen en winkels in de perimeter van een internationaal station. Dit complex van drie emblematische torens zal, als vaandeldrager van de stedenbouwkundige kwaliteit van de hoofdstad, een dynamisch uithangbord worden voor alle bezoekers die het HST-station uitlopen. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in december 2010.

Grootschalig stadsproject

Op deze perimeter, die ontstaat uit de samenvoeging van verschillende vastgoedontwikkelaars (ATENOR GROUP en CFE), bestrijkt het project VICTOR een oppervlakte van 7 500 m² in het huizenblok dat wordt omzoomd door de Blerotstraat (gedeelte Victor Hortaplein), de Barastraat en de Paul-Henri Spaakstraat.

Multimodale mobiliteit

Bekommerd om het duurzame aspect van de steden versterkt het vastgoedproject VICTOR het idee van een coherente en veelbelovende “Zuidpool”. Op de kruising van de HST-, tram-, bus- en metronetwerken is deze wijk de enige

zakenwijk in Brussel die een echte multimodale mobiliteit geniet.

Architecturale kwaliteit en striktheid

Toevertrouwd aan het Franse architectenbureau “Atelier Christian de Portzamparc” worden in het huidige project een strak budget, esthetische vereisten en architecturale kwaliteit met elkaar verzoend. In die zin werd eind december 2010 een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend, voor de oprichting van een iconisch en structurerend project, in overeenstemming met de verwachtingen van de overheid.

Váci Greens

BOEDAPEST, HONGARIJE



LIGGING	Váci ut, 13 ^e District, Boedapest, Hongarije
PROJECT	Bouw van kantoorgebouwen
OMVANG	Fase 1 – 56 000 m²
ARCHITECTEN	TIBA Epitesz Studio Kft (Boedapest)
EIGENAARS	Drews City Tower Kft & City View Tower Kft
AANVANG VAN DE WERKEN	januari 2011
EINDE VAN DE WERKEN	vanaf mei 2012

In het kader van haar Hongaarse inplanting koos ATENOR GROUP voor Boedapest voor de lancering van haar project Váci Greens. De kantoorgebouwen worden opgetrokken langs de Váci Corridor, een van de meest dynamische en trendy wijken van de hoofdstad.

Voorbeeldige mobiliteit en inrichting

Vlakbij de Donau en de invalswegen van de stad is de Váci Office Corridor ideaal gelegen voor aansluitingen met het openbaar vervoer. Als symbool voor de nieuwe Hongaarse dynamiek geniet deze zakenwijk bovendien van een stedenbouwkundig plan dat gebaseerd is op een harmonieuze en evenwichtige inplanting van kantoren, winkels en woningen.

Een aanbod aangepast aan de markt

Aangepast aan de verwachtingen van de lokale vastgoedmarkt zullen de diverse gebouwen van het project Váci Greens in fasen worden opgetrokken en afzonderlijk worden verkocht. Deze moduleerbare gebouwen, ontworpen volgens de normen van duurzaam bouwen en in het bezit van het BREEAM-milieucertificaat, zullen bovendien een antwoord op maat bieden en is zowel geschikt voor meerdere huurders als voor één enkele huurder.

Project in drie fasen

In juli en september 2010 verwierven de drie Hongaarse vennootschappen (filialen van ATENOR GROUP) die belast zijn met de realisatie van het project, tot hun genoegen de stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw, in drie fasen, van een complex van meer dan 55 000 m². De afbraakwerken en voorbereidende werken van de site zijn klaar en de consultatie voor de bouw van de eerste fase wordt momenteel afgerond. Tevens zijn onderhandelingen aan de gang met “grote spelers” met betrekking tot de commercialisering van de gebouwen.



VÁCI GREENS

www.vacigreens.hu

Trebel

BRUSSEL, BELGIË



LIGGING	Hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat in Brussel
PROJECT	Geheel van kantoren
OMVANG	17 000 m²
ARCHITECTEN	M. & J.-M. Jaspers – J. Eyers & Partners

In november 2010 heeft ATENOR GROUP een akkoord afgesloten voor de overname van een gebouw (oude zetel van BACOB) in Brussel, op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat.

Uitgelezen ligging

Ideaal gelegen langs de Belliardstraat, met uitzicht op de esplanade tegenover het Europees Parlement, bestrijkt het huidige gebouw momenteel een oppervlakte van ongeveer 17 000 m² kantoorruimte, opgetrokken op een perceel van meer dan 40 are.

Sterke troeven

Het project TREBEL voldoet specifiek aan de strategische criteria van ATENOR GROUP. Zo vormen zijn ligging in een omgeving met blijvend potentieel en ook zijn uitstekende toegankelijkheid via het openbaar vervoer belangrijke

extra troeven, naast de dichtheid, het gemengde karakter, de gezelligheid, de openbare ruimte en de architecturale en ecologische kwaliteiten...

Een uitzonderlijk potentieel

ATENOR GROUP zal de verschillende mogelijke scenario's zo snel mogelijk grondig bestuderen met het architectenbureau Jaspers. Op termijn zal het project betrekking hebben op de reconstructie van een nieuw complex dat het mogelijk maakt om deze strategische ligging in het hart van de Europese instellingen zo goed mogelijk te valoriseren.

Les Rives

BRUSSEL, BELGIË



Het project “Les Rives” bevindt zich in Anderlecht, langs het kanaal van Willebroek, en kadert helemaal in een dynamiek van duurzame stadsontwikkeling. Voor ATENOR GROUP gaat het om een grote investering die haar activiteitsniveau aanzienlijk zou kunnen verhogen in het Brusselse Gewest.

Belangrijke acquisitie

Begin 2011 heeft ATENOR GROUP 100% van het kapitaal van de vennootschap “SA Immobilière de la Petite Ile” verworven. Deze vennootschap bezit als voornaamste actief industriële gebouwen op een perceel van ± 5,4 ha, gelegen in Anderlecht, langs het kanaal van Willebroek. De gebouwen zijn verhuurd tot in 2012.

Stedenbouwkundige reflectie

De hele zone, die bekendstaat onder de naam “Les Rives”, heeft al het voorwerp uitgemaakt van een geavanceerde en relevante stedenbouwkundige reflectie door architect Philippe De Bloos. Het project bevindt zich binnen de perimeter van een BBP-project dat werd opgezet door de gemeente Anderlecht, en zal binnenkort bestudeerd worden.

Een constructieve dialoog

Overeenkomstig haar stedenbouwkundige benadering wil ATENOR GROUP vanaf nu een constructieve en transparante dialoog aangaan met de lokale en regionale overheden. Doelstelling is de sanering en reconversie van deze zone in een stedenbouwkundige bestemming die tegemoetkomt aan de toekomstige behoeften van een metropool met oog voor duurzame ontwikkeling.

Duurzame ontwikkeling

ECONOMISCH ASPECT / ECOLOGISCH ASPECT / SOCIALE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

DE STAD BOUWEN IN FUNCTIE VAN HAAR BEWONERS

Op het vlak van vastgoedontwikkeling bestaat de logica van duurzame ontwikkeling erin om de sociale en menselijke vereisten te verzoenen met een beter verdeelde economische vooruitgang, en een groter respect voor de ecologische evenwichten. Door dit nieuwe paradigma in aanmerking te nemen – zowel voorafgaand aan als volgend op de vastgoedprojecten – is het volgens ATENOR GROUP mogelijk om een stad te bouwen die is aangepast aan de behoeften van de toekomstige generaties.

“Vastgoed is per definitie ‘duurzaam’.
De constructies van vandaag zullen de
leefomgeving van de toekomstige generaties
voor lange tijd markeren.”



Wat met duurzame ontwikkeling?

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkelingsproces waarbij ecologische, economische en sociale aspecten met elkaar worden verzoend, zodat een mooie cirkel ontstaat tussen die drie polen: het is een ontwikkeling die economisch efficiënt is, sociaal rechtvaardig en ecologisch houdbaar. Het is een proces dat respectvol omgaat met de natuurlijke bronnen en ecosystemen en borg staat voor economische efficiëntie, zonder dat de sociale doeleinden van de ontwikkeling uit het oog worden verloren, namelijk de bestrijding van armoede, ongelijkheden, uitsluiting en het nastreven van rechtvaardigheid.

In de geest van deze nieuwe gegevenheid **vormt stadsinrichting in verschillende opzichten een prioritaire uitdaging**. Ze maakt het immers mogelijk om het comfort en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren, de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, onze bronnen te vrijwaren en de voorwaarden te voorzien om een woningenaanbod te creëren, om tegemoet te komen aan de behoeften.

Een duurzame stad ontwikkelen impliceert evenwel actie rond alle hefbomen waarover de agglomeraties beschikken, zowel op het vlak van stedenbouwkunde, als de bouw, het transport en het beheer van de stadsdiensten (water, sanering, energie, afval...).

Synergie en efficiëntie

Om de hefbomen van duurzame ontwikkeling te activeren, is het bijgevolg van belang dat de sectorale opdeling van overheidsacties en privéacties wordt overstegen om, op lokale schaal, een geïntegreerde benadering van stadsontwikkeling te promoten. Voor ATENOR GROUP maakt deze benadering het mogelijk om de verschillende beleidslijnen en projecten samen te brengen, zodat ze meer effect produceren dan wanneer ze afzonderlijk worden opgezet.

Des te meer omdat in het specifieke domein van de bouwsector het begrip duurzame ontwikkeling een bijzondere weerklink heeft: vastgoed is per definitie ‘duurzaam’, en de constructies van vandaag zullen de leefomgeving van de toekomstige generaties voor lange tijd markeren.

Op lange termijn handelen

Deze uitdagingen hebben rechtstreeks betrekking op de economische sector van de bouw en de habitat. Het komt erop aan om te waken over de **impact van de constructies op hun omgeving**, en tegelijk **voor elkeen een beter leven te creëren**, door middel van een goed ontworpen woning. De inzet van ATENOR GROUP met betrekking tot de nieuwe technieken, know-how en producten die bijdragen tot deze doelstellingen, versterkt bijgevolg haar competitiviteit op lange termijn.

Stadsacteur zijn

Als verantwoordelijke acteur van de stad wil de groep ook **het sociale aspect integreren** in de initiatieven en projecten die ze opzet. Deze betrokkenheid maakt het mogelijk om de bewoners te mobiliseren. Hun engagement is essentieel bij de implementatie van bepaalde beleidslijnen (modale overstap voor het vervoer, energiebesparing, afvalsortering, beheersing van het waterverbruik,...). De groep stimuleert ook de invoer van strategieën voor economische ontwikkeling met het oog op sociale herkwalificatie, met name in de achtergestelde wijken.

Vorrang aan overleg

Een project uitdenken en realiseren met oog voor duurzame ontwikkeling, betekent voornamelijk dat gemaakte keuzes worden gemotiveerd, rekening houdend met diegenen die er “rond” leven en diegenen die er “na” zullen leven. Voor ATENOR GROUP is het bijgevolg belangrijk dat tijdens de uitwerking van een project rekening wordt gehouden met de mening van alle betrokken partijen.

Bovendien integreert het concept van duurzame ontwikkeling problemen die voortvloeien uit uiteenlopende disciplines zoals ruimtelijke ordening, stedenbouwkunde, architectuur, engineering, sociologie of ook economie. Om de mutatie van de praktijken te versnellen moeten de verschillende betrokken partijen van het project innovatief zijn in hun methodes, in alle ontwikkelingsstadia van het project samenwerken, en vooral een gezamenlijke cultuur of “taal” ontwikkelen.





ECONOMISCH ASPECT

ZICH ENGAGEREN OM EEN DUURZAME STAD TE BOUWEN

Tot voor kort werden de conceptie en de opzet van de constructie hoofdzakelijk beheerst door consideraties die betrekking hadden op functionaliteit, veiligheid, comfort en het initiële investeringsbedrag. **Vandaag nopen de principes van duurzame ontwikkeling ons om na te denken over een langer tijdsbestek, en om nieuwe criteria op het vlak van kwaliteit en uitbatingskosten achteraf in aanmerking te nemen.**

DENK ALGEMEEN, HANDEL LOKAAL...

Op het vlak van economische prestaties wordt in de richtlijnen voor duurzame ontwikkelingsrapportering (DORA¹) immers aangedrongen op de financiële implicaties van de ondernemingen en de activiteiten die samenhangen met de klimaatverandering. In die zin vormt energieprestatie een belangrijke uitdaging in de projecten met woningen, kantoorgebouwen en handelsruimte die we opzetten (42% van het energieverbruik). Voor ATENOR GROUP moet het gebouw in zijn geheel worden bekeken, vanaf het ontwerp, in het licht van de talloze interacties met zijn bewoners, maar ook met zijn omgeving².

VAN BEGIN TOT EINDE

Duurzaam bouwen is een aspect dat in alle fasen van de levenscyclus voor ogen moet worden gehouden: de keuze van het materiaal en de ruwbouw maar ook het gedrag van de bewoners hebben een gelijkaardig en even belangrijk aandeel in het welslagen van de aanpak.

HERMES BUSINESS CAMPUS / VÁCI GREENS

Lokale partners op de eerste rij

Bekommerd om het aspect van duurzame economische ontwikkeling, werkt ATENOR GROUP – voor haar projecten Hermes Business Campus en Váci Greens – nauw samen met uitgelezen partners in Boekarest (Roemenië) en Boedapest (Hongarije).

Om de lokale gevoeligheden en de plannen voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Boekarest goed te begrijpen werkt de afdeling ATENOR GROUP Roemenië – dat uit een lokaal team bestaat – onder meer samen met het Roemeense architectenbureau: B23T International Architectural Services srl. Na een constructieve dialoog met de Roemeense overheid heeft de Groep op die manier de stedenbouwkundige vergunning verkregen in januari 2010.

In Boedapest heeft ATENOR GROUP Hongarije de handen in elkaar geslagen met het architectenbureau TIBA Epitesz Studio Kft (Boedapest) om zich aan te passen aan de verwachtingen van de lokale vastgoedmarkt. Deze samenwerking heeft er al toe geleid dat de vergunning werd verkregen en onderhandelingen werden opgestart in verband met de commercialisering van de gebouwen met “veel bewoners”.

¹ GRI – Global Reporting Initiative
Om een duurzame aanpak aan te moedigen en er duidelijk over te communiceren maakt het referentiekader GRI (Global Reporting Initiative) het mogelijk om wereldwijd over een reeks gezamenlijke concepten, een coherente terminologie en een identiek meetsysteem te beschikken. Dit instrument creëert voor organisaties van elke omvang, elke plaats en elke sector een betrouwbaar en geloofwaardig kader voor hun rapportering inzake duurzame ontwikkeling.
Informatie: www.globalreporting.org

² Bronnen: Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf / IBGE-BIM / Vereniging voor de Promotie van Hernieuwbare Energieën

Besparing van diensten versus producten

De overschakeling van “productbesparing” naar een “dienstenbesparing” is een andere sleutelfactor om de prestaties van de drie pijlers van duurzame ontwikkeling te verbeteren (economisch, ecologisch en sociaal). Indien bijvoorbeeld een verwarmingssysteem wordt geïnstalleerd, komt de “productbesparing” neer op de keuze van infrastructuur en energie, terwijl de “dienstenbesparing” erin bestaat om een niveau van warmtecomfort te garanderen (bijvoorbeeld 20°). In het tweede geval wordt ook bijzondere aandacht besteed aan de intrinsieke structuur van het gebouw (onder meer op het vlak van isolatie) om het energieverbruik te verminderen.



BRUSSELS EUROPA

Economische reconversie ten voordele van een wijk

In 2005 heeft ATENOR GROUP het hotel Crowne Plaza Brussels Europa, in het hart van de Europese wijk gelegen, overgenomen. Bekommerd om een economische dynamiek en een duurzame groei wil ATENOR GROUP het hotel op termijn omvormen tot een kwaliteitsvol gemengd vastgoedcomplex, conform de huidige stedenbouwkundige voorschriften: gebruik van duurzame technologieën, samenwerking met lokale economische actoren, creëren van werkgelegenheid, voorrang aan verdichting, aanwezigheid van gezellige openbare ruimten, gemengde functies (woningen, kantoorgebouwen, handelsruimte) ...



De voordelen van een dergelijke aanpak zijn overduidelijk in de grote gebouwen, vectoren van stadsverdichting en bestemd voor een groot aantal gebruikers. Bij de conceptie van een toren bijvoorbeeld is het mogelijk om een performant systeem voor de recuperatie van regenwater te voorzien. De hoeveelheid water van het openbare net dat wordt bespaard, hangt zodoende af van het aantal gebruikers.

LEVENS CYCLUS VAN DE GEBOUWEN

In dit geval moet de volledige levenscyclus van de gebouwen worden bekeken: conceptie en constructie, gebruik, renovatie. Het komt er voor de vastgoedpromotors bijgevolg op aan om de vele aspecten in een systematische economische benadering aan te pakken, rekening houdend met de gezondheid van de bewoners (kwaliteit van de binnenlucht en het water,

lawaai, materialen); de besparingen van de bronnen (energie, water); afvalbeheer; bescherming van de gebouwen tegen risico's (natuurlijke risico's, technologische risico's, brand...) en de relatie met de ruimte (stedenbouwkunde, vervoer en ruimtelijke ordening).

LOKALE COMPETENTIES PROMOTEN

In de richtlijnen voor duurzame ontwikkelingsrapportering van de DORA wordt ook aangedrongen op de financiële implicaties van de uitgaven die worden gedaan met de lokale leverancier op de voornaamste operationele sites. In deze richtlijnen ligt de focus ook op de procedures voor lokale aanwerving en de impact van de investeringen op de infrastructuur en de overheidsdiensten.

In Brussel, Namen, Luxemburg, Boedapest of Boekarest hebben de grote bouwprojecten die werden opgestart door ATENOR GROUP, de weg geopend om werkgelegenheid te creëren die niet zomaar gedelokaliseerd kan worden. In die dynamiek geven de activiteiten van de groep aanleiding tot de promotie van competenties en innovaties met grote meerwaarden (studiebureaus, architecten, materialen, bestanddelen en procedés).

ECOLOGISCH ASPECT

HET MILIEU CENTRAAL IN HET DEBAT

Economische crisis, sociale crisis, ecologische crisis, energiecrisis, **meer nog dan in elk ander domein ondergaat de stad talloze mutaties**. Naast de problemen op het vlak van vervoer, huisvesting, onredelijk ruimtegebruik, is er ook nog de onverenigbaarheid van ons huidig ontwikkelingsmodel met de klimaatuitdagingen en het beheer van de natuurlijke bronnen.

Voor de sector van de vastgoedpromotie en de bouwsector bestrijken de specifieke ecologische indicatoren het rendement tussen inkomende elementen (grondstoffen, energie, water) en de uitgaande elementen (uitstoot, afvalwater, afval).

Ze hebben ook betrekking op de prestaties in verband met biodiversiteit, naleving van de ecologische teksten en andere relevante informatie over de ecologische uitgaven en de impact van producten en diensten.

EEN GROTE BETROKKENHEID

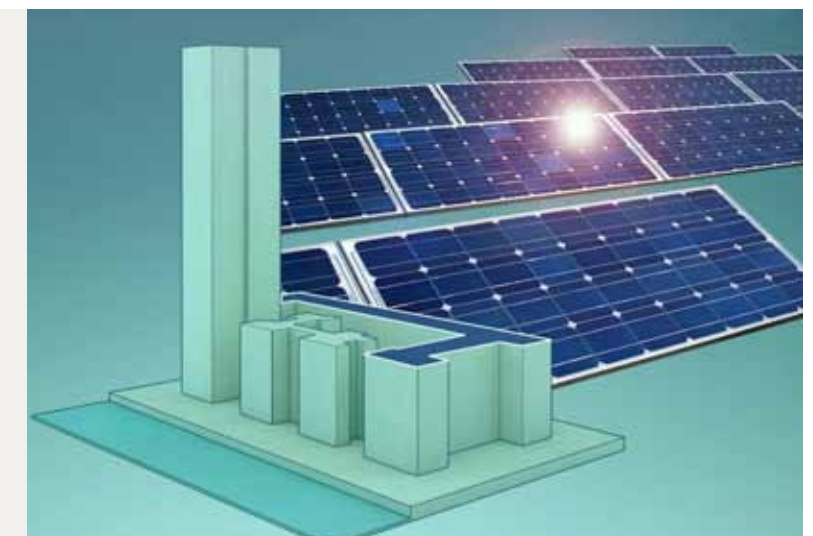
Hoewel duurzaam bouwen niet beperkt mag blijven tot het ecologische aspect, kan men niet ontkennen dat bouwen op zich een grote milieu-impact heeft. De bouwsector is verantwoordelijk voor ongeveer 50% van het wereldwijde verbruik van grondstoffen. Op Europees vlak is de sector verantwoordelijk voor bijna 40% van de productie van alle afval en voor 42% van het energieverbruik (waarvan 70% voor verwarming en luchtkoeling). Bovendien genereert de sector nog zowat 30% van de CO₂-uitstoot en vertegenwoordigt hij 16% van het waterverbruik.

Bronnen: Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf / IBGE-BIM / Vereniging voor de Promotie van Hernieuwbare Energieën

UP-SITE

Een rationeel beheer van de energie en de resources

Met aandacht voor een duurzaam energiebeheer profiteert het project van de efficiëntie van de nieuwe technische synergieën kantoor-ruimte/woningen, de installatie van zonnepanelen, een systeem voor cogeneratie (verwarming) en het gebruik van kanaalwater om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren. De appartementen werden ontworpen volgens de strengste normen op het vlak van duurzaamheid en zullen een energiebesparing van 30% opleveren in vergelijking met de standards (E = 70). De oriëntatie van de toren werd speciaal bestudeerd om overlast van wind (lawaai, luchtstroom) of zonneschijn (slagschaduw) te vermijden.



PORT DU BON DIEU

Prioriteit aan hernieuwbare energieën

De zonnepanelen die over het hele dak verspreid zijn en geïntegreerd zijn in de architecturale lijn van de gebouwen langs de Maas in Namen, zullen de zelfvoorziening aan energie van het vastgoedcomplex bevorderen. Met hetzelfde idee zal een warmwaterpomp het water van de Maas gebruiken als energiebron om de woningen te verwarmen en af te koelen.



MEDIA GARDENS

Optimale warmte-isolatie

Voor de structuur van het geraamte van de gebouwen van Media Gardens verkozen de ontwikkelaars van het project siliciumkalksteen boven beton (gezien de betere warmte-isolatie-index dan bij de traditionele materialen) om evidente redenen van duurzaam beheer van de energiebronnen. De ventilatie van de gebouwen, verzekerd door een mechanisch systeem met dubbele stroom, staat dan weer borg voor een goede luchtverversing evenals voor een uitstekende warmte- en geluidsisolatie (dankzij onder meer de realisatie van groendaken).

CONCRETE MAATREGELEN

Voor ATENOR GROUP krijgen de projecten een nog duurzamer aspect dankzij de verhoogde aandacht die wordt besteed aan bepaalde posten bij hun conceptie en realisatie:

- Keuze van materialen en technieken die milieuvriendelijker zijn vanaf de conceptie van het project.
- Betere preventie van de risico's dankzij een goed veiligheidsbeheer.
- Afvalpreventie dankzij een verstandige keuze van materialen, hun gebruik, sortering op de werf en afvoer.
- Ontwikkeling van een positief beeld en respect voor de buurtbewoners versterkt door een bijzondere aandacht die wordt besteed aan de properheid op de werkplaats en de onmiddellijke omgeving ervan.
- Verbetering van de efficiëntie van de plaatsing via prefabricatie en innoverende technologieën.

PLANEETVRIENDELIJKE TECHNOLOGIEËN ZIJN TOEGESTAAN!

Voor ATENOR GROUP is de aandacht die wordt besteed aan het ecologische aspect van de bouw, zodoende terug te vinden in alle projecten die worden opgezet. De aangewende duurzame technologieën, geïntegreerd vanaf de conceptie zelf van het gebouw, gaan veel verder dan de geldende voorschriften.

Om het duurzame karakter van het bouwen te optimaliseren wordt voor het project UP-site (eminent project van de groep) ruimschoots gebruikgemaakt van nieuwe, milieuvriendelijkere technieken. Naast het gebruik van duurzame materialen en technologieën, de aandacht die wordt besteed aan



UP-SITE

Afvalafvoer langs het water

Om de impact van het transport van bouwafval van het project UP-site op het milieu te verminderen, heeft ATENOR GROUP ervoor gekozen om dit af te voeren via het kanaal (per boot). Dit initiatief sluit aan bij het duurzaamheidsaspect van het project en maakt het mogelijk de uitstoot van CO₂ te verminderen en de ongemakken van transport over de weg te vermijden voor de buurtbewoners. Dankzij deze techniek wordt het stadsverkeer met meer dan 160 000 kilometers ontlast.

de recuperatie van regenwater en duurzaam energiebeheer (cogeneratie, zonnepanelen, enz.), vormen groendaken ecologische eilanden voor de diersoorten (insecten, vogels) en tevens een plek waar plantensoorten kunnen groeien en voortwoekeren. Het gewicht en de structuur van de verschillende lagen van het groendak verhogen de warmte- en geluidsisolatie van het gebouw. Deze natuurlijke dekking speelt ook een doorslaggevende rol in het algemene concept van het waterbeheer doordat het als een tampon fungeert tussen de inwerking van weer en wind en het afvoersysteem.

STADSMOBILITEIT EN MINDER VERVUILING

Bij het idee van stadsontwikkeling in de ruime zin van het woord profileert ATENOR GROUP zich ook als partner van de stad, in samenwerking met de overheid. Met oog voor het duurzame aspect van deze projecten in termen van lokalisatie, verkiest de groep dus eerder inplantingen in de kern van wijken met een nieuwe economische dynamiek (functionele mix, mobiliteit, grotere veiligheid, creëren van lokale werkgelegenheid...).

Voor het project South City, vlakbij het Brusselse Zuidstation gelegen, betekent de integratie van het begrip duurzame ontwikkeling veel meer dan het gebruik van milieuvriendelijk materiaal en energiebesparingen. Als onderdeel van een strategie op schaal van de stad draagt het project (door zijn ligging tegenover het station) bij tot het beleid inzake stadsmobiliteit, vermindering van de luchtvervuiling en economische herstructurering.



VÁCI GREENS

Vergunningen en certificatie

Dit project bevindt zich in het hart van de Váci Office Corridor (in het noorden van Boedapest), een van de meest dynamische zakenwijken van de Hongaarse hoofdstad, en verkreeg in september 2009 de "Theoretical Building Permit" en vervolgens in juli en september 2010 een "Building Permit" voor fase 1 (gebouwen A, B en C). De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, ingediend in december 2009, volgde na de eerste studies die op termijn zullen uitmonden in het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en de milieucertificatie BREEAM.



SOCIALE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

EEN MOOIE STAD
OM IN TE WONEN

Omdat **ATENOR GROUP** een gepast antwoord wil bieden op de problemen van stadsontwikkeling, **wordt de nadruk op 4 fundamentele pijlers gelegd.**

EEN GROTERE FUNCTIONELE MIX
VOOR MEER GEZELLIGHEID

Functionele mix, een factor van gezelligheid, stelt de stadsbewoners in staat om de stad anders te beleven. Goed geïntegreerd in het stadsweefsel, genereert ze een sociologische mix en bevordert ze het contact tussen generaties. Vanuit macro-economisch oogpunt maakt ze het ook mogelijk om de verplaatsingen binnen de stad te beperken (mobiliteit/vervuiling) en ook buiten de kantooruren een stadsdynamiek te verzekeren.



SOUTH CITY / VICTOR

Multimodale mobiliteit en gezelligheid

Vlakbij de uitgang van het HST-station van Brussel Zuid versterkt de inplanting van de gemengde projecten SOUTH CITY en VICTOR de concurrentiekracht van Brussel tegenover de andere Europese hoofdsteden. Deze projecten zijn in meer dan een opzicht emblematisch en gaan op het vlak van duurzame ontwikkeling veel verder dan het gebruik van milieuvriendelijk materiaal en energiebesparingen. Als onderdeel van een strategie op schaal van de stad (door hun ligging tegenover het station), dragen deze projecten bij tot het beleid van stadsmobiliteit (treinen gekoppeld aan de faciliteiten van het openbaar vervoer) en een vermindering van de luchtvervuiling.

Het sociale aspect als derde pijler van duurzame ontwikkeling wordt hier geïllustreerd door de plaats die wordt toegekend aan de openbare ruimte en aan de functionele mix (winkels, kantoorgebouwen, hotel). Parallel met het kantorencomplex van hoge standing zullen de projecten een groot aantal winkels bevatten om kwaliteitsvolle diensten aan te bieden aan de wijkbewoners. Op het vlak van duurzame mobiliteit hebben de projectontwikkelaars ook de nadruk gelegd op de ruimte die wordt voorbehouden voor zachte mobiliteit.

ATENOR GROUP, partner van de stad

Als partner van de stad heeft ATENOR GROUP ook de taak om mee te werken aan de strategieën van stedelijke economische anticipaties om de kwetsbaarheden van de steden tegenover de impact van de vervuiling en de klimaatveranderingen te begrijpen en te temperen. Deze strategieën verwijzen tegelijk naar het beheer van de middelen, stadsmobiliteit, het ruimtegebruik, maar ook meer algemeen naar de manier van leven en consumeren.

UP-SITE

Hoger en dichter...

Het project UP-site bevindt zich in een wijk in volle heropleving en is een van de mooiste voorbeelden van verdichting van de hoofdstad. Het is opgebouwd rond drie afzonderlijke entiteiten: een toren van 140 meter hoog met een emblematische architecturale conceptie, een reeks villaflats die kleiner in omvang zijn (met winkels) en een groot en comfortabel kantoorcomplex. Dit project draagt bij tot de dichtheid van de stadskern. Het is bijzonder gemakkelijk bereikbaar met de wagen (via de Ring), bevindt zich vlakbij het Noordstation (op enkele minuten te voet of per fiets) en beschikt over een bushalte aan de voet van de site. Bovendien wordt in dit project ook rekening gehouden met alle aspecten van duurzame mobiliteit.

STADSDICHTHEID ALS BASIS VAN HET BESTAAN VAN EEN STAD

Voor veel stedenbouwkundigen behoort stadsverdichting tot de meest relevante oplossingen om de problemen waarmee de grote steden kampen, het hoofd te bieden: mobiliteit, onveiligheid, vervuiling... Een weldoordachte verdichting kan een betere levenskwaliteit bevorderen.



VICTOR

Gedurfde architectuur in dienst van de stad

Rekening houdend met het duurzaamheidsaspect van de steden kadert het vastgoedproject VICTOR in een totaalvisie, volledig in lijn met de strategie die werd ontwikkeld door de overheidsinstanties. Het gemengde complex met kantoorgebouwen, woningen en winkels werd ontworpen volgens de nieuwste esthetische en architecturale vereisten (een realisatie van de beroemde Franse architect Christian de Portzamparc) en zet op die manier in op sociale mix en stadsverdichting (betere mobiliteit, strijd tegen vervuiling en onveiligheid...).

OPENBARE RUIMTEN ALS VECTOREN VAN EEN DIALOOG TUSSEN PRIVÉRUIMTE EN OPENBARE RUIMTE

Voor ATENOR GROUP vormt de openbare ruimte een fundamenteel element van de stadsdynamiek. Meer dan een ontmoetingsruimte in openlucht is het een link tussen privéleven en openbaar leven. Een essentiële en onmisbare plaats die bijdraagt tot een succesvolle heropleving van een wijk.

BETEKENISVOLLE ARCHITECTUUR

Voor ATENOR GROUP modelleert de architecturale kwaliteit een stadslandschap en geeft ze iedereen zin om zijn stad te respecteren, er te leven, te werken en te verblijven. De rol van de vastgoedpromotor bestaat er bijgevolg in om deze architectuur op te waarderen om de stad deze onontbeerlijke esthetische aantrekkingskracht te geven.



BRUSSELS EUROPA

Gezellig openbare ruimten

Om de toekomstige bewoners een aangename en gezellige leefruimte te garanderen zal het project BRUSSELS EUROPA – in het hart van de Europese wijk gelegen – een avant-gardistisch concept van ‘pocket parken’ integreren (concept van de beroemde architect en stedenbouwkundige Christian de Portzamparc) aan de voet van de grote gebouwen. De aanwezigheid van die groene ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek (mogelijk dankzij de hoogbouw en de vrije ruimte op de grond), zal zo in het teken staan van plezier en ontspanning. Deze openbare ruimten, die toegankelijk zijn voor alle stadsbewoners, werden ontworpen als een plaats voor dialoog en ontmoetingsruimte.



UP-SITE

De rol van het water

Voorzien van een schitterende promenade langs het kanaal wil het project UP-site het element water opnieuw de rol geven die het verdient in de stad. De vlakbij gelegen haven van Brussel zou volledig heringericht moeten worden en het project Tour & Taxis zal eveneens zijn steentje bijdragen tot de nieuwe esthetiek van de wijk.

Sociale en culturele verantwoordelijkheden

Parallel met haar maatschappelijke en duurzame opdracht is **ATENOR GROUP ook bekommerd om de sociaalculturele rol die ze wil spelen binnen de samenleving.** De vennootschap heeft niet alleen oog voor de promotie van kunst, architectuur en educatie, maar ondersteunt ook projecten zoals Promethea, FLOW (Europese architectuurwedstrijd voor studenten) en andere liefdadigheidsacties ten voordele van de jeugd.

FLOW

ATENOR GROUP engageert zich voor de ontwikkeling van de steden en een stadsbeleid, en draagt bij tot het welslagen van het project FLOW, een Europese architectuurwedstrijd voor studenten (ingenieurs, landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, sociologen...) en jonge architecten.

VOOR EEN STAD WAAR KUNSTENAARS WELKOM ZIJN

ATENOR GROUP heeft oog voor de culturele dynamiek van de steden, waar ze grootschalige projecten ontwikkelt, en ondersteunt ook tal van initiatieven van stadskunstenaars (beeldhouwers, beeldende kunstenaars, acteurs en anderen...). Via bijdrage aan en sponsoring van verschillende stichtingen en culturele organisaties draagt de Groep actief bij tot de promotie van kunst in de stad.

PROMETHEA

Met haar actieve ondersteuning van de vereniging Promethea engageert ATENOR GROUP zich voor de culturele ontwikkeling van de stad. Deze vzw, opgericht in 1985, heeft als opdracht om het bedrijfsmecenaat op het vlak van Kunst en Erfgoed te ontwikkelen. In dat verband bevordert de vereniging uitwisselingen tussen de verschillende actoren van het mecenaat uit de politieke, economische en culturele wereld, om bij te dragen tot de culturele ontwikkeling van de stad. Elk jaar beloont de Bruocsella Prijs projecten van stadsverfraaiing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De winnende kandidaat ontvangt een geldprijs die kan oplopen tot 25 000 euro!

Duurzaam bouwen in drie pijlers



Corporate Governance

Als beursgenoteerde vennootschap hecht ATENOR GROUP veel belang aan de principes van Corporate Governance, die in het belang van alle stakeholders duidelijke regels willen vastleggen op het vlak van bestuur, organisatie en beheer.

Deze principes bieden de stakeholders en de markt in het algemeen een garantie omtrent de betrouwbaarheid en transparantie van de meegedeelde informatie.

De Referentiecode

ATENOR GROUP past de principes van Corporate Governance toe, die zijn vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code 2009 (hierna de “Code”), die ze heeft overgenomen als referentiecode.

Tijdens haar zitting van 3 maart 2010 heeft de Raad van Bestuur van ATENOR GROUP het nieuwe Corporate Governance Charter goedgekeurd, dat de principes van de Code weergeeft, zoals ATENOR GROUP ze toepast. Ingevolge de evoluties van de wetgeving aangaande deugdelijk bestuur heeft het charter wijzigingen ondergaan, die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 25 februari 2011.

Het charter is beschikbaar op de website van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Overeenkomstig de “pas toe of leg uit”-benadering van de Code vestigt de Raad van Bestuur evenwel de aandacht op de volgende afwijkingen van de Code:

- Principe 2.3 van de Code: De Raad van Bestuur van ATENOR GROUP telt op dit ogenblik slechts één onafhankelijk bestuurder. De benoeming van een tweede onafhankelijke bestuurder wordt evenwel voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 2011.
- Principe 4.13 van de Code: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, worden de prestaties van de individuele bestuurders gewoonlijk niet beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie

momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. Zij zal evenwel overgaan tot dergelijke evaluaties, indien, gezien bijzondere omstandigheden, dat noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.

- Principe 5.4/3: Op delegatie van de Raad, en in afwijking van wat de Code voorschrijft, beschikt het Nomination and Remuneration Committee tevens over een beslissingsbevoegdheid in bepaalde aangelegenheden die betrekking hebben op de remuneratie (zoals verder wordt gedetailleerd in het Corporate Governance Charter).
- Principe 5.2/4 en principe 5.4/1 van de Code: Het Nomination and Remuneration Committee evenals het Audit Committee bevatten slechts één onafhankelijk bestuurder. Ingevolge de voorgestelde benoeming van een tweede onafhankelijke bestuurder tijdens de Algemene Vergadering van 2011, zal de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee evenwel herzien worden om een meerderheid van onafhankelijke bestuurders te voorzien. Wat het Audit Committee betreft meent de Raad van Bestuur dat een meerderheid van onafhankelijke bestuurders op dit moment niet vereist is voor de goede werking ervan.
- Principe 5.4/5: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, is het Nomination and Remuneration Committee slechts éénmaal bijeenkomen in 2010, omdat de Raad van mening was dat een tweede vergadering niet nodig was. Het is evenwel voorzien om in 2011 minstens twee vergaderingen te houden.

Aandeelhouderschap

Aandeelhouderstructuur op 31 december 2010

Wat de Aandeelhouderstructuur betreft verwijzen we naar pagina 10 van dit jaarverslag.

De relatie met de referentieaandeelhouders

In juli 1997 heeft een groep Belgische investeerders de volledige participatie van Lonrho Plc overgenomen en zich voor een periode van vijf jaar geëngageerd (via een aandeelhoudersovereenkomst) tot een langetermijnvisie van haar participatie in ATENOR GROUP. Deze overeenkomst werd verlengd in 2002 voor een periode van 5 jaar en in september 2005 geamendeerd.

In november 2006 heeft de Luxemburgse investeringsvennootschap Luxempart s.a., buiten de beurs, 10,09% van het kapitaal van ATENOR GROUP verworven bij de referentie aandeelhouders Alva, 3D, Sofinim en Degroof.

Bij deze gelegenheid werd een nieuwe aandeelhoudersovereenkomst (met betrekking tot 47,37% van het kapitaal) afgesloten voor een periode van vijf jaar tussen de aandeelhouders Alva, 3D, Sofinim, Stephan Sonnevile s.a. en Luxempart.

Deze aandeelhoudersovereenkomst geeft uiting aan de gemeenschappelijke visie van de referentieaandeelhouders met betrekking tot de strategie van de vennootschap en haar regels op het vlak van bestuur en organiseert hun handelen in overleg. Deze aandeelhoudersovereenkomst bevat tevens een wederzijds voorkeepsrecht in geval van overdracht van aandelen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen hebben deze aandeelhouders de CBFA en de vennootschap meegedeeld dat ze in onderling overleg handelen en meer dan 30% van het kapitaal van de vennootschap bezitten.

De Vennootschap heeft geen weet van een andere relatie of bijzondere overeenkomst tussen de Aandeelhouders.

Beleid betreffende de toewijzing van het resultaat

Voor het beleid betreffende de toewijzing en uitkering van het resultaat heeft de Raad van Bestuur tot doel om de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders een regelmatige remuneratie voor te stellen in de vorm van een dividend, waarbij erover gewaakt wordt dat de Groep een gezonde balansstructuur en voldoende middelen behoudt om zijn ontwikkeling te verzekeren.

De Raad van Bestuur en zijn Comités

De Raad van Bestuur

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar pagina 8 van dit jaarverslag.

Op dit ogenblik bevat de Raad van Bestuur      onafhankelijke bestuurder in de persoon van Prins Charles-Louis d’Arenberg, benoemd tot onafhankelijke bestuurder op de Algemene Vergadering van 24 april 2009. Hij vervangt Regnier Haegelsteen in deze hoedanigheid van onafhankelijke bestuurder. De benoeming van een tweede onafhankelijke bestuurder, mevrouw Nadine Lemaitre (via haar managementvennootschap Sogestra bvba) wordt evenwel voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 2011. Afgezien van de troeven en kwaliteiten die ze tot de Raad van Bestuur bijdraagt, kadert haar aanwezigheid ook in het beleid om genderdiversiteit te promoten binnen de Raad van Bestuur.

Wat zijn werking betreft is de Raad van Bestuur zesmaal bijeengekomen in 2010. De aanwezigheden van de bestuurders worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Frank Donck	6		
Stéphan Sonnevile s.a. vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	6		
ZDH Prins Charles-Louis d’Arenberg	6		
Baron Bertrand	5	1	
Marc De Pauw	6		
Regnier Haegelsteen	4	1	1
Luxempart s.a. vertegenwoordigd door François Tesch	4	2	
Philippe Vastapane	6		

De statuten van ATENOR GROUP voorzien dat de beslissingen worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen. Alle beslissingen werden echter steeds in consensus genomen. De heren Luc Bertrand en Marc De Pauw hebben zich onthouden van deelname aan de beraadslagingen van de Raad die betrekking hadden op de relaties van ATENOR GROUP met de Tijdelijke Vereniging PRESIDENT, waarvan de nv VAN LAERE deel uitmaakt.

Op deze vergaderingen heeft de Raad van Bestuur, naast de verplichte of wettelijke onderwerpen, onder meer de volgende onderwerpen behandeld: de tussentijdse resultaten en vooruitzichten van ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen, de opvolging van de voornaamste projecten, de strategie van de vennootschap en ook de analyse en de beslissingen op het vlak van investeringen en financieringen, de goedkeuring van het prospectus van het overnamebod Westland evenals de evaluatieregels.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur evenals zijn samenstelling en zijn werking is opgenomen in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Het Audit Committee

In verband met de samenstelling van het Audit Committee wordt verwezen naar pagina 9 van dit jaarverslag.

Het Audit Committee is vijfmaal bijeengekomen in 2010. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Frank Donck	5		
ZDH Prins Charles-Louis d'Arenberg	4	1	
Marc De Pauw	5		
Philippe Vastapane	5	1	

Op deze vergaderingen heeft het Audit Committee, naast de verplichte of wettelijke onderwerpen, onder meer de volgende onderwerpen behandeld: de opvolging van de opdracht van interne audit, het onderzoek van lopende geschillen, waaronder de gevolgen van de verkoop van kasgeldvennootschappen, analyses van de geconsolideerde rechten en verbintenissen, de actualisering van het Corporate Governance Charter en de Gedragscode.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Audit Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Het Nomination and Remuneration Committee

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee wordt verwezen naar pagina 9 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is éénmaal bijeengekomen in 2010. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Frank Donck	1		
Baron Bertrand	1		
Regnier Haegelsteen	1		
Luxempart s.a. vertegenwoordigd door François Tesch	0	1	

Er wordt op gewezen dat ingevolge de voorgestelde benoeming van een tweede onafhankelijke bestuurder op de Algemene Vergadering van 2011, de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee zal worden herzien om een meerderheid van onafhankelijke bestuurders te voorzien. Er wordt eveneens voorzien om elk jaar twee vergaderingen te houden van het Nomination and Remuneration Committee.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Nomination and Remuneration Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Evaluatieprocedure voor de Raad van Bestuur, de Comités en hun leden

Onder leiding van haar Voorzitter onderzoekt en evalueert de Raad van Bestuur regelmatig haar omvang, samenstelling, prestaties en die van de Comités evenals de interactie met het Management. De Raad van Bestuur trekt lessen uit de evaluatie van zijn prestaties door haar sterke punten te erkennen en haar zwakke punten te verhelpen. In voorkomend geval impliceert dit het voorstel om nieuwe leden te benoemen, het voorstel om bestaande leden niet te herverkiezen of de aanneming van elke maatregel die geschikt wordt geacht om de efficiënte werking van de Raad van Bestuur en de Comités te verzekeren.

Zoals eerder vermeld en in tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, worden de prestaties van de individuele Bestuurders gewoonlijk niet beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren.

Zij zal evenwel overgaan tot dergelijke evaluaties, indien, gezien bijzondere omstandigheden, dat noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.

De prestaties van de CEO worden echter op een specifieke manier geëvalueerd. Elk jaar bepaalt het Nomination and Remuneration Committee de doelstellingen van de CEO voor het komende boekjaar, en beoordeelt het zijn prestaties gedurende de voorbije twaalf maanden.

Het Nomination and Remuneration Committee en het Audit Committee onderzoeken regelmatig opnieuw (ten minste om de twee of drie jaar) hun huishoudelijk reglement, evalueren hun eigen doeltreffendheid en bevelen de Raad van Bestuur de noodzakelijke aanpassingen aan.

Meer informatie over de evaluatieprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en haar Bestuurscommissies zijn terug te vinden in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Het Management

Het Management (het Executive Committee)

In verband met de samenstelling van het Executive Committee wordt verwezen naar pagina 8 van dit jaarverslag.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Executive Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

Partnershipbeleid met het Management

ATENOR GROUP moedigt de leden van het Management aan om enerzijds persoonlijk te investeren in het aandeelhouderschap van de Vennootschap, en anderzijds om samen met de Groep te investeren in vastgoedprojecten.

Dit beleid heeft tot doel om het Management sterker te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele Groep, maar bij de keuze, het management en de valorisatie van alle vastgoedprojecten.

Dit partnershipbeleid draagt zodoende ertoe bij om de belangen van het Management af te stemmen op die van ATENOR GROUP, door het Management deelgenoot te maken van de risico's en de perspectieven van de activiteiten en dit in het kader van een langetermijnvisie. Dit beleid vormt overigens een fundamenteel element van het algemeen beleid om het Management te motiveren.

Dit heeft geen aanleiding gegeven tot nieuwe investeringen in die zin in 2010.

Belangenconflicten

De leden van de Raad van Bestuur onthouden zich van elke beraadslaging of beslissing die hun persoonlijke, commerciële of professionele belangen betreft. In die optiek, al waren de wettelijke regels inzake belangenconflicten niet van toepassing, hebben de heren Luc Bertrand en Marc De Pauw zich onthouden van deelname aan de beraadslagingen van de Raad die betrekking hadden op de relaties van ATENOR GROUP met de Tijdelijke Vereniging PRESIDENT, waarvan de nv VAN LAERE deel uitmaakt.

Geregulemateerde informatie

- Er zijn geen statutaire restricties van het stemrecht, uitgezonderd artikel 32 van de statuten, dat het artikel 541 van het Wetboek Vennootschappen overneemt.
- Er zijn geen speciale controlerechten (uitgezonderd wat hierboven is vermeld in verband met de aandeelhoudersovereenkomst).
- De procedure voor benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en haar Comités is beschreven in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP.
- Een wijziging van de statuten is pas rechtsgeldig als ze drie kwart van de stemmen verzamelt waarvoor is deelgenomen aan de stemming.
- De Raad van Bestuur is niet gemachtigd om over te gaan tot een kapitaalsverhoging overeenkomstig artikel 607 van het Wetboek Vennootschappen.
- De Algemene Vergadering van 24 april 2009 heeft ATENOR GROUP gemachtigd om, voor rekening van de vennootschap en in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek Vennootschappen, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven en te vervreemden tot beloop van maximaal twintig procent (20%) van alle uitgegeven aandelen, tegen de eenheidsprijs van    1,00 en maximaal tien procent (10%) boven het gemiddelde van de laatste tien beurskoersen voor de verrichting en de dochtervennootschappen in de zin van artikel 627 van het Wetboek Vennootschappen gemachtigd om de aandelen ervan tegen dezelfde voorwaarden te verwerven of vervreemden. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar die begint te lopen op de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 2009.

Systemen voor interne controle en risicobeheer

ATENOR GROUP heeft de wettelijke bepalingen van de wet van 6 april 2010 en de aanbevelingen van de Corporate Governance Code 2009 op het vlak van interne controle en risicobeheer ingevoerd. In die context heeft ATENOR GROUP haar eigen referentiekader inzake interne controle en risicobeheer aangepast op basis van de algemene principes die worden beschreven in de richtlijnen die zijn opgesteld door de Corporate Governance Commissie.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer in het kader van procedures voor de opmaak van de financiële informatie als volgt beschreven:

Controleomgeving

De boekhoudkundige en financiële afdeling is zodanig georganiseerd dat ze, met een toereikend veiligheidsniveau, beschikt over de middelen en toegang tot de noodzakelijke financiële informatie voor de opmaak van de financiële staten.

Het is de CFO van de groep die verantwoordelijk is voor de opmaak van de rekeningen en de financiële informatie; hij verdeelt de te vervullen taken onder zijn medewerkers met het oog op de afsluiting van de rekeningen.

Er werd een handleiding met boekhoudkundige principes en procedures opgesteld, waarin de boekhoudkundige principes van de belangrijkste operaties op het niveau van de groep worden gepreciseerd. Deze handleiding bevat ook procedures om de voornaamste herwerkingsregels wanneer verschillende boekhoudkundige referentiekaders worden toegepast bij de opmaak van de financiële staten, uit te leggen. In het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen bestaan er ook procedures voor de verspreiding van instructies om te verzekeren dat ze in aanmerking worden genomen door de filialen.

De CFO preciseert elk jaar te gepasten tijde de verdeling van de uitvoeringsscontroleverantwoordelijkheden ten aanzien van de boekhoudkundige taken, evenals de in acht te nemen planningen.

Risicobeheer

De vennootschap heeft doelstellingen gedefinieerd voor de opmaak van de financiële informatie. Die doelstellingen betreffen hoofdzakelijk de kwaliteit, de naleving van het vennootschapsrecht en het boekhoudkundige recht en de inachtneming van termijnen.

De verantwoordelijkheden op het vlak van risicobeheer bij de opmaak van de financiële informatie werd op algemene wijze gedefinieerd en meegedeeld

aan de betrokken personen. Zij worden elk jaar herhaald en eventueel bijgewerkt.

De vennootschap heeft de wettelijke en reglementaire verplichtingen gedeïfinieerd op het vlak van communicatie over de risico's bij de opmaak van de financiële informatie.

Onder de verantwoordelijkheid van de CFO wordt regelmatig overleg gepleegd tussen de personen die een rol spelen bij de opmaak van de financiële informatie, zodat de voornaamste risico's die de procedure voor de opmaak van de financiële informatie kunnen aantasten, worden geïdentificeerd.

Voor die belangrijkste geïdentificeerde risico's voorziet de vennootschap een dubbele verificatie van de procedure door mensen met de juiste competenties, zodat de kans dat het risico zich voordoet, sterk beperkt wordt.

De goedkeuring of de veranderingen van boekhoudkundige principes worden in aanmerking genomen zodra het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven, zich heeft voorgedaan. Er bestaat een procedure waarmee het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven (beslissing, wetswijziging, verandering van activiteit,...) geïdentificeerd kan worden. Die veranderingen moeten worden goedgekeurd door het beheersorgaan.

Algemeen worden de risico's in de procedure voor de opmaak van de financiële informatie enerzijds aangepakt door een reeks tests en controles, uitgevoerd door interne audit, onder de verantwoordelijkheid van het Audit Committee, en anderzijds door specifieke acties van het Audit Committee of de Raad van Bestuur.

De procedures voor risicobeheersing bij de opmaak van de financiële informatie wordt dus permanent bewaakt door de Raad van Bestuur en zijn Audit Committee, door de CEO en de CFO, en door Interne Audit.

Controleactiviteit

De dagelijkse boekhouding, maandelijkse betalingen, driemaandelijkse, tweemaandelijkse en jaarlijkse afsluitingen en rapporteringen op groepsniveau zijn allemaal procedures waarmee verzekerd kan worden dat de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures correct wordt toegepast. Bovendien verzekert het interne auditprogramma, goedgekeurd door het Audit Committee, via deze gerichte tests een regelmatige controle van de risicozones die worden geïdentificeerd door het Audit Committee.

Wekelijks worden over alle projecten vergaderingen georganiseerd door het Executive Committee, onder het voorzitterschap van de CEO, om de sleutelprocessen die bijdragen tot de uitwerking van de boekhouding en financiële informatie, te controleren:

- op het vlak van investeringen en desinvesteringen;
- op het vlak van materiële, immateriële vaste activa en goodwill;
- op het vlak van financiële vaste activa;
- op het vlak van aankopen en leveranciers en gelijkgestelde;
- op het vlak van kostprijs, stocks en uitstaande bedragen, contracten op lange termijn of bouwcontracten;
- op het vlak van kasmiddelen, financiering en financiële instrumenten;
- op het vlak van de voordelen toegekend aan het personeel;
- op het vlak van belastingen, taksen en gelijkgestelde;
- op het vlak van verrichtingen op kapitaal;
- op het vlak van provisies en verbintenissen.

Er bestaan procedures om nieuwe boekhoudkundige problemen te identificeren en op te lossen, die in voorkomend geval niet voorzien zijn in de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures.

De boekhoudkundige en financiële interne controleactiviteit bevat procedures om de vrijwaring van de activa te verzekeren (risico van onachtzaamheden, vergissingen en interne en externe fraude).

De procedures voor de opmaak van de financiële staten van de groep zijn van toepassing op alle bestanddelen van de consolidatieperimeter, zonder uitzondering.

Informatie en communicatie

De informatieprocedures en -systemen werden ingevoerd om te voldoen aan de vereisten op het vlak van betrouwbaarheid, beschikbaarheid en relevantie van de boekhoudkundige en financiële informatie.

Een gedetailleerde rapportering, minstens per kwartaal, maakt het mogelijk om de relevante en belangrijke boekhoudkundige en financiële informatie door te geven aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Indien nodig maakt een multichannel communicatiesysteem het mogelijk om een direct en informeel contact te leggen tussen de CEO en de leden van het Executive Committee enerzijds, en tussen de CEO en de leden van de Raad van Bestuur anderzijds.

De rollen en verantwoordelijkheden van het informatiesysteem werden gedefinieerd.

De informatiesystemen met betrekking tot de financiële en boekhoudkundige informatie worden aangepast aan de behoeften van de vennootschap. Een beheer van de vragen en de incidenten werd ingevoerd.

De relaties met de informaticadienstverleners werden contractueel vastgelegd. Prestatie- en kwaliteitsindicatoren werden gedefinieerd en worden

periodiek herzien. De graad van afhankelijkheid van de vennootschap ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles bij de dienstverleners door de vennootschap werden contractueel voorzien en gerealiseerd.

Er bestaat een procedure om een vermindering van de kwaliteit van de dienstverlening kenbaar te maken. De analyse en de invoering van corrigerende acties worden overwogen.

Het informaticasysteem is voldoende beveiligd door:

- een procedure inzake toegangsrechten voor gegevens en programma's;
- een antivirusprogramma;
- een beveiliging in geval van werkzaamheden op het net;
- een systeem voor de opslag en bewaring van de gegevens;
- maatregelen voor de continuïteit van de dienstverlening;
- een systeem met rechten voor de fysieke toegang tot de installaties.

Deze beveiligingsmaatregelen worden periodiek getest om zich te vergewissen van hun doeltreffendheid.

Er bestaat een tijdsschema met een overzicht van de periodieke reglementaire verplichtingen van de groep op het vlak van communicatie van de financiële informatie aan de markt. In dat tijdsschema wordt het volgende gepreciseerd:

- de aard en de deadline van elke periodieke verplichting;
- de personen die instaan voor de opmaak ervan.

Er bestaan verantwoordelijken en procedures om de reglementaire verplichtingen op het vlak van marktinformatie te identificeren en na te leven.

Er bestaat een procedure die de controle van de informatie voorziet alvorens de verspreiding ervan.

Sturing

De Groep heeft middelen voorzien om zich ervan te vergewissen dat de gekozen boekhoudkundige principes die een significante impact hebben op de presentatie van de financiële staten, overeenstemmen met de activiteit en de omgeving van de vennootschap en formeel werden gevalideerd door het Audit Committee en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De interne kwartaalrapportering, voorbereid door het voltallige Executive Committee, de revisie van deze rapportering door de CEO en CFO samen, het onderzoek door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) van deze rapportering vóór de presentatie en bespreking ervan in de Raad van Bestuur vormt de hoeksteen van het stuursysteem voor de controle van de financiële informatie.

Deze rapportering omvat de boekhoudkundige keuzes en evaluatieregels voor de opmaak van de financiële staten.

Ook de opvolging van de kasmiddelen, met het oog op toekomstige deadlines en in het geval van grote spanningen, komt daarin aan bod. De opmaak en de presentatie van de financiële staten, inclusief die van de balans, de resultatenrekening, de bijlagen en de financiële situatie, worden dus toege- licht voor de Raad van Bestuur bij elke afsluiting van de financiële staten die wordt gepubliceerd.

De periodiek gepubliceerde financiële informatie wordt voorafgaandelijk gereviseerd en geanalyseerd door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) vooraleer ze wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Externe audit

De externe audit werd uitgevoerd (zowel voor de geconsolideerde cijfers als voor de niet-geconsolideerde cijfers) door Commissaris MAZARS cvba, vertegenwoordigd door mijnheer Philippe Gossart. Zijn ereloon bedroeg €45 558. De erelonen van de Commissaris voor zijn auditopdrachten, zowel voor ATENOR GROUP als voor haar dochterondernemingen, bedroegen in 2010 €86 352. De Commissaris heeft bijkomende prestaties verricht en in rekening gebracht voor een bedrag van €10 859.

Het Audit Committee heeft van de Commissaris de noodzakelijke ver- klaringen en informatie ontvangen om zich te vergewissen van zijn onafhankelijkheid.

Remuneratieverslag

Procedure

Zoals vermeld in het Corporate Governance Charter, is het de taak van het Nomination and Remuneration Committee om voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid van de niet- uitvoerende Bestuurders.

Bovendien kreeg het Nomination and Remuneration Committee van de Raad van Bestuur, onder meer, de taak om te beslissen over:

- de remuneraties die rechtstreeks of onrechtstreeks ten goede komen aan de CEO en de andere leden van het Management op basis van de goedgekeurde principes binnen de Raad van Bestuur, met inbegrip van de eventuele variabele remuneratie en de investeringsformules op lange termijn, al dan niet gekoppeld aan aandelen, toegekend in de vorm van opties op aandelen of andere financiële instrumenten evenals op de akkoorden afgesloten op het vlak van vervroegde beëindiging van functies;

- de toekenning aan de CEO, aan de andere leden van het Management, van aandelen, opties op aandelen of elk ander recht om aandelen van de Vennootschap te verwerven en het aantal aandelen dat moet worden toegekend aan het personeel, dit alles ongeacht de specifieke competenties van de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur met betrekking tot de goedkeuring van de toekenningsplannen en de uitgifte van de aandelen;
- de implementatie en de voorwaarden van het partnershipbeleid met het Management.

Verklaring aangaande het remuneratiebeleid

In tegenstelling tot de niet-uitvoerende Bestuurders ontvangt het Management (inclusief de CEO) een basisremuneratie, desgevallend aan- gevuld met een variabele bonus, afhankelijk van de prestaties van de Vennootschap en de eigen prestaties van de leden.

Het relatieve belang van de verschillende bestanddelen varieert van jaar tot jaar, gezien de bovenstaande criteria voor een variabele bonus.

Er wordt gepreciseerd dat de Raad van Bestuur meent dat de participatie van het Management als co-investeerder aan de zijde van de Vennootschap in vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Deze partner- ships met het management als co-investeerder aan de zijde van ATENOR GROUP worden in financiële staten verwerkt op dezelfde manier als de andere projecten die in partnership met derden worden gerealiseerd.

ATENOR GROUP heeft een optieplan opgesteld, zoals gedetailleerd in de rubriek “Aandelenoptieplan” hierna, waarvan het Nomination and Remuneration Committee de leden van het Management (inclusief de CEO) kan laten genieten.

Er zijn geen grote wijzigingen geweest in het remuneratiebeleid in verhou- ding tot het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van het jaarverslag, en de Vennootschap is niet van plan om haar remuneratiebeleid de komende twee jaar te wijzigen.

Niet-uitvoerende Bestuurders

Bij de remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt rekening gehouden met hun rol als gewoon Bestuurder, en hun specifieke rollen als Voorzitter van de Raad van Bestuur, Voorzitter of lid van de Comités, evenals de verantwoordelijkheden die eruit voortvloeien, en de tijd die ze besteden aan hun functies. Deze globale remuneratie is in overeenstemming met de gewoonten in de sector, rekening houdend met het niveau van de verantwoordelijkheid en de aard van de functies.

De niet-uitvoerende Bestuurders krijgen geen prestatiegebonden remu- neraties zoals bonussen en investeringsformules op lange termijn, noch

voordelen in natura of voordelen die gekoppeld zijn aan pensioenplannen of andere.

Voor de niet-uitvoerende Bestuurders zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering een totaalbedrag van € 170 000 als tantièmes voor- stellen. Dat bedrag zal desgevallend als volgt worden verdeeld:

- €50 000 voor de Voorzitter
- €20 000 voor elke niet-uitvoerende Bestuurder

CEO

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt (managementvennootschap) wordt globaal bepaald voor de rol die hij zowel in de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervult. De totale vaste en variabele remuneratie van de CEO wordt vastgesteld door het Nomination and Remuneration Committee op basis van de principes die de Raad heeft bekrachtigd.

Deze informatie kan als volgt worden opgesplitst:

- basisremuneratie (exclusief btw): €410 000
- variabele remuneratie (toegekend op basis van het jaar 2010 en gefactureerd/betaald in 2011): er is geen variabele remuneratie geweest voor de CEO
- totaal: €410 000
- pensioen: Er zijn geen uitkeringen voor een pensioenplan voor de CEO
- andere voordelen: geen andere voordelen

De Vennootschap is niet significant afgeweken van haar remuneratiebeleid in de loop van het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

Leden van het Management (behalve de CEO)

Het niveau en de structuur van de remuneraties van het Management (managementvennootschappen en werknemers) zijn zodanig dat ze de aanwerving, de binding en de motivatie van gekwalificeerde en competente professionals mogelijk maken, rekening houdend met de aard en de omvang van hun individuele verantwoordelijkheden.

Teneinde de belangen van een lid van het Management te laten over- eenstemmen met die van de Vennootschap en haar Aandeelhouders/ Obligatiehouders, wordt een gepast deel van de remuneratie van een lid van het Management zodanig gestructureerd dat het gekoppeld is aan zijn individuele prestaties en aan die van de Vennootschap. Elk lid van het Management wordt jaarlijks onderworpen aan een evaluatieprocedure om te bepalen of dat lid de doelstellingen heeft bereikt die werden vastgelegd tijdens de evaluatie van het jaar ervoor.

Globaal kan het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de leden van het Management (behalve de CEO) door de Vennootschap of haar dochteron- dernemingen, als volgt worden opgesplitst:

- basisremuneratie (brutolonen en facturen exclusief btw): € 947 000
- variabele remuneratie (toegekend op basis van het jaar 2010 en gefactureerd/betaald in 2011): er is geen variabele remuneratie geweest voor de leden van het Management
- totaal: €947 000
- pensioen: €16 760
- andere voordelen: €13 000

De Vennootschap is niet significant afgeweken van haar remuneratiebeleid in de loop van het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

Aandelenoptieplan

Het aantal en de sleutelkenmerken van de opties op aandelen toegekend in 2010 aan de leden van het Management (inclusief de CEO) zien er als volgt uit:

Stéphan Sonnevill��	7 500
Olivier Ralet	7 000
Laurent Collier	7 000
William Lerinckx	7 000
Sidney D. Bens	7 000

De uitoefenprijs is gelijk aan € 33,40 en de opties zullen uitgeoefend kunnen worden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015. Er zijn geen opties uitgeoefend of verstreken in 2010.

Vertrekvergoedingen

Het benoemingscontract van de leden van het Management (inclusief de CEO) voorziet geen vertrekvergoedingen (behalve de gebruikelijke toepas- sing van het sociaal recht toepasselijk op de arbeidsovereenkomsten van voor 2009).

Terugvorderingsrecht

Geen enkel specifiek recht voor het terugvorderen van variabele remune- ratie die zou zijn toegekend aan het Management (inclusief de CEO) op basis van verkeerde financiële informatie, werd ingevoerd ten gunste van de Vennootschap.



ATENOR
GROUP

Voor meer inlichtingen:

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen

Tel.: + 32 2 387 22 99

Fax: + 32 2 387 23 16

Website: www.atenor.be

e-mail: info@atenor.be

BTW BE 0403 209 303

RPR Nijvel

Investor Relations:

Sidney D. Bens,
Chief Financial Officer

Tel.: + 32 2 387 22 99

Fax: + 32 2 387 23 16

e-mail: info@atenor.be