Jaarverslag 2011

ATENOR GROUP

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.

Geconsolideerde kerncijfers

op 31.12.2011

KERNCIJFERS ATENOR GROUP (IN MILJOENEN €)

	2007	2008	2009	2010	2011
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	35,41	41,29	7,32	-1,60	**11,32**
Courante cash flow [1]	38,55	44,64	7,32	-0,55	**11,80**
Eigen vermogen	103,06	125,45	117,16	100,53	**97,52**
Beurskapitalisatie	208,09	191,46	178,36	168,99	**121,98**

[1] Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.

De financiële informaties over boekjaar 2011 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2007	2008	2009	2010	2011
Eigen vermogen	20,45	24,90	23,25	19,95	**19,35**
Courante cash flow	7,65	8,86	1,45	-0,11	**2,34**
Geconsol. nettoresultaat (aandeel van de Groep)	7,03	8,20	1,45	-0,32	**2,25**
Dividend					
Bruto dividend	2,60	2,60	2,60	2,00	**2,00**
Gewoon netto dividend	1,95	1,95	1,95	1,50	**1,50**
Netto dividend (met vvpr strip)	2,21	2,21	2,21	1,70	**1,58**
Aantal aandelen	5 038 411	5 038. 411	5 038 411	5 038 411	**5 038 411**

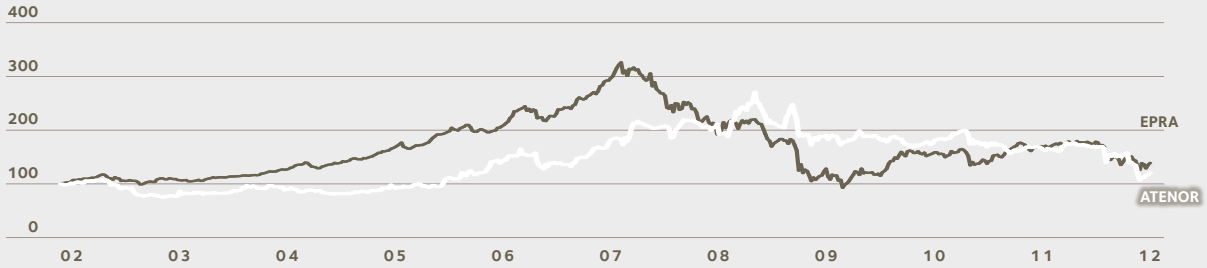
BEURSCIJFERS

	2007	2008	2009	2010	2011
Koers/netto boekwaarde	2,0	1,5	1,5	1,7	**1,25**
Koers op 31 december (€)	41,30	38,00	35,40	33,54	**24,21**
Bruto return op 1 jaar	27,16%	-1,69%	0%	2,09%	**1,78%**
Bruto rendement	6,30%	6,84%	7,34%	5,96%	**8,26%**
Netto dividend VVPR/koers	5,35%	5,82%	6,24%	5,07%	**6,53%**
Gewoon netto dividend/koers	4,72%	5,13%	5,51%	4,47%	**6,20%**

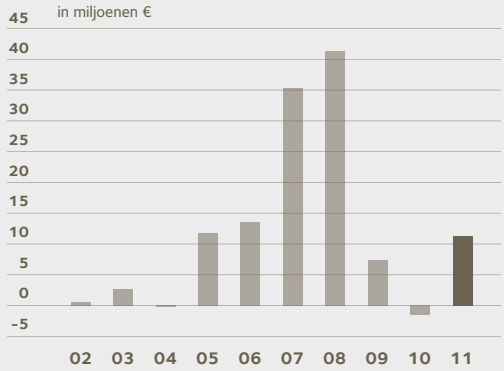
LEXICON

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)

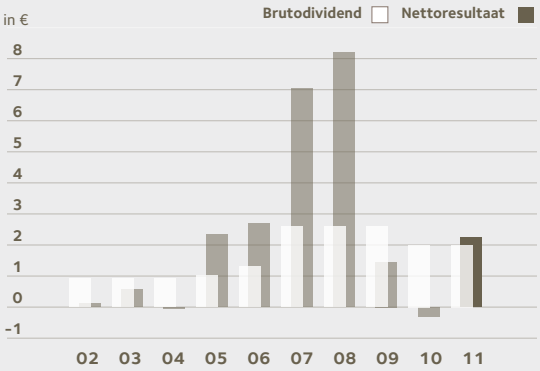


GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT*

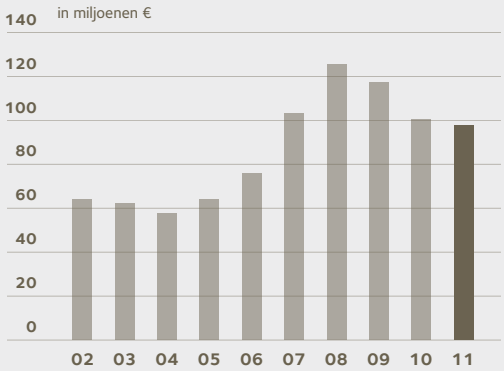


* Belgian Gaaps tot en met 2004, IFRS vanaf 2005

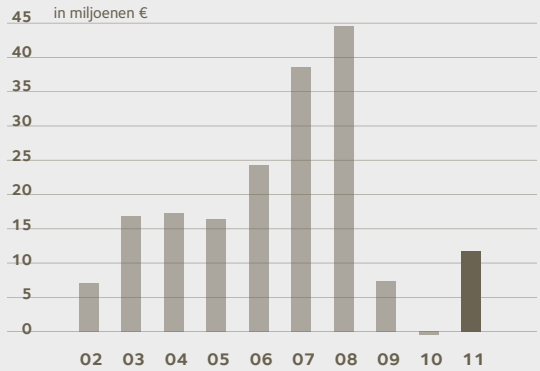
NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL



GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN



COURANTE CASH FLOW



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 Duurzame ontwikkeling
16-17 Vestigingen
18-19 Het vakgebied van ATENOR GROUP
20-39 Activiteitenverslag & projecten
40-47 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 know-how 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 know-how heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt, en sinds 6 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.

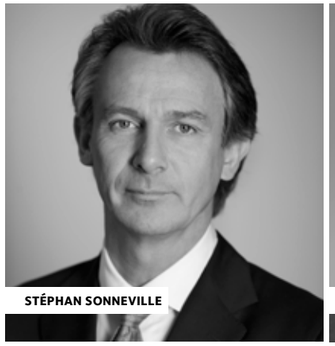
GROOTSCHALIGE PROJECTEN EN VERMENGING VAN FUNCTIES

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 9 projecten in portefeuille. Ze hebben een oppervlakte van ongeveer 500 000 m² afhankelijk van het aantal m² van het project "CITY DOCKS" dat 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 aandeelhou ders


STÉPHAN SONNEVILLE

FRANK DONCK

In de loop van dit jaar, dat getroffen werd door tal van verschillende crisissen, heeft ATENOR GROUP de ontwikkeling van zijn projectenportefeuille op bevredigende wijze kunnen voortzetten, en op basis van deze portefeuille zelfs ruim positieve resultaten kunnen genereren.

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

De positieve resultaten die ATENOR GROUP opnieuw behaalt, leveren niet alleen een gelukkig cyclisch effect, maar is ook de bevestiging dat de afgelopen jaren de juiste strategische keuzes werden gemaakt, die we u vorig jaar in deze zelfde brief hebben toegelicht. De resultaten van dit jaar bekrachtigen de overgang van een strategie naar een business model.

Sinds 2006 profileert ATENOR GROUP zich immers als een stadspromotor; de locatie van haar activiteiten is bijgevolg geconcentreerd op de stad, meer in het bijzonder de grote steden, want het is daar dat de belangrijke uitdagingen van onze samenleving, zoals we eerder al zagen, in de komende jaren gestalte zullen krijgen.

In 2011 heeft die tendens zich nog scherper afgetekend, vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: enerzijds hebben de onderhandelingen op politiek vlak duidelijk gemaakt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zo snel mogelijk de gepaste maatregelen moet invoeren om zijn eigen economische ontwikkeling te verzekeren zonder de sociale cohesie in het gedrang te brengen; anderzijds is de demografische groei een brandend actueel thema dat bijna dagelijks aan bod komt in de media, waarbij steevast wordt verwezen naar het nijpende tekort van overheidsvoorzieningen om die demografische groei op te vangen.

Van een tendentieuze perceptie zijn in we in 2011 overgegaan naar een dagelijkse realiteit.

Zo kregen verschillende van onze projecten in 2011 een centrale rol toebedeeld in de stedenbouwkundige actualiteit van het Gewest: de Europese wijk (BRUSSELS EUROPA), de wijk van het Zuidstation (VICTOR), en uiteraard de Kanaalzone (UP-site en CITY DOCKS).

Aansluitend daarop hebben we de derde editie van ons magazine "Divercity" helemaal gewijd aan de ontwikkeling van de Kanaalzone. Die stond de laatste maanden centraal in debatten en uitdagingen: deels grondreserve van het Gewest, deels schouwtoneel van een industriële activiteit in volle verandering biedt deze zone een antwoord op alle functionele verlangens van het Gewest: huisvesting, ondernemingen in een stadsomgeving, crèches, scholen, polyvalente zalen, ...

Wij zijn aanwezig in deze zone met twee grote projecten: UP-site en CITY DOCKS.

UP-site, een gemengd project voor woningen-kantoorgebouwen-winkels, is ongetwijfeld het meest in het oog springende project van het Gewest, vanwege de 140 meter hoge woontoren dat dit project bevat. Het enthousiasme waarmee we werden geconfronteerd tijdens de lancering van de commercialisering van de appartementen, bewijst dat er een vraag bestaat voor dit type exclusief vastgoed. Dat is ook een boodschap, voor wie het wil horen, aan het adres van de ondernemers: een beetje ambitie is zeker niet misplaatst in Brussel. Maar het is ook, en dat willen we toch wel benadrukken, een belofte voor financieel succes voor de aandeelhouder, een terechte beloning voor de grote risico's die hij neemt.

2011 is overigens het eerste jaar waarin dit project bijdraagt tot de resultaten, door de verkoop van de eerste twee kantoorgebouwen die een even bemoedigend succes kennen als de commercialisering van de woningen.

CITY DOCKS werd aangekocht in 2011 en ligt precies in het verlengde van de strategische keuzes waarover we het eerder al hadden. Op dit perceel van 5,4 ha in Anderlecht hebben we een projectvoorstel uitgewerkt dat zou moeten beantwoorden aan de bestemmingswijzigingen van het GBP. Dit belangrijke project, dat nog steeds in studiefase zit, zal de begrippen dichtheid en gemengd karakter op een duidelijke wijze concretiseren in dienst van een Gewest in volle ontwikkeling.

Achter deze strategische keuzes schuilt natuurlijk een empathische, collegiale en oprechte benadering van de stedenbouwkundige evolutie van het stadsmilieu; maar er is ook een permanente bekommernis om meerwaarde te creëren voor de aandeelhouder!

Enerzijds vindt de politieke en stedenbouwkundige overheid in ATENOR GROUP een verantwoordelijke gesprekspartner, die bekommerd is om het collectief welzijn en de financiële mogelijkheden en managementcapaciteiten heeft om grote projecten op touw te zetten die een positieve bijdrage kunnen leveren om de uitdagingen waarmee het Gewest en de Stad geconfronteerd worden aan te gaan.

Anderzijds vindt de aandeelhouder in ATENOR GROUP een rendabele en duurzame investering, in een duidelijk geïdentificeerde niche, met een eigen know-how en een motor van meerwaarde en rendement.

Naarmate het één en het andere aspect concreet worden, wordt het Business Model bekrachtigd.

Meer pragmatisch bekeken steunt het Business Model op de zeer selectieve keuzes van onze projecten.

Die bezitten allemaal twee essentiële kenmerken: een prominente ligging en vooruitstrevende ecologische kwaliteiten.

In de presentatie van onze projecten kunt u lezen dat deze kenmerken systematisch terugkeren en ons in staat stellen om de concurrentie het hoofd te bieden op zeer competitieve markten.

Een voorbeeld daarvan is het project TREBEL, in de Belliardstraat in Brussel, dat door het Europees Parlement werd gekocht om er haar administratie in onder te brengen. De ligging heeft een doorslaggevende rol gespeeld in het selectieproces. De toren VICTOR van zijn kant zal één van de eerste passieve torens zijn die gecommercialiseerd worden op de Brusselse kantorenmarkt.

In het kader van onze internationale activiteiten hebben we de opportuniteit aangegrepen om opnieuw te investeren in het Groothertogdom Luxemburg, op deze dynamische markt zijn we al meer dan 12 jaar actief. We hebben posities ingenomen op de huisvestingsmarkt, die momenteel zeer veelbelovend is. De Hongaarse en Roemeense kantoormarkten hebben een duidelijke toegenomen activiteit gekend in 2011, al kunnen we het eindpunt van de ondernomen commerciële stappen niet preciseren.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering van 27 april 2012 voorstellen om voor het boekjaar 2011 een onveranderd dividend van 2 euro uit te keren, een voortzetting van het hoge remuneratiebeleid waarvan de aandeelhouders al enkele jaren genieten. De Raad van Bestuur stelt zich evenwel vragen bij de relevantie van de voortzetting van dit beleid, gezien de vele investeringsmogelijkheden. De remuneratie van de aandeelhouders zal een essentiële doelstelling blijven, maar wellicht is het zinvol om rekening te houden met de opportuniteit om, door nieuwe investeringen, de adequate positionering en uitstekende knowhow die ATENOR GROUP de afgelopen jaren heeft opgebouwd, te valoriseren.

Zoals u kunt lezen in het jaarverslag kiest ATENOR GROUP resoluut voor een goed corporate governance met inachtneming van de wetten, reglementen en aanbevelingen terzake, uitgevaardigd door de gemachtigde instanties. Het is ook in dat verband dat we de Algemene Vergadering zullen voorstellen om Mevrouw Anne-Catherine Chevalier te benoemen als onafhankelijk Bestuurder. We zijn ervan overtuigd dat Mevrouw Anne-Catherine Chevalier, aan de zijde van de twee andere onafhankelijke Bestuurders, een meerwaarde zal bieden aan de Raad van Bestuur en ertoe zal bijdragen om de goede werking ervan te verzekeren.

Ten slotte eindigen we met een woord van dank aan alle medewerkers van ATENOR GROUP die met hun dagelijkse inzet en hun enthousiasme de resultaten van ATENOR GROUP waarmaken 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 2011

Trebel

JUNI 2011

ATENOR GROUP heeft het erfpachtrecht verworven aangaande het perceel en de kantoren die op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat gelegen zijn.

OKTOBER 2011

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend en heeft betrekking op een project in de orde van 32 000 m² kantoorruimte.

DECEMBER 2011

TREBEL werd door het Europese Parlement geselecteerd met het oog op een aankoop voor de huisvesting van haar administratie. Deze belangstelling zou zich kunnen concretiseren in 2012.

South City Hotel

MAART 2011

Opening van het hotel onder de merknaam PARK INN.

Victor

Verder onderzoek van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, ingediend in december 2010, met betrekking tot de bouw van een gemengd complex met kantoorruimte, winkels en woningen.

EIND 2011

Start van de afbraakwerken.

City Docks

MAART 2011

Aankoop van de vennootschap "IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ÎLE", eigenaar van een perceel van 5,4 ha in Anderlecht.

MEI 2011

Uitwerking van een eerste ontwerp voor de ontwikkeling van een gemengd stadsproject.

Port du Bon Dieu

JULI 2011

Ondertekening van de definitieve goedkeuring van de perimeter van de S.A.R.

SEPTEMBER 2011

Indiening van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een residentieel vastgoedproject bij de bevoegde overheidsdiensten.

UP-SITE

HERMES BUSINESS CAMPUS

BRUSSELS EUROPA

CITY DOCKS

VICTOR

PORT DU BON DIEU

VÁCI GREENS

MEDIA GARDENS

UP-site

JUNI 2011

Verkoop van een kantoorgebouw aan ETHIAS, dit gebouw maakt het voorwerp uit van een huurovereenkomst met SMALS voor een periode van 27 jaar.

DECEMBER 2011

Ondertekening van de akten van de verkoop aan UNIZO (Unie van Zelfstandige Ondernemers), AUXILIO en THESEUM, van de reële rechten betreffende een gebouw met 6 285 m² kantoorruimte, 400 m² archiefruimte en 31 parkeerplaatsen.

De bouw van het project verloopt volgens planning.

Enkele appartementen werden reeds gereserveerd nog vóór de start van de commercialisering die voorzien was op 29 februari 2012, wat de keuze van ATENOR GROUP bevestigt met betrekking tot de unieke positionering van dit project op de Brusselse vastgoedmarkt.

Hermes Business Campus

Einde van de infrastructuurwerken van de eerste fase (18 400 m²).

Brussels Europa

MAART 2011

Mededeling van de directie van het hotel in verband met haar intentie om de hotelactiviteiten stop te zetten. Start van de procedure "Wet-Renault".

DECEMBER 2011

Einde van de hotelactiviteit.

ATENOR GROUP start het onderzoek opnieuw op voor een gemengd project volgens de voorwaarden van het gewestelijk besluit van 16 december 2010 en van het nieuwe project van ZGSV.

Les Brasseries de Neudorf

SEPTEMBER 2011

Aankoop van de vennootschap "HF Immobilier SA", eigenaar van de site van de voormalige brouwerij Henri Funck in Luxemburg.

Voorbereiding van een ontwerp van Bijzonder Plan van Aanleg om voor te leggen aan de Stad Luxemburg.

Váci Greens

Start van de bouw van de eerste fase (16 000 m²).

Media Gardens

MEI 2011

Verkoop van de vennootschap IDM A, eigenaar van een gebouw van 75 appartementen, winkels en parkings aan de vastgoedbevak AEDIFICA.

DECEMBER 2011

Voor 90% van de appartementen en voor 4 winkels van IDM A werden huurders gevonden.

STÉPHAN SONNEVILLE

OLIVIER RALET

LAURENT COLLIER

SIDNEY D. BENS

WILLIAM LERINCKX

Bestuur

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE
(op 15 maart 2012)

Naam	Titel
Stéphan Sonneville voor Stéphan Sonneville 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

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
(Na de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2012)

Naam	Titel	Einde mandaat
De heer Frank Donck	Voorzitter (2)	2015
Stéphan Sonneville s.a.	Gedelegeerd Bestuurder (1), vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonneville	2013
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Bestuurder (3)	2015
Baron Luc Bertrand	Bestuurder (2)	2015
Mevrouw Anne-Catherine Chevalier	Bestuurder (3)	2015
De heer Marc De Pauw	Bestuurder (2)	2015
De heer Regnier Haegelsteen	Bestuurder (2)	2015
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)	2015

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

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE
(Na de Raad van Bestuur van 17 mei 2011)

Sogestra sprl vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre	Voorzitter
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Lid
De heer Regnier Haegelsteen	Lid

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

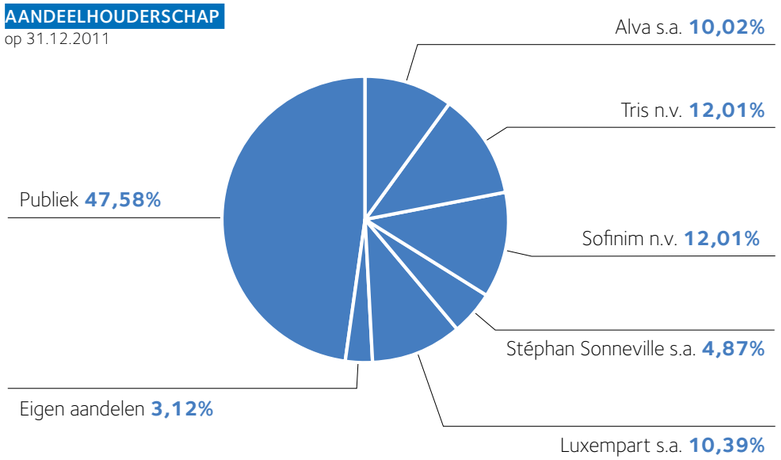
De heer Marc De Pauw	Voorzitter
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Lid
De heer Frank Donck	Lid
De heer Philippe Vastapane	Lid
De heer André Cornet voor XOBA sprl	Internal Auditor

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Voorzitter van de Raad van Bestuur van Belgocontrol
Baron Luc Bertrand	Bestuurder, Voorzitter van het Executief Comité en CEO van Ackermans & van Haaren
Mevrouw Anne-Catherine Chevalier	Public Affairs Manager bij uMedia
De heer Marc De Pauw	Director van Sofinim
De heer Frank Donck	Gedelegeerd Bestuurder van 3D n.v.
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 Brussels School Economics & Management
De heer François Tesch	Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart s.a. en Foyer s.a.
De heer Philippe Vastapane	Gedelegeerd Bestuurder van Alva s.a.

Informatie aan de aandeelhouders en aan de investee rders

AANDEELHOUDERSCHAP
op 31.12.2011



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 Sonneville 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 2011 werd verlengd 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.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op 31 december 2011 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 Sonneville s.a. [1] [2]	245 292	4,87	150 500
Sub-totaal	**2 483 432**	**49,30**	**2 370 140**
Eigen aandelen	157 513	3,12	
Publiek	2 397 466	47,58	
Totaal	**5 038 411**	**100,00**	

[1] Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

[2] Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van Stéphan Sonneville

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, op de datum van invoegetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

BEURSNOTERING

ATEB LISTED NYSE EURONEXT

Markt	continu
Notering	NYSE Euronext Brussels
Aandeel ATENOR GROUP	ISIN BE 0003837540
VVPR strip ATENOR GROUP	ISIN BE 0005602736
Het totale aantal stemrechtverlenende effecten	5 038 411
Het totale aantal stemrechten (noemer)	5 038 411
Aantal VVPR strips op 31 december 2011	1 136 485
Notering van het aandeel op 31 december 2011	€ 24,21
Notering van de VVPR strip op 31 december 2011	€ 0,20

ANIMATIECONTRACT EN LIQUIDITEITENFONDS OP HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP

ATENOR GROUP heeft met 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 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.

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT BEURSKOERS VAN 2007 TOT 2011

Aantal aandelen op 31 december 2011: 5 038 411

	2007	2008	2009	2010	2011
Maximumkoers (€)	44,95	54,49	42,45	40,22	35,65
Minimumkoers (€)	33,21	34,75	33,00	31,55	21,28
Koers op 31 december (€)	41,30	38,00	35,40	33,54	24,21
Gemiddelde dagelijkse volumes	3 719	2 687	1 860	1 792	1 858
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	208,09	191,46	178,36	168,99	121,98

DIVIDEND

Het dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 27 april 2012 bedraagt 2,00 euro bruto, dit betekent een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en een netto dividend na voorheffing (21%) van 1,58 euro per effect met VVPR-strip.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 4 mei 2012.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de wet van 28 december 2011 inzake de belasting op roerende inkomsten, zal ATENOR GROUP, behoudens tegenbericht van de aandeelhouder, van onze financiële dienst (Bank DEGROOF) of van iedere andere financiële bemiddelaar, rekening houden met een roerende voorheffing van 21% (voorheen 15%) voor effect met VVPR strip.

De financiële dienst van ATENOR GROUP wordt verzekerd door Bank DEGROOF (belangrijkste betalingsagent), BELFIUS Bank (het vroegere DEXIA, co-domicile) of elke andere financiële instelling.

- **Bank DEGROOF (belangrijkste betalingsagent)**
  Nijverheidsstraat, 44 te 1040 Brussel
- **BELFIUS Bank (co-domicile)**
  Pachecolaan, 44 te 1000 Brussel

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal gebeuren via bankoverschrijving vanaf 4 mei 2012.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Ex date dividend	30 april 2012
Record date dividend	3 mei 2012
Uitbetaling dividend	4 mei 2012

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Algemene Vergadering 2011	27 april 2012
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)	4 mei 2012
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2012	16 mei 2012
Halfjaarlijkse resultaten 2012	31 augustus 2012
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2012	15 november 2012
Jaarresultaten 2012	8 maart 2013
Algemene Vergadering 2012	26 april 2013

Duurzame ontwikkeling

Een duurzame stad ontwikkelen impliceert dat alle hefbomen worden benut, waarover de agglomeraties beschikken op het vlak van stedenbouwkunde, bouw, transport en beheer van de stadsdiensten (water, sanering, energie, afval...).

DE IMPACT OP HET MILIEU BEPERKEN

Voor ATENOR GROUP komt het erop aan erover te waken om de impact van de gebouwen op de omgeving te beperken, en om elkeen een hogere levenskwaliteit te bieden dankzij een goed ontworpen woning. Deze inzet op het vlak van knowhow, nieuwe technologieën en duurzame producten versterkt bovendien de competitiviteit van de Groep op lange termijn.

DE BEWONERS MOBILISEREN

Als verantwoordelijke stadsspeler integreert ATENOR GROUP tevens het sociale aspect in de initiatieven en projecten die ze op touw zet. Deze betrokkenheid maakt het mogelijk om de bewoners te mobiliseren, wiens engagement van essentieel belang is om een bepaald stadsbeleid te concretiseren (multimodaal transport, energiebesparing, afvalsortering, beheersing van het waterverbruik...).

DE WIJKEN ONTWIKKELEN

Via de implementatie van ambitieuze vastgoedprojecten voor de stad draagt de Groep bij tot de herontwikkeling van bepaalde wijken die in de buurt van stations gelegen zijn en op het punt staan om weer op te bloeien, om de stad nog gezelliger te maken.

SYNERGIE TUSSEN PRIVÉ- EN OVERHEIDSSECTOR

Om de hefbomen van duurzame ontwikkeling te activeren is het van belang om de verschillende beleidslijnen en stadsprojecten (zowel private als overheidsprojecten) op elkaar af te stemmen. Deze gezamenlijke dynamiek is de enige manier om meer effect te ressorteren dan wanneer ze afzonderlijk geïmplementeerd zouden worden.

ATENOR GROUP wil de normen en wetten vooruit zijn en besteedt bijgevolg bijzondere aandacht aan de legitieme eisen van de publieke overheden op het vlak van duurzame stedenbouwkunde.

In dat opzicht stelt de Groep duurzame vastgoedprojecten voor met een ecologisch profiel, waarbij gebruik wordt gemaakt van de juiste materialen en energie wordt geput uit de natuurelementen (nabijheid, water, wind, zon). Tevens wordt voorrang verleend aan een inplanting in de buurt van stations voor openbaar vervoer, om problemen op het vlak van mobiliteit en vervuiling te beperken. Voor de Groep gaat respect voor het milieu gepaard met een vermindering van de uitbatingskosten maar ook met een groter comfort voor de bewoners.

Duurzaam bouwen in drie pijlers

Het model voor duurzaam bouwen is een ontwikkelingsproces dat ecologische, economische en sociale aspecten met elkaar verzoent. Het creëert een opwaartse spiraal tussen die drie domeinen: een ontwikkeling die efficiënt is op economisch vlak, eerlijk op sociaal vlak en duurzaam op ecologisch vlak.

Zoals opgenomen in dit overzicht, **de 9 onderdelen van duurzaam bouwen** en de tientallen voordelen voor de stad en haar inwoners.

ECOLOGISCHE TROEVEN

KLIMAATVERANDERINGEN

- beperking van de klimaatschommelingen
- broeikasgassen
- verzuring
- aantasting van de ozonlaag

BIOLOGISCHE VERSCHEIDENHEID

- vervuiling door meststoffen
- bewaring van de biologische verscheidenheid

GRONDSTOFFEN

- oorsprong en gebruik van de materialen
- afvalpreventie
- waterverbruik
- bodem- en grondgebruik

SOCIALE TROEVEN

WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS

- binnenklimaat en comfort
- perceptie van de ruimte
- gezondheid en gebruiksgemak

TOEGANKELIJKHEID

- het gebouw en zijn omgeving
- openbaar vervoer
- voetpaden en fietspaden

SOCIALE EN CULTURELE WAARDEN

- lokale werkgelegenheid en sociale maatregelen
- ethisch aankoopbeleid
- impact op de omgeving
- esthetische kwaliteit van het gebouw

ECONOMISCHE TROEVEN

FINANCIERING EN BEHEER

- analyse van de gebruiksfuncties om geïntegreerde projecten tot stand te brengen in de wijken
- risicoanalyse

WAARDE VAN DE LEVENSCYCLUS

- kosten van de levenscyclus
- waarde van het gebouw en aanpasbaarheid
- onderhoudsgemak

EXTERNE FACTOREN

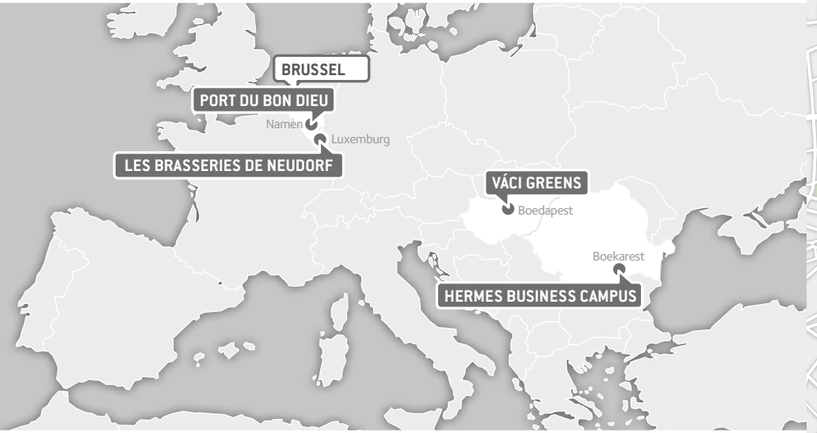
- gebruik van producten en diensten die lokaal worden aangeboden
- beeld van het gebouw

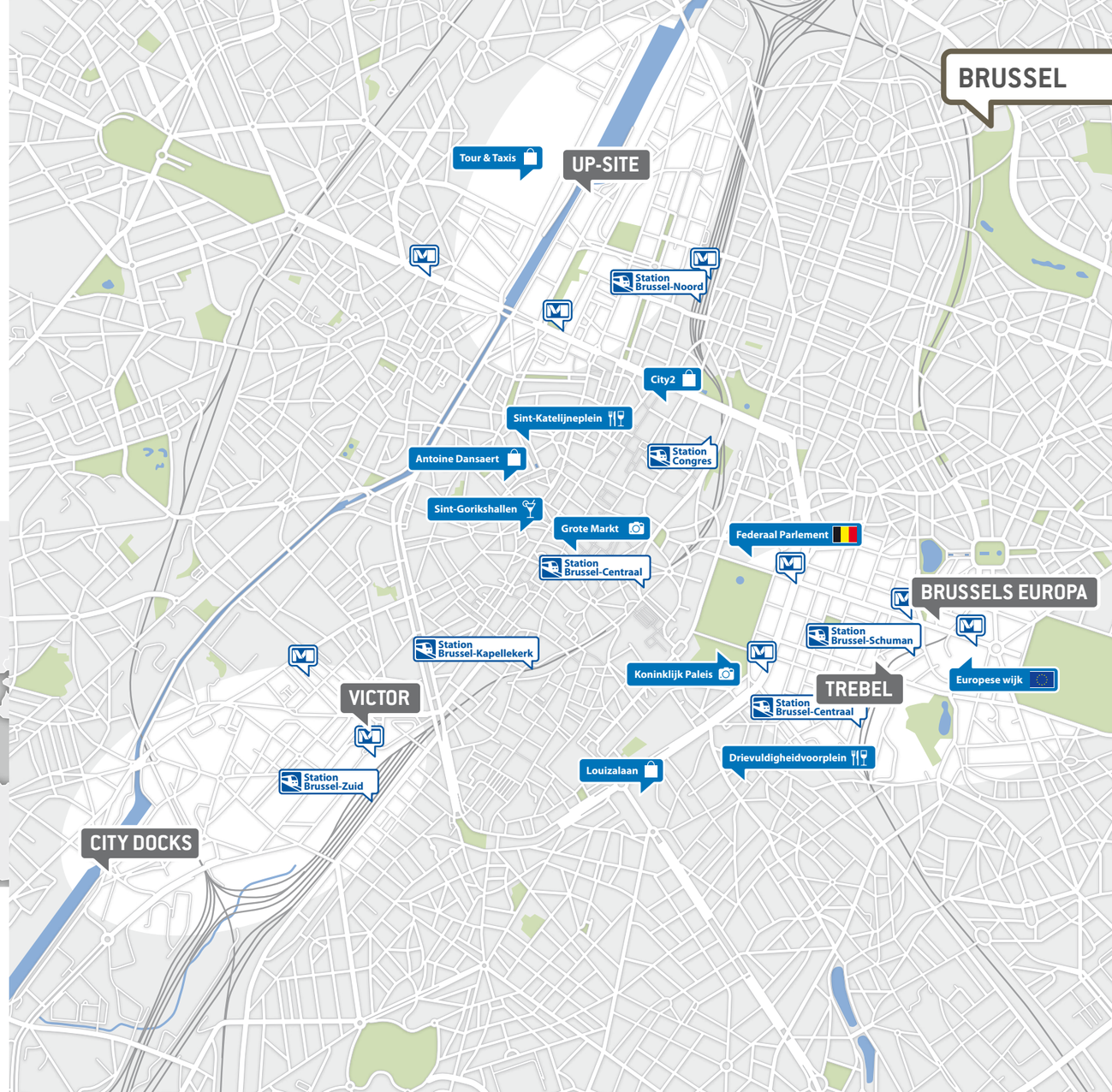
ATENOR GROUP investeert in grootschalige vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de locatie.

Vestigingen

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, Neudorf te Luxemburg, Pipera te Boekarest, Váci Corridor te Boedapest, ...





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, kandidaat-huurders 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 gereglementeerde 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.

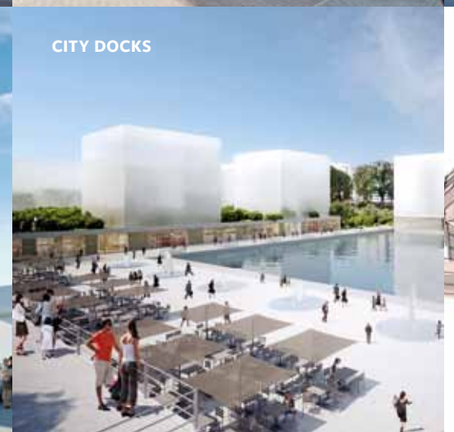
BOUW

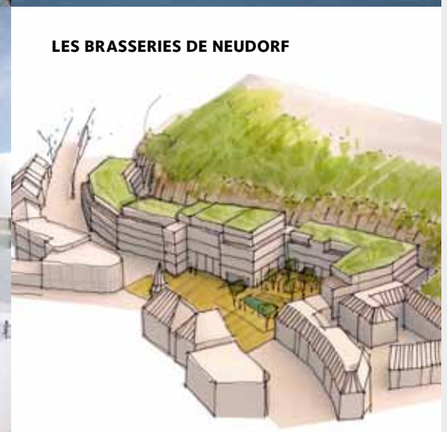
Wanneer de vergunningen worden verleend, kan het werk op het terrein van start gaan. Deze bouwfase begint meestal met saneringswerken/asbestverwijdering en afbraak, gevolgd door de bouw zelf. Voor de goede uitvoering van deze werken doet ATENOR GROUP een beroep op algemene aannemers, die op hun beurt 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 blijk geven van talent en know-how 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 verkoopsfase 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.





Activiteitenverslag & projecten

In de loop van 2011 beheerde ATENOR GROUP negen projecten in portefeuille, goed voor een totaal van bijna 500 000 m² met een team van 37 medewerkers.

UP-site

LIGGING	Tussen de Akenkaai, het Redersplein en de Willebroekkaai, Brussel, België
PROJECT	Gemengd geheel van woningen, winkels en kantoren
EIGENAARS	ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen
OMVANG	Woningen: 50 000 m² – Kantoren: 30 000 m² – Winkeloppervlakten: 1 650 m²
ARCHITECTEN	Ateliers Lion Architectes-Urbanistes (Parijs) en A2RC Architects (Brussel)
AANVANG VAN DE WERKEN	Asbestverwijdering en afbraak: 2008 Begin van de infrastructuurwerken: juli 2010
EINDE VAN DE WERKEN	Vanaf juni 2012 (kantoren) – Tot en met juni 2014 (woningen)

SITE

www.up-site.be

Een emblematische toren in het hartje van Europa

DUURZAME ONTWIKKELING

BRUSSEL / BELGIË

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 groene ruimte. In juni 2010 kondigde de uitreiking van de eerste stedenbouwkundige vergunningen de start van de funderingswerken aan door de algemene aannemer (Société Momentanée BPC – VALENS – UP-site).

DUURZAME STADSONTWIKKELING EN VERDICHTING

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 (251 appartementen), een geheel van Terras-gebouwen van meer bescheiden formaat (106 appartementen) langsheen het water, en een ruim en comfortabel kantoorcomplex, goed voor een totale oppervlakte van 30 000 m². De buurtwinkels en -infrastructuren die worden ingeplant langs de oever van het kanaal, zullen eveneens bijdragen tot de nieuwe dynamiek van de wijk.

FUNCTIONELE MIX VAN DE WIJK

In lijn met de logica van duurzame stedenbouwkunde die nu de boventoon voert in Brussel, is UP-site een van de beste voorbeelden van verdichting van de hoofdstad. In overeenstemming met de doelstellingen van het Bijzonder Bestemmingsplan (PPAS) "Willebroek" zullen de toren en de omliggende gebouwen bijdragen tot de functionele mix van de wijk, een herwaardering van de openbare ruimten en de architecturale kwaliteit van de stadsgebouwen.

DE ROL VAN HET WATER

Met een schitterende promenade langs het kanaal wil UP-site het water opnieuw de rol toekennen die het verdient in de stad. De kanaalwijk ondergaat een ongelooflijke metamorfose en het project Tour & Taxis zal eveneens zijn steentje bijdragen tot de nieuwe esthetiek van de wijk.

EEN RATIONEEL ENERGIEBEHEER

Met het oog op duurzaam energiebeheer geniet het project van technische synergieën tussen kantoren/woningen, de installatie van fotovoltaische panelen, warmtekrachtkoppeling en het gebruik van het kanaalwater om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren. De appartementen werden ontworpen volgens de strengste duurzame normen en zullen 45% energiebesparing opleveren in vergelijking met standaardappartementen, ofwel E = 53*. De oriëntatie van de toren werd speciaal bestudeerd om hinder van wind (lawaai, tocht) of zonneschijn (slagschaduw) te voorkomen. Ook in de kantoorgebouwen zou het energieverbruik bijzonder performante normen moeten behalen, met een besparing van 75% voor gas en 60% voor elektriciteit in vergelijking met standaard kantoorgebouwen in Brussel.

COMMERCIALISERING

Gezien de resultaten die werden behaald sinds 29 februari 2012, de officiële lanceringsdatum voor de commercialisering van de appartementen van de Toren, wordt het project zeer positief onthaald bij het publiek en lijkt het tegemoet te komen aan de verwachtingen van de actieve en dynamische stadsbewoners.

Het kantoorgebouw B4 dat wordt verhuurd aan SMALS, werd in het eerste semester van het boekjaar verkocht aan de verzekerings- en kredietmaatschappij ETHIAS.

In de loop van het tweede semester werd dan weer de verkoop van het kantoorgebouw B3 aan UNIZO afgesloten. De ontwikkeling van de wijk heeft de interesse aangewakkerd, en zo genieten de nog beschikbare kantoorruimten opvallend veel belangstelling.

* Wiskundig gemiddelde van de appartementen (zonder de appartementen met specifieke kenmerken zoals duplexen en enkele appartementen van de bovenste verdiepingen).

Hermes Business Campus

LIGGING	Bld Dimitri Pompeiu, 2nd District, Boekarest, Roemenië
PROJECT	Kantoorgebouwen
OMVANG	78 000 m²
EIGENAAR	NGY Propertiers Investment srl
AANVANG VAN DE WERKEN	Loop van 2010 (1e fase)
EINDE VAN DE WERKEN	2013 (voor het gebouw B)

HERMES BUSINESS CAMPUS
EXPERIENCE THE DIFFERENCE

In het hart van de zakenwijk

BOEKAREST / ROEMENIË

ATENOR GROUP is al enkele jaren actief in Boekarest en werkt voort aan de bouw van een eerste gebouw van een geheel van kantoorgebouwen en winkels van bijna 78 000 m² in het centrum-noorden van de Roemeense hoofdstad.

EEN STRATEGISCHE INPLANTING

Gelegen in de wijk Pompeiu, één van de meest dynamische administratieve wijken van Boekarest, geniet het vastgoedcomplex HERMES BUSINESS CAMPUS van een uitzonderlijke ligging langs de Dimitri Pompeiulaan. Het vastgoedcomplex is ideaal ingeplant, vlakbij de grote verkeersassen en de belangrijkste netten van het openbaar vervoer. Het bevindt zich recht tegenover een groot metrostation en is ook rechtstreeks verbonden met de internationale luchthavens van Baneasa en Otopeni.

EEN PROJECT IN 3 FASEN

Om competitieve gebouwen op te trekken in termen van planning, ligging en gebruikte technieken steunt ATENOR GROUP op een lokaal team van performante en goed geïntegreerde professionele partners.

In januari 2010 heeft de Roemeense vennootschap NGY (filiaal voor 100% van ATENOR GROUP) een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de bouw van een complex van meer dan 78 000 m² dat in drie fasen gerealiseerd kan worden. Op termijn zullen deze demarches ook uitmonden in het verkrijgen van het BREEAM-milieucertificaat*. De infrastructuurwerken van de eerste fase van het project werden in 2011 afgerond.

DUURZAME ONTWIKKELING

*MILIEUCERTIFICAAT BREEAM – SCORE "UITSTEKENDE"

Het project beoogt het prestigieuze milieucertificaat BREEAM waarvoor ze in een voorbeoordeling reeds de score "UITSTEKEND" heeft behaald. Het BREEAM-certificaat werd in 1990 gelanceerd in het Verenigd Koninkrijk voor kantoorgebouwen, daarna volgde een certificaat voor winkels en woningen. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environnemental Assessment en is de meest gebruikte methode om de milieuprestaties van een gebouw te beoordelen en te verbeteren. Het BREEAM-certificaat evalueert het prestatievermogen van de gebouwen met betrekking tot het managementsysteem, energie, gezondheid, welzijn, vervuiling, transport, grondgebruik, biologische verscheidenheid, materiaal en water.

Váci Greens

LIGGING	Váci ut, 13° District, Boedapest, Hongarije
PROJECT	Bouw van kantoorgebouwen
OMVANG	Fase 1 (3 gebouwen) - 56 000 m² Fase 2 (2 gebouwen) - 30 000 m²
ARCHITECT (fase 1)	TIBA Epitesz Studio Kft (Boedapest)
EIGENAARS	Drews City Tower Kft, City View Tower Kft & City Tower Kft
AANVANG VAN DE WERKEN	Januari 2011 (Fase 1 Gebouw A)
EINDE VAN DE WERKEN	2013

VÁCIGREENS

www.vacigreens.hu

Een gepast antwoord op de lokale markt

BOEDAPEST / HONGARIJE

In het kader van haar inplanting op de Hongaarse markt koos ATENOR GROUP in de meest dynamische zakenwijk van Boedapest, voor de Vaci Corridor, een laan in volle ontwikkeling, gemakkelijk bereikbaar en ideaal gelegen voor aansluitingen met het openbaar vervoer.

DUURZAME ONTWIKKELING

EEN EFFICIËNTE FUNCTIONELE MIX

Als speerpunt van de nieuwe Hongaarse dynamiek geniet de zakenwijk Váci Corridor van een stedenbouwkundig plan dat gebaseerd is op een harmonieuze en evenwichtige inplanting van kantoren, winkels en woningen. Met zijn ligging vlakbij de Donau, het historisch centrum en de toegangswegen tot de stad, is de Vaci Corridor ook ideaal gelegen voor aansluitingen met het openbaar vervoer, met name een metrolijn.

EEN ANTWOORD OP DE LOKALE VERWACHTINGEN

Het project VACI GREENS zal in totaal 5 afzonderlijke kantoorgebouwen tellen op een site van meer dan 2,5 hectare, afgewisseld met grote publieke ruimten en een gezellige "piazza". Deze moduleerbare gebouwen werden ontworpen volgens de normen die gelden op het vlak van duurzaam bouwen en zijn van de eerste in Boedapest die het BREEAM-milieucertificaat "UITSTEKEND" genieten. Ze zullen in fasen worden opgetrokken en afzonderlijk worden verkocht. De efficiëntie en de moduleerbaarheid van de kantoorplateaus, gecombineerd met technische innovaties die een lager energieverbruik mogelijk maken, zullen de ondernemingen in staat stellen om hun gebruikskosten te beperken. Bovendien zal VACI GREENS een antwoord op maat bieden, aanpasbaar voor zowel één enkele huurder als meerdere huurders.

EEN ERKENDE KWALITEIT

De eerste 3 gebouwen van het project VACI GREENS zijn van de eerste in Boedapest die het BREEAM-milieucertificaat "UITSTEKEND" genieten; ze werden ook bekroond met de "Best Office Development" Award tijdens de Property Award Business Summit die in september 2011 in Londen werd georganiseerd in samenwerking met Bloomberg en Google.

COMMERCIALISERING AAN DE GANG

De bouwvergunningen voor de 3 gebouwen van Fase 1 werden in de herfst van 2010 verkregen, de bouwwerken van het eerste gebouw zijn sinds begin 2011 van start gegaan. De oplevering van de verschillende gebouwen kan plaatsvinden vanaf begin 2013, in antwoord op een vraag naar nieuwe kwaliteitsvolle gebouwen die groot blijft, terwijl er maar weinig projecten in de steigers staan.

Verschillende onderhandelingen met betrekking tot de commercialisering van de gebouwen zijn aan de gang.

Brussels Europa

LIGGING	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussel, België
EIGENAAR	Brussels Europa s.a.
PROJECT	Gemengd geheel van winkels, woningen en kantoren
ARCHITECT	Archi+I
AANVANG VAN DE WERKEN	Vanaf 2013
EINDE VAN DE WERKEN	Vanaf 2016

Een project dat openstaat voor de bewoners

BRUSSEL / BELGIË

Het vastgoedproject BRUSSELS EUROPA kadert in een logica van herontwikkeling van een wijk die een groter gemengd karakter en meer gezelligheid nastreeft. De concretisering van dit project werd toevertrouwd aan het architecten- en stedenbouwkundebureau Archi+I, maar blijft wel afhankelijk van de evolutie van het Stadsproject Wet (PUL of Paysage Urbain Loi).

EEN STRATEGISCHE RECONVERSIE

In 2005 kocht ATENOR GROUP het hotel CROWNE PLAZA BRUSSELS EUROPA, gelegen in het hartje van de Europese wijk. Doelstelling van de operatie: het hotel op termijn omvormen tot een exclusief gemengd vastgoedcomplex. In 2011 besloot de groep Intercontinental om de franchise CROWNE PLAZA niet meer te vernieuwen omdat het gebouw verouderd was. Dit betekende het einde van de hotelactiviteit.

STADSPROMOTIE

In 2007 hebben het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Europa een architectuurwedstrijd uitgeschreven (gewonnen door het Franse architecten- en stedenbouwkundebureau "Atelier Christian de Portzamparc") om een nieuw stedenbouwkundig landschap te definiëren (skyline) in de Europese wijk. Doelstelling van deze stap: een betere inplanting van de Europese instellingen bevorderen en tegelijk een menselijk gelaat geven aan de wijk (woningen en winkels) ten gunste van de bewoners.

TWEE CONCEPTEN OP TAFEL

ATENOR GROUP heeft het ontwerp van twee afzonderlijke projecten voorgesteld: de bouw van een groot complex in overeenstemming met het Stadsproject Wet (PUL) en daarnaast een minder grootschalig project dat beantwoordt aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften. In die geest werd ook bijzondere aandacht besteed aan de inrichtingen van infrastructuren en openbare ruimten.

GEZELLIGE OPENBARE RUIMTEN

Om voor de toekomstige bewoners een aangename en gezellige leefruimte te garanderen zal het project BRUSSELS EUROPA een avant-gardistisch concept van pocket parks bevatten (bedacht door de beroemde architect en stedenbouwkundige Christian de Portzamparc) aan de voet van de grote gebouwen. Deze groenruimten zijn toegankelijk voor alle stadsgebruikers en zullen ontworpen worden als gespreks- en ontmoetingsplaatsen. Ze zullen op de eerste plaats in het teken staan van plezier en ontspanning.

VERGUNNINGEN IN AFWACHTING

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op basis van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften werd ingediend in december 2008, en maakte in 2010 het voorwerp uit van een onthouding van het Overlegcomité.

In 2011 heeft de verdere bereidheid om de stedenbouwkundige visie van het Stadsproject Wet (of PUL) effectief te implementeren, zonder dat de noodzakelijke reglementaire instrumenten werden voorzien, het niet mogelijk gemaakt om een vergunning in te dienen voor een project dat beantwoordt aan de kenmerken van het Stadsproject Wet (PUL), noch om de onderzoeksprocedure van de vergunning ingediend in 2008 opnieuw op te starten.

Victor

LIGGING	Blerotstraat – Victor Hortaplein, Brussel, België
PROJECT	Gemengd complex met kantoren, handelszaken en woonruimte
EIGENAREN	Victor Estates n.v. Victor Properties n.v. Immoange n.v.
ARCHITECTEN	Atelier Christian de Portzamparc (Parijs) en Architectenbureau M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners
AANVANG VAN DE WERKEN	Afhankelijk van het verkrijgen van de vergunning, ten vroegste in 2012

Gelijke tred met een wijk in volle expansie

BRUSSEL / BELGIË

Gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de HST-terminal, beantwoordt het project VICTOR op een concrete manier aan de behoefte aan stedelijke verdichting in de directe omgeving van een internationaal treinstation. Dit complex, dat met zijn harmonieuze ruimtes representatief is voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de hoofdstad, zal de bezoekers die uit het station komen een dynamische aanblik bieden. De stedenbouwkundige vergunning werd in december 2010 aangevraagd en zal naar verwachting begin 2013 worden toegekend.

GROOTSCHALIGE VASTGOEDZONE

De vastgoedzone van het project VICTOR, die ontstaan is uit het samensmelten van verschillende vastgoedprojecten (ATENOR GROUP en CFE), beslaat 7 500 m² en is gelegen in het gebied dat begrensd wordt door de Blerotstraat (gedeelte Hortaplein), de Barastraat en de Paul-Henri Spaakstraat.

GLOBAAL OVERZICHT

Het vastgoedproject VICTOR houdt rekening met de duurzame dimensie van de Europese hoofdstad en kadert binnen een globaal overzicht dat volledig overeenstemt met de strategie van de overheidsinstanties. Het gemengde complex van kantoren, woningen en handelszaken, dat is ontworpen volgens de meest innoverende eisen op esthetisch en architectonisch gebied, speelt op die manier in op de sociale vermenging en de stedelijke verdichting.

EEN SAMENHANGENDE EN GEZELLIGE "ZUIDPOOL"

De plaats die is ingeruimd voor openbare ruimtes en functievermenging (handelszaken, kantoren, woningen) versterkt het idee van een samenhangende, gezellige en dynamische "Zuidpool". Naast het prestigieuze kantorencomplex zijn er in de projecten ook handelszaken en woningen gepland om het menselijke karakter van de wijk te vergroten en de bewoners kwaliteitsvolle diensten te bieden.

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT EN DISCIPLINE

Het huidige project, dat werd toevertrouwd aan het Franse architectenbureau "Atelier Christian de Portzamparc" en het Brusselse kantoor van M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners, verenigt eisen op esthetisch gebied met architectonische kwaliteit en begrotingsdiscipline. In die optiek werd er eind december 2010 een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor het uitwerken van een iconisch en structurerend project. Het terrein, dat inmiddels van zijn oude gebouwen is ontdaan (sloopwerkzaamheden tussen december 2011 en maart 2012), is nu helemaal klaar voor de eerste funderingen van het project.

DUURZAME ONTWIKKELING

MULTIMODALE MOBILITEIT EN DUURZAME BOUW

Het project, dat op meer dan een gebied een voorbeeldfunctie vervult, gaat bij de integratie van duurzame ontwikkeling veel verder dan het gebruik van milieuvriendelijke en energiebesparende materialen alleen. Daar het (als gevolg van zijn ligging tegenover het station) deel uitmaakt van een globale strategie voor de hele stad, levert het project een bijdrage aan het beleid voor stedelijke mobiliteit (treinen in combinatie met andere soorten openbaar vervoer) en het terugdringen van de luchtvervuiling. Op het vlak van duurzame mobiliteit hebben de ontwerpers van het project eveneens de nadruk gelegd op de ruimtes bestemd voor langzaam verkeer.

Wat de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen betreft, streven de ontwerpers naar een "UITSTEKENDE" BREEAM-certificering voor het hele project. Voor de kantoren gaat ATENOR GROUP nog een stap verder en richt het zich op de strengste criteria op het gebied van thermische isolatie om de "passiefkantoor"-standaard aan te bieden.

Port du Bon Dieu

LIGGING	Het gebied dat "Port du Bon Dieu" wordt genoemd in Namen, België
PROJECT	Woonprogramma
EIGENAAR	Namur Waterfront
ARCHITECTEN	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or

Gebouwen aan de oever van de Maas

NAMEN / BELGIË

Gekenmerkt door de aanwezigheid van water en natuur, legt het project "PORT DU BON DIEU" het accent op de integratie van een kwaliteitsvolle constructie in een stedelijke omgeving. De architecturale en milieutechnische kwaliteiten van het project dragen bij tot de stedenbouwkundige opleving van de Waalse hoofdstad. Zodra de stedenbouwkundige vergunning – naar verwachting in het vierde trimester van 2012 – toegekend wordt, zullen de werkzaamheden zo snel mogelijk van start gaan.

RESIDENTIEEL COMPLEX

Overtuigd van de dynamiek van de hoofdstad van Wallonië heeft ATENOR GROUP de bouw gepland van een residentieel complex aan de oever van de Maas, op een plaats die "Port du Bon Dieu" wordt genoemd. Waar de grond vroeger voor industriële doeleinden werd gebruikt, zal straks een prachtig complex van prestigieuze woningen verrijzen met een onnavolgbaar uitzicht op de Maas en de stad Namen. Met hun uiterst kwaliteitsvolle afwerkingen voldoen de appartementen aan de strengste criteria op het gebied van comfort en design. Aangezien het project is afgestemd op de vraag, telt het op commercieel niveau al vele gegadigden.

PROJECT MET VOORBEELDFUNCTIE

ATENOR GROUP heeft het ontwerp van dit project met voorbeeldfunctie toevertrouwd aan de architectenbureaus Montois Partners Architects en l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namen). Hun opdracht: een residentieel complex ontwikkelen waarbij de belangrijkste ecologische elementen volledig tot hun recht komen. In dit opzicht concentreert het project zich rond de valorisatie van de rol van het water, de integratie van groene ruimtes en een rigoureuze keuze voor duurzame bouwtechnieken.

DUURZAME ONTWIKKELING

STEDELIJKE VERDICHTING EN STADSECOLOGIE

Als onderdeel van het model voor duurzame ontwikkeling van de stad, bevordert het project de stedelijke verdichting en de beheersing van de energiebronnen. De architecten hebben het project zo ontworpen dat de belangrijkste ecologische elementen volledig tot hun recht komen. De materialen die gebruikt zullen worden, zijn met zorg geselecteerd om te voldoen aan strenge criteria op het gebied van kwaliteit en milieuvriendelijkheid.

Er is bijzondere aandacht besteed aan de isolatie en alle gebruikte technieken zorgen dan ook voor aanzienlijke energiebesparingen. Deze lage energie appartementen zullen een uitstekend akoestisch comfort bieden en voorzien zijn van een EPB-certificaat K28 en E65.

BEREIKBAARHEID EN MULTIMODALE MOBILITEIT

Gelegen langs de invalswegen van Namen, in de onmiddellijke nabijheid van de grote verkeersaders, profiteert het project van een uitermate goede bereikbaarheid. Op een steenworp afstand van het station van Namen, is het ook ideaal gesitueerd voor wat betreft het langzame verkeer (fiets- en wandelpaden) en de multimodale mobiliteit die het openbaarvervoersnetwerk biedt.

DE DIALOOG GAAT DOOR

In juli 2011 hebben de akkoorden tussen het Gewest en de Stad Namen geleid tot de ondertekening van de definitieve aanvaarding van de omgeving van de her in te richten site. In september 2011 werd de aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor een honderdtal appartementen.

LIGGING	Op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat, Brussel, België
PROJECT	Kantoorgebouw
ERFPACHTER	ATENOR GROUP s.a.
OMVANG	± 32 000 m²
ARCHITECT	M. & J.-M. Jaspers - J. Eyers & Partners

Duurzame kantoren voor Europa

BRUSSEL / BELGIË

In juli 2011 kocht ATENOR GROUP een gebouw (oude zetel van BACOB) in Brussel, op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat. Binnenkort verrijst hier een nieuw kantoorgebouw, speciaal ontworpen om deze uitgelezen ligging tot zijn recht te laten komen.

DUURZAME ONTWIKKELING

EEN RESOLUUT DUURZAAM COMPLEX

In antwoord op de groeiende bekommernissen op het vlak van milieuvriendelijkheid besteedt ATENOR GROUP bijzondere aandacht aan de toepassing van nieuwe duurzame technologieën en het gebruik van specifiek materiaal. In deze wijk in volle stedenbouwkundige heropleving zal het toekomstige kantoorcomplex aangepaste technische oplossingen aanreiken om het energieverbruik tot een minimum te beperken, zoals bijvoorbeeld geothermie. In die geest heeft het project in een voorbeoordeling reeds een Breeam-certificaat "UITSTEKEND" gekregen, evenals een energieprestatie-index van E<60 en een isolatie-index van K<30.

STRATEGISCHE LIGGING

Met uitzicht op de esplanade tegenover het Europees Parlement is de site strategisch gelegen in het hartje van de Europese instellingen. Met een kantooroppervlakte van ongeveer 18 000 m² maar een configuratie en energieprestatievermogen dat onverenigbaar is met de huidige markt, zou het gebouw dat een deel van een terrein van meer dan 40 are bestrijkt, volledig afgebroken moeten worden om een nieuw gebouw op te trekken dat ontworpen is volgens de strengste normen op het vlak van milieuvriendelijkheid.

VEROUDERD GEBOUW

Het bestaande gebouw, dat in technisch opzicht en qua vormgeving totaal verouderd is, staat al meer dan 6 maanden leeg, niettegenstaande de inspanningen die werden gedaan door de vorige eigenaar. Alle reconversiescenario's waarbij rekening wordt gehouden met de door de markt opgelegde normen inzake milieuvriendelijkheid en werkflexibiliteit blijken onrealistisch te zijn. Een nieuwe ontwikkeling zal dus noodzakelijk zijn om leegstand op deze strategische locatie te vermijden.

DUURZAAMHEID ALS UITGANGSPUNT

De opeenvolging van de conceptie van het nieuwe project blijkt bijzonder origineel te zijn, voorzover de ontwikkelaars zijn uitgegaan van een optimaal energiebeheer in functie van de typologie van het perceel en zijn oriënteringen om de kenmerken te bepalen van het op te trekken gebouw. Het gebouw zal een opmerkelijke architecturale kwaliteit hebben en zodoende volgens precieze richtlijnen inzake energie worden gebouwd.

BIJDRAGE AAN EEN WIJK IN MUTATIE

Het project TREBEL voldoet specifiek aan de strategische criteria die ATENOR GROUP voor ogen houdt. Zo wordt zijn ligging in het hartje van de Europese wijk in een omgeving met blijvend potentieel versterkt door de stedenbouwkundige troeven die de boventoon voeren in deze strategische perimeter: multimodale mobiliteit via het treinverkeer en het openbaar vervoer, stedelijke mix, duurzaam bouwen...

Het project zou ook op stedenbouwkundig vlak een oplossing kunnen bieden voor de voetgangersverbinding tussen de gebouwen van de Europese Commissie en het Europees Parlement. Een brug vanaf de esplanade van het Europees Parlement zou de Belliardstraat kunnen overbruggen om uit te monden op een publieke ruimte aan de voet van het gebouw.

VERMOEDELIJKE TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS

Na afloop van een openbare aanbesteding werd het gebouw reeds geselecteerd door het Europees Parlement met het oog op een mogelijke aankoop voor de huisvesting van zijn administratie.

City Docks

LIGGING	Langs het kanaal van Willebroek, op de hoek van de Klein Eilandstraat en de Industrielaan, Brussel, België
PROJECT	Gemengd stadsproject (uitrustingen, residentieel, kantoren)
EIGENAAR	Immobilière de la Petite Île (I.P.I. s.a.)

Verjonging langs het kanaal

BRUSSEL / BELGIË

Gelegen langs het kanaal van Willebroek in Anderlecht, past het project "CITY DOCKS" volledig in de dynamiek van stedelijke ontwikkeling waar de hele hoofdstad inmiddels van doortrokken is. Voor ATENOR GROUP is dit project dan ook een belangrijke investering die zou kunnen zorgen voor een aanzienlijke uitbreiding van het aantal activiteiten van de groep in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

EEN STRATEGISCHE AANKOOP

Begin 2011 heeft ATENOR GROUP het volledige kapitaal van de vennootschap "IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ÎLE" verworven. Dankzij deze grootschalige operatie heeft de groep een strategische site van ± 5,40 ha aan zijn portefeuille toegevoegd. De zone in kwestie is gelegen langs het kanaal van Willebroek, in een wijk die momenteel een volledige gedaanteverwisseling ondergaat. Het geheel is verhuurd tot augustus 2012.

GLOBAAL DENKPROCES EN DUURZAME WIJK

Gezien de grote oppervlakte van het perceel heeft ATENOR GROUP in het denkproces gekozen voor een globale aanpak, op stedelijk niveau. In die optiek stelt de groep voor om een gemengd project te ontwikkelen dat kadert in een multifunctioneel programma. Deze optie zal niet alleen een ware sociale en stedelijke samenhang mogelijk maken in het gebied zelf, maar op langere termijn ook in de rest van de site die in volle ontwikkeling is.

Dankzij de schaal van de nieuwe wijk en de functieversmeltingen die het multifunctionele programma mogelijk maakt, kan een duurzame wijk worden ontwikkeld met een rationeel energiebeheer.

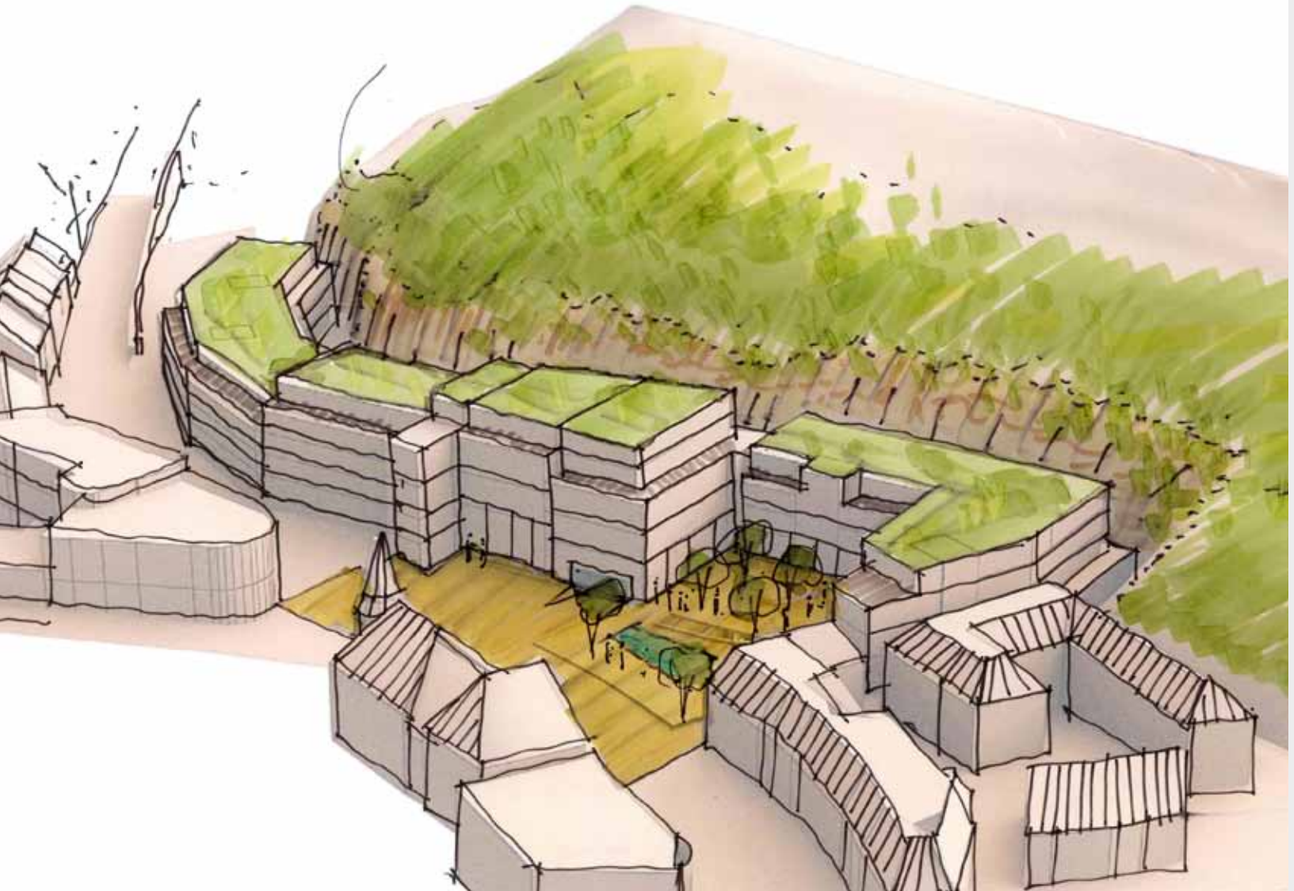
CENTRALE PLAATS VOOR HET WATER

In Brussel worden de aanwezigheid van het kanaal en de groene wandeling inmiddels beschouwd als dynamische en structurerende factoren. De ontwerpers van het project hebben deze elementen in de site verwerkt en via een bassin, een fiets- en een wandelpad een verlenging van deze landschapskenmerken gecreëerd. Deze elementen die voor gezelligheid zorgen, zullen verder opgevrolijkt worden door de etalages van de ateliers en handelszaken op de begane grond. Een duurzaam beheer van het water op de site verleent het bassin nog een extra meerwaarde.

SAMENHANGENDE STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING

Om de sanering en reconversie van de zone en een samenhangende stedenbouwkundige bestemming mogelijk te maken, wil ATENOR GROUP nu al een constructieve en transparante dialoog aangaan met de lokale en gewestelijke overheden. Het project zal rekening houden met de huidige context en in het bijzonder met de elementen uit het, voor het laatste trimester van 2012 aangekondigde, nieuwe "demografische" BBP. Zich bewust van het rijke erfgoed van de wijk, wil ATENOR GROUP bijzondere aandacht besteden aan de kwaliteit, de architectonische diversiteit en de integratie van groene en openbare ruimtes. Het project zal de structurerende assen van het kadasterplan behouden en ervoor zorgen dat de oever van het kanaal goed tot zijn recht komt.

Les Brasseries de Neudorf



LIGGING	Rue de Neudorf, Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg
PROJECT	Geheel van woningen en winkels
EIGENAAR	HF Immobilier s.a. (100% ATENOR GROUP)
OMVANG	11 400 m²
ARCHITECTE	Tatiana Fabeck

Wedergeboorte van een historische site

LUXEMBURG / GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

In september 2011 kocht ATENOR GROUP de vennootschap HF Immobilier SA, eigenaar van de site van de voormalige brouwerij Henri Funck, rue de Neudorf in Luxemburg-Stad. De rehabilitatie van deze industriële site tot een eersterangs winkel- en wooncentrum zou eind 2012 van start kunnen gaan.

MODERNITEIT EN ERFGOED

Deze verlaten industriële site met een grondoppervlakte van 7 600 m² zal worden gerenoveerd tot een complex van ongeveer 11 400 m² met woningen en winkels. Nieuwbouw zou worden gecombineerd met renovatie van delen met een opmerkelijk patrimoniaal karakter van de industriële gebouwen. De site is ideaal gelegen, recht tegenover het Plateau van Kirchberg, op een boogscheut van het stadscentrum en met een vlotte toegang tot het openbaar vervoer, de autosnelwegen en de luchthaven van Luxemburg-Stad.

EEN GEÏNSPIREERD GEMENGD KARAKTER

Het project werd toevertrouwd aan de Luxemburgse architecte Tatiana Fabeck en voorziet woningen met winkels op het gelijkvloers, evenals de aanleg van een publiek plein dat moet uitgroeien tot het centrum van het stadsleven in de wijk. Afhankelijk van de evolutie van het stedenbouwkundige proces zouden de werken eind dit jaar (2012) van start kunnen gaan.

DUURZAME ONTWIKKELING

STADSRENOVATIE EN DUURZAME MOBILITEIT

Met zijn opmerkelijke ligging in een van de meest dynamische en aanlokkelijke wijken van de Luxemburgse hoofdstad, zal de site bijdragen tot de stedelijke renovatie van de woonwijk van Neudorf, terwijl hij de voordelen geniet van een performant wegennet en een goede verbinding met het openbaar vervoer.

TIEN JAAR VERANKERD IN LUXEMBURG

Na de successen die al meer dan 10 jaar lang worden geboekt met de realisatie van de kantoorgebouwen IEK, PIXEL en PRESIDENT op het Plateau van Kirchberg, vormt de start van dit nieuwe project een nieuwe stap in de ontwikkeling van de activiteiten van ATENOR GROUP in het Groothertogdom Luxemburg. Het bevestigt haar strategie om haar aanwezigheid op lange termijn te handhaven op markten waar ze ervaring heeft opgebouwd.

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.

Ingevolge de evoluties van de wetgeving aangaande deugdelijk bestuur heeft het Corporate Governance charter wijzigingen ondergaan, die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 2 maart 2012. Het Charter is in zijn huidige versie 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 twee onafhankelijke Bestuurders. De kandidatuur van Mevrouw Anne-Catherine Chevalier als 3de onafhankelijke Bestuurder zal echter voorgesteld worden aan de aandeelhouders op de Algemene Vergadering van 27 April 2012.
- Principe 4.13 van de Code: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, wordt de individuele bijdrage van de Bestuurders niet periodiek 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. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft evenwel regelmatig bilaterale contacten met elk van de Bestuurders buiten de vergaderingen van de Raad van Bestuur. Hij zal evenwel overgaan tot geformaliseerde 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 de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter). De Raad is van mening dat het N&RC op basis van richtlijnen van de Raad van Bestuur dienaangaande over alle vereiste bevoegdheden beschikt om deze rol op zich te nemen.
- Principe 5.2/4 en principe 5.4/1 van de Code: Het Audit Committee bevat slechts één onafhankelijke Bestuurder. Aangezien het Audit Committee in zijn huidige samenstelling correct werkt, meent de Raad van Bestuur (met inbegrip van de leden van het Audit Committee) dat een meerderheid van onafhankelijke Bestuurders niet vereist is om de goede werking van het Audit Committee te verzekeren. Zoals hierboven vermeld handelen de leden van het Audit Committee, net zoals de Bestuurders in het algemeen, onafhankelijk en kan niemand van hen het beslissingsproces binnen het Audit Committee domineren. Door de opsplitsing van het stabiele aandeelhouderschap van ATENOR GROUP in verschillende onafhankelijke werkgroepen, waarvan er geen enkele meer dan 20% van het kapitaal bezit, verzekeren de leden van het Audit Committee een evenwichtige werking van het Audit Committee.
- Principe 7.13: Het plan om de leden van het Management, bepaalde personeelsleden en aangeduide dienstverleners aandelenopties van ATENOR GROUP PARTICIPATIONS toe te kennen (zie rubriek V.4 van het Corporate Governance Charter) werd niet vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de aandeelhouders, door een beslissing genomen in de algemene vergadering. Deze opties zijn echter uitgegeven onder de voorwaarde dat ze worden goedgekeurd door de aandeelhouders op de algemene vergadering van 2012.

AANDEELHOUDERSCHAP

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2011

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 SONNEVILLE s.a. en LUXEMPART. Deze aandeelhoudersovereenkomst werd ondertussen verlengd met een nieuwe periode van 5 jaar.

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 overeenkomst bevat tevens een wederzijds voorkoopprecht in geval van overdracht van aandelen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen hebben deze aandeelhouders de FSMA 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 haar 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 9 van dit jaarverslag.

Op dit ogenblik bevat de Raad van Bestuur twee onafhankelijke bestuurder in de persoon van Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg en Sogestra SPRL, vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre. De kandidatuur van Mevrouw Anne-Catherine Chevalier als 3de onafhankelijke Bestuurder zal echter voorgesteld worden aan de aandeelhouders op de Algemene Vergadering van 27 April 2012.

Wat zijn werking betreft is de Raad van Bestuur 6 keer bijeengekomen in 2011. De aanwezigheden van de bestuurders worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegen-woordigd	Veront-schuldigd
Frank Donck	6		
Stéphan Sonneville s.a. vertegenwoor-digd door Stéphan Sonneville	6		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	6		
Baron Luc Bertrand	2	2	2
Marc De Pauw	6		
Regnier Haegelsteen	6		
Luxempart s.a. vertegenwoordigd door François Tesch	5	1	
Philippe Vastapane	4	1	1
Sogestra sprl, vertegenwoordigd door Nadine Lemaître	5		

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, evenals de evaluatieregels.

De functie van Secretaris van de Raad van Bestuur wordt waargenomen door Olivier Ralet BDM, vertegenwoordigd door Olivier Ralet.

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 8 van dit jaarverslag.

Het Audit Committee is 4 keer bijeengekomen in 2011. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegen-woordigd	Veront-schuldigd
Frank Donck	4		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	4		
Marc De Pauw	4		
Philippe Vastapane	3		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 en de actualisering van het Corporate Governance Charter.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Audit Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek IV.3 van 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 8 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 3 keer bijeengekomen in 2011. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegen-woordigd	Veront-schuldigd
Sogestra SPRL, vertegenwoordigd door Nadine Lemaître	3		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	3		
Regnier Haegelsteen	3		

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 de rubriek IV.2 van 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 de rubrieken III.2 en IV.1 van 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 9 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 de rubriek V.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

PARTNERSHIPBELEID MET HET MANAGEMENT

ATENOR GROUP moedigt de leden van haar 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. Bovendien draagt dit partnershipbeleid 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.

Voor wat de investering in ATENOR GROUP betreft, hebben de leden van het Management en het personeel significante participaties verworven in het kapitaal van ATENOR GROUP; de Gedelegeerd Bestuurder is overigens partij in de bovenvermelde aandeelhoudersovereenkomst.

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.

GEREGLEMENTEERDE 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 van 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 22 april 20011 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 euro 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 2011.

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 uitvoeringen controleverantwoordelijkheden 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 gedefinieerd 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 haar 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

ATENOR GROUP 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 toegelicht 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 47 352 euro. De erelonen van de Commissaris voor zijn auditopdrachten, zowel voor ATENOR GROUP als voor haar dochterondernemingen, bedroegen in 2011, 77 372 euro. De Commissaris heeft bijkomende prestaties verricht en in rekening gebracht voor een bedrag van 7 700 euro.

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

REMUNERATIEVERSLAG

PROCEDURE

Zoals vermeld in de rubriek IV.2 van 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 Gedelegeerd Bestuurder 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.

ALGEMENE VERKLARING AANGAANDE HET REMUNERATIEBELEID

Het Management (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) ontvangt een remuneratiepakket, dat hoofdzakelijk bestaat uit een basisremuneratie en desgevallend een jaarlijkse variabele remuneratie (bonus) in specifieke gevallen voor bijzondere prestaties van een lid van het Management..

ATENOR GROUP heeft ook een optieplan opgesteld, zoals gedetailleerd in de rubriek 'Aandelenoptieplan ATENOR GROUP' hierna, waarvan het Nomination and Remuneration Committee de leden van het Management (met inbegrip van de Gedelegeerd Bestuurder) kan laten genieten, evenals de personeelsleden.

Bovendien meent de Raad van Bestuur, sinds verschillende jaren reeds, dat de participatie van het Management als co-investeerder aan de zijde van de Vennootschap in vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Partnerships met het management als co-investeerder aan de zijde van ATENOR GROUP, rechtstreeks in de projecten, waren in de loop van de afgelopen jaren ingevoerd voor bepaalde projecten. In die optiek heeft ATENOR GROUP evenwel beslist om het partnershipbeleid met het Management te concentreren in een unieke en duidelijk identificeerbare juridische structuur. ATENOR GROUP heeft een vennootschap voor co-investeringen ("ATENOR GROUP PARTICIPATIONS" of "AGP") opgericht. AGP is opgericht voor onbepaalde duur. Alle aandelen van AGP zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van ATENOR GROUP. Er is overeengekomen dat AGP samen met ATENOR GROUP investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap of het economische belang van ATENOR GROUP in het project. Aandelenopties van AGP worden toegekend aan de leden van het Management, bepaalde personeelsleden en aangestelde dienstverleners. Het aantal toegekende, uitgeoefende of vervallen opties en de kenmerken ervan worden apart vermeld in dit jaarlijkse remuneratieverslag. Het voordeel dat de leden van het Management hieruit eventueel zouden kunnen halen, houdt rekening met een prioritaire return voor de aandeelhouder ATENOR GROUP en kan gemoduleerd worden door het dividend van AGP dat wordt betaald aan ATENOR GROUP, vóór de uitoefening van de aandelenopties van AGP die in het bezit zijn van het Management. De invoering van deze structuur impliceert geen grote wijzigingen van het remuneratiebeleid met betrekking tot het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

Gezien wat voorafgaat kan het relatieve aandeel van de verschillende elementen die hierboven werden vermeld, sterk variëren van jaar tot jaar. De aandelenopties van AGP vormen evenwel het belangrijkste van de incentive die moet worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en de leden van het Management. De variabele remuneratie (bonus), zoals hierboven vermeld, wordt enkel in specifieke gevallen toegekend voor bijzondere prestaties die iemand individueel heeft geleverd.

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. Ze wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op voorstel van het N&RC.

De niet-uitvoerende Bestuurders krijgen geen prestatiegebonden remuneraties zoals bonussen en investeringsformules op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die gekoppeld zijn aan pensioenplannen of andere.

Voor de uitoefening van het mandaat van de niet-uitvoerende Bestuurders met betrekking tot het boekjaar 2011 zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering een totale remuneratie van 205 000 euro (als tantièmes) voorstellen. Dat bedrag zal desgevallend als volgt worden verdeeld:

- 50 000 euro voor de Voorzitter
- 20 000 euro voor elke niet-uitvoerende Bestuurder, al dan niet lid van een comité van de Raad van Bestuur
- 5 000 euro extra voor elke Voorzitter van een comité van de Raad van Bestuur
- 5 000 euro extra voor elke niet-uitvoerende Bestuurder en elk lid van twee comités van de Raad van Bestuur

GEDELEGEERD BESTUURDER

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt 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 een evaluatie van de samenwerking aan het einde van elk jaar en op basis van de principes die de Raad heeft bekrachtigd.

Zoals hierboven en in de rubriek V.4 van het Corporate Governance Charter gespecificeerd vormen de aandelenopties van ATENOR GROUP het belangrijkste deel van de incentive die toegekend wordt aan de Gedelegeerd Bestuurder. Een variabele remuneratie wordt door het N&RC enkel in specifieke gevallen voor bijzondere prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder toegekend.

De remuneratie kan als volgt worden opgesplitst:

- basisremuneratie (BTW niet inbegrepen): 420 000 euro
- variabele remuneratie: nihil

Meer informatie over de toegekende, uitgeoefende of vervallen aandelenopties worden hierna vermeld. De remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder bevat geen aandelen.

In totaal, en zonder rekening te houden met het voordeel in natura aangaande de opties, bedraagt de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder 420 000 euro.

Er zijn geen uitkeringen voor een pensioenplan voor de Gedelegeerd Bestuurder of 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 GEDELEGEERD BESTUURDER)

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.

De samenwerking met elk lid van het Management wordt aan het einde van het jaar geëvalueerd (op basis van een gestandaardiseerd en gedetailleerd evaluatieschema) om te bepalen of dat lid de doelstellingen heeft bereikt die werden vastgelegd tijdens de evaluatie van het jaar ervoor.

Samen met de dagelijkse informele contacten is deze evaluatie opgevat als een moment van uitwisseling, dat het mogelijk maakt om de samenwerking met elk lid van het Management te sturen. Voor de leden van het Management vindt deze evaluatie in eerste instantie plaats met de Gedelegeerd Bestuurder, die er verslag over uitbrengt aan het N&RC.

Zoals hierboven en in rubriek V.4 van het Corporate Governance Charter gespecificeerd, vormen de aandelenopties van de filialen van ATENOR GROUP het belangrijkste deel van de incentive die moet worden toegekend aan de leden van het Management. Een variabele remuneratie wordt door het N&RC enkel in specifieke gevallen voor bijzondere prestaties van een of meer leden van het Management toegekend.

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

- basisremuneratie (BTW niet inbegrepen / bruto salaris): 1 045 000 euro
- variabele remuneratie: nihil
- bijdragen aan een pensioenplan: 14 280 euro
- andere voordelen: 3 280 euro

Meer informatie over de toegekende, uitgeoefende of vervallen aandelenopties wordt hierna vermeld. De remuneratie van de leden van het Management bevat geen aandelen.

In totaal, en zonder rekening te houden met het voordeel in natura aangaande de opties, bedraagt de remuneratie van de leden van het Management (die geen Gedelegeerd Bestuurder zijn) 1 062 560 euro.

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

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP

Het aantal en de sleutelkenmerken van de opties op aandelen toegekend in 2011 aan de leden van het Management (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) zien er als volgt uit:

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

De uitoefenprijs is gelijk aan 33,40 euro en de opties zullen uitgeoefend kunnen worden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015. Het voordeel in natura dat deze opties vormen, bedraagt 2,51 euro per aandeel.

Er zijn geen opties uitgeoefend of verstreken in 2011.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Er zijn geen aandelenopties van ATENOR GROUP PARTICIPATIONS toegekend in 2011.

Ter informatie wordt nog gemeld dat dergelijke opties in 2012 voor het eerst werden toegekend aan de leden van het Management (met inbegrip van de Gedelegeerd Bestuurder). Het aantal opties en de belangrijkste kenmerken ervan worden hierna vermeld:

Stéphan Sonneville	299
Sidney D. Bens	175
Laurent Collier	175
William Lerinckx	175
Olivier Ralet	175

Deze opties hebben een uitoefenprijs die overeenstemt met de inventariswaarde (NIW) op 31 december 2011. Mits de goedkeuring van de Algemene Vergadering zullen deze opties hetzij van 11 maart 2013 tot 29 maart 2013, hetzij van 10 maart 2014 tot 28 maart 2014 uitgeoefend kunnen worden. Het voordeel in natura dat deze opties vormt, bedraagt 18,00 euro per aandeel.

VERTREKVERGOEDINGEN

Het benoemingscontract van de leden van het Management (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) voorziet geen vertrekvergoedingen (behalve de gebruikelijke toepassing van het toepasselijke sociaal recht).

TERUGVORDERINGSRECHT

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

MIX
Paper from responsible sources
FSC® C023829
www.fsc.org

Foto's: ATENOR GROUP
Design en realisatie: www.concerto.be

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

Financieel Verslag 2011

ATENOR GROUP

Inhoud

Conformiteitverklaring:

- De op 31 december 2011 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en bieden een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van ATENOR GROUP en de bedrijven in de consolidatiekring.
- Het jaarlijks verslag bevat een getrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de belangrijke gebeurtenissen, de resultaten en hun invloed op de financiële staten evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

ATENOR GROUP is een naamloze vennootschap opgericht voor een onbepaalde duur.

Maatschappelijke zetel:	Avenue Reine Astrid 92
	B-1310 Terhulpen
Tel.:	+32-2-387 22 99
Fax:	+32-2-387 23 16
Ondernemingsnummer:	BTW BE 0403 209 303
RPR Nijvel	
E-mail:	info@atenor.be
Website:	www.atenor.be

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 VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR
6 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING
7 GECONSOLIDEERDE BALANS
8 GECONSOLIDEERDE KASSTROMENTABEL
9 GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN
10 NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
10 Nota 1: Belangrijkste boekhoudkundige methodes
15 Nota 2: Gesegmenteerde informatie
16 Nota 3: Bedrijfsresultaten
16 Nota 4: Personeelskosten
17 Nota 5: Overige bedrijfskosten
17 Nota 6: Financiële resultaten
18 Nota 7: Belastingen op het resultaat
19 Nota 8: Resultaat en dividend per aandeel
20 Nota 9: Kapitaal
22 Nota 10: Immateriële vaste activa
24 Nota 11: Materiële vaste activa
26 Nota 12: Vastgoedbeleggingen
28 Nota 13: Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode
29 Nota 14: Verbonden partijen
29 Nota 15: Vaste activa aangehouden voor verkoop
30 Nota 16: Voorraden
31 Nota 17: Vlottende en vaste financiële activa
33 Nota 18: Overige vlottende en vaste activa
34 Nota 19: Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen
35 Nota 20: Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen
35 Nota 21: Geschillen
36 Nota 22: Financiële schulden, handels- en overige schulden
39 Nota 23: Voordelen van het personeel
40 Nota 24: Risicobeheer
42 Nota 25: Gebeurtenissen sinds de sluiting
43 Nota 26: Rechten en verbintenissen
44 Nota 27: Groepsstructuur
45 VERKLARING VAN HET MANAGEMENT
46 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
48 STATUTAIRE REKENINGEN VAN ATENOR GROUP NV
49 ALGEMENE INLICHTINGEN

Verslag van de Raad van Bestuur

op de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 27 april 2012

Dames en heren,

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

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

OMZET, OPBRENGST UIT GEWONE ACTIVITEITEN EN OPERATIONEEL RESULTAAT

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

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

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

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

NETTO FINANCIËLE SCHULD

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

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

EIGEN AANDELEN

In 2011 heeft ATENOR GROUP 3 061 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2011 had ATENOR GROUP 157 513 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,46 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 te dekken.

PROJECTEN IN DE PORTEFEUILLE

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

Momenteel bevat de portefeuille 10 projecten in ontwikkeling, goed voor een oppervlakte in de orde van 500 000 m². De projecten kenden meer bepaald de volgende evoluties:

SOUTH CITY — Zuidstation, Brussel

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

MEDIA GARDENS (IDM A) — Meiserwijk, Brussel

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

UP-SITE — Kanaalzone, Brussel

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

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

HERMES BUSINESS CAMPUS — Dimitri Pompeiulaan, Boekarest

De infrastructuurwerken van HERMES BUSINESS CAMPUS werden in de loop van 2011 uitgevoerd. We hebben de start van de bouw van de bovenstructuur uitgesteld, in afwachting van duidelijke tekens van een heropleving van de kantorenvastgoedmarkt. Het jaar 2011 werd afgesloten met een take-up op de kantorenmarkt van Boekarest van 200 000 m², hetzij zowat 10% van de totale markt.

VACI GREENS — Vaci Corridor, Boedapest

De infrastructuurwerken van de eerste fase van het project werden beëindigd in de loop van 2011. We hebben de mogelijkheid benut om een wijzigende stedenbouwkundige vergunning aan te vragen die het mogelijk zal maken om de huuroppervlakte van het project uit te breiden met bijna 10%, waardoor we besloten hebben om de bouw van de bovenstructuur uit te stellen. De start van de werken aan de bovenbouw hangt af van hoe de vooruitzichten op de huurmarkt evolueren. De take-up op de kantorenmarkt van Boedapest bedraagt bijna 400 000 m², een groei met 28% in vergelijking met 2010.

BRUSSELS EUROPA — Wetstraat, Brussel

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

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

VICTOR — Zuidstation, Brussel

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

PORT DU BON DIEU — Namen

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een honderdtal appartementen op de opmerkelijke site van Port du Bon Dieu werd in september 2011 ingediend. De overheidsdiensten wensten in tweede instantie een akkoord tussen ATENOR GROUP en de andere grote eigenaar van de site, SPGE, vóór de uitreiking van de vergunning. Daarvoor zijn reeds contacten gelegd.

TREBEL — Belliardstraat, Brussel

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning werd in september 2011 ingediend en heeft betrekking op een project in de orde van 30 000 m² kantoorgebouwen. Het Europees Parlement heeft het project TREBEL in de Belliardstraat weerhouden met het oog op een aankoop voor de huisvesting van haar administratie. Deze selectieprocedure zou volgens alle logica de komende weken moeten uitmonden in een toekomstige verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de vergunningen worden verkregen. Bijgevolg wordt pas resultaat gegenereerd bij de oplevering van het gebouw, ofwel in 2016.

CITY DOCKS — Kanaalzone, Anderlecht

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

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

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

LES BRASSERIES DE NEUDORF — Luxemburg

ATENOR verwierf in september 2011 de vennootschap HF Immobilier, eigenaar van de site van de voormalige brouwerij Henri Funck in de rue de Neudorf in Luxemburg-Stad. In de laatste maanden van 2011 werd samen met onze architect een ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan uitgewerkt om in 2012 een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Die aanvraag zou betrekking hebben op ± 11 000 m² woningen en winkels.

ANDERE ONTWIKKELINGEN

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

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

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

GEBEURTENIS SINDS DE AFSLUITING

ATENOR GROUP gaf op 13 januari 2012 een totaal van 50 000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel.

VOORUITZICHTEN VOOR HET VOLLEDIGE BOEKJAAR 2012

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

STOCK OPTION PLANS

Ter herinnering, de Raad van Bestuur van 3 maart 2009 keurde een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goed. ATENOR GROUP gaf dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 aan de eenheidsprijs van 36,18 euro, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

ATENOR GROUP gaf op 1ste februari 2011 een tweede schijf van 53200 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 aan de eenheidsprijs van 33,40 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

ATENOR GROUP gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 50000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn tijdens de perioden van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 aan de eenheidsprijs van 23,46 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

TOEPASSING VAN DE NIEUWE INTERNATIONALE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN (IFRS)

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

AANWENDING VAN DE WINST (MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN VAN ATENOR GROUP NV)

De jaarrekeningen van ATENOR GROUP n.v. vertonen een maatschappelijke winst van het boekjaar van 13303828,28 euro.

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

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

Te bestemmen winst van het boekjaar	€	13 303 828,28
Overgedragen winst	€	44 341 169,65
Te bestemmen winstsaldo	**€**	**57 644 997,93**
Tantièmes	€	205 000,00
Kapitaalvergoeding (*)	€	9 761 796,00
Over te dragen winst	**€**	**47 678 201,93**

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

VOORSTEL VOOR DIVIDEND

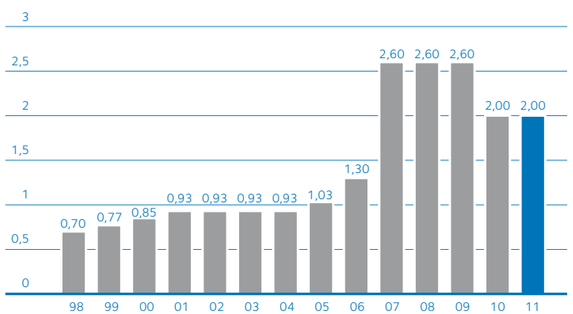
De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 27 april 2012 voorstellen om voor het boekjaar 2011 een dividend van 2,00 euro uit te keren; ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en een netto dividend na voorheffing (21%) van 1,58 euro per aandeel met een VVPR-strip.

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

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

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

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND (IN EUR)



VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

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

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

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  ATENOR GROUP, dat haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, bevestigt in het algemeen dat het geen enkele vorm van fraude gepleegd, noch op het gebied van fiscaal recht, noch op het vlak van vennootschapsrecht, en heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld, en dit in elk van de dossiers.
- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton ATENOR gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,5 miljoen euro).
- In het kader van het project President staan ATENOR GROUP Luxembourg en de tijdelijke associatie van aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere in een geschil tegenover elkaar. Laatstgenoemden eisen verschillende schadevergoedingen voor de rechtbank, terwijl Atenor eveneens een rechtsvordering heeft ingediend, met name voor de toepassing van de boetes wegens laattijdige uitvoering. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. ATENOR GROUP Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling (5,06 miljoen euro) verkregen op 18 februari 2011.

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

BESTUUR

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

Terhulpen, 2 maart 2012

Voor de Raad van Bestuur

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden EUR	Nota's	2011	2010
Opbrengsten	2 en 3	**36 456**	**10 944**
Omzet		35 719	10 743
Huuropbrengsten uit vastgoed		693	201
Overige bedrijfsopbrengsten		44	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2 en 3	**13 135**	**15 291**
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		7 325	14 137
Overige bedrijfsopbrengsten		5 797	1 154
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		13	0
Bedrijfskosten (-)	2 en 3	**-36 083**	**-22 755**
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-52 956	-15 470
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		42 669	24 278
Personeelskosten (-)	4	-6 273	-5 863
Afschrijvingen (-)		-360	-773
Aanpassingen van waarde (-)		-344	-451
Overige bedrijfskosten (-)	5	-18 819	-24 476
Bedrijfsresultaat - EBIT	2 en 3	**13 508**	**3 480**
Financiële kosten	6	-4 507	-5 925
Financiële opbrengsten	6	1 415	1 480
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-820	-440
Resultaat vóór belasting		**9 596**	**-1 405**
Belastingen op het resultaat (-)	7	1 583	-280
Resultaat na belasting		**11 179**	**-1 685**
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
Resultaat van het boekjaar		11 179	-1 685
Resultaat minderheidsbelangen		-142	-86
Resultaat (aandeel van de Groep)		**11 321**	**-1 599**
In EUR			
Winst per aandeel			
Aantal aandelen	8	5 038 411	5 038 411
Basisresultaat	8	2,25	-0,32
Verwaterd resultaat per aandeel	8	2,25	-0,32
Voorstel van bruto dividend per aandeel	8	2,00	2,00
In duizenden EUR			
Andere elementen van het totaalresultaat			
Resultaat (aandeel van de Groep)		**11 321**	**-1 599**
Omrekeningsverschillen		-4 647	-1 533
Cash flow hedge		225	114
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		**6 899**	**-3 018**
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-142	-86

Geconsolideerde balans

ACTIVA

In duizenden EUR	Nota's	2011	2010
Vaste activa		**40 496**	**63 535**
Materiële vaste activa	11	433	20 764
Vastgoedbeleggingen	12	0	1 648
Immateriële activa	10	5 370	6 699
waarvan goodwill		5 338	6 641
Deelnemingen in verbonden entiteiten	17	1	1
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	13	8 300	9 120
Uitgestelde belastingvorderingen	19	8 591	10 502
Overige financiële vaste activa	17	17 711	14 718
Afgeleide instrumenten		0	0
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		7	0
Overige vaste activa	18	83	83
Vlottende activa		**237 909**	**206 606**
Activa aangehouden voor verkoop	15	1 506	0
Voorraden	16	197 146	119 351
Overige financiële vlottende activa	17	28 580	72 839
Afgeleide instrumenten	17	0	0
Belastingvorderingen	18	1 770	1 250
Handelsvorderingen en overige vorderingen	18	5 433	6 121
Betalingen van voorschotten, vlottende		0	0
Kas en kasequivalenten	18	2 529	2 675
Overige vlottende activa	18	945	4 370
Totaal der activa		**278 405**	**270 141**

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	2011	2010
Totaal eigen vermogen		**97 518**	**100 531**
Eigen vermogen - Groepsaandeel		**98 107**	**101 092**
Geplaatst kapitaal		**38 880**	**38 880**
Reserves		65 600	68 483
Eigen aandelen (-)	8	-6 373	-6 271
Minderheidsbelangen		**-589**	**-561**
Langlopende passiva		**113 297**	**114 057**
Langlopende rentedragende verplichtingen	22	92 243	99 671
Langlopende voorzieningen	20	0	0
Pensioen verplichting	23	63	142
Afgeleide instrumenten	22	616	1 289
Uitgestelde belastingverplichtingen	19	8 912	12 955
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	22	11 463	0
Kortlopende passiva		**67 590**	**55 553**
Kortlopende rentedragende passiva	22	32 416	22 836
Kortlopende voorzieningen	20	2 471	2 496
Pensioen verplichting	23	55	49
Afgeleide instrumenten	22	99	133
Belastingverplichtingen	22	827	3 522
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	22	22 065	21 759
Overige kortlopende passiva	22	9 657	4 758
Totaal van het eigen vermogen en der passiva		**278 405**	**270 141**

Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

In duizenden EUR	2011	2010
Bedrijfsverrichtingen		
Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëndigd)	11 178	-1 684
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	820	440
Stock options plans / IAS 19	350	0
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	386	773
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	1 813	451
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-265	-84
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	125	0
Resultaat op overdrachten van activa	-7 338	-4 884
Geïmmobiliseerde activa	-43	0
Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	-1 754	236
Kasstroom	**5 272**	**-4 752**
Wijziging in voorraden	-49 148	-27 663
Wijziging in vorderingen	2 472	16 753
Wijziging in schulden	14 542	-27 763
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	**-32 134**	**-38 673**
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie	**-26 862**	**-43 425**
Investeringsverrichtingen		
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-120	-226
Aanschaffing van financiële vaste activa	-26 389	-1 051
Nieuwe toegestane leningen	-2 994	-8 665
Subtotaal van de aangekochte investeringen	**-29 503**	**-9 942**
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	13	2
Overdrachten van financiële vaste activa	6 298	58 589
Terugbetaling van leningen	0	1 036
Subtotaal van de verkochte investeringen	**6 311**	**59 627**
Toename (afname) van de investeringsthesaurie	**-23 192**	**49 685**

In duizenden EUR	2011	2010
Financieringsverrichtingen		
Kapitaalverhoging	45	0
Eigen aandelen	-102	-1 102
Nieuwe langetermijnleningen	14 463	79 250
Terugbetaling van langetermijnleningen	0	-10 615
Dividenden uitbetaald door de moedervennootschap	-9 659	-13 318
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-170	-170
Toename (afname) van de financieringsthesaurie	**4 577**	**54 045**
Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	1 071	-374
Nettowijziging over de periode	**-44 406**	**59 931**
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	75 514	15 583
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	31 108	75 514

De aanschaffingen van financiële vaste activa (-26,39 miljoen euro), gerealiseerd in 2011, heeft de post van de investeringsverrichtingen als volgt beïnvloed:

- de overname van de vennootschap IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE SA (project CITY DOCKS) op 28 februari 2011 (-13,92 miljoen euro);
- de overname van de vennootschap HF IMMOBILIER in Luxemburg (project LES BRASSERIES DE NEUDORF, -12,42 miljoen euro) op 14 september 2011.

De "nieuwe toegekende leningen" (-2,99 miljoen euro) werden hoofdzakelijk toegekend aan de filialen gewaardeerd volgens de equity-methode, IMMOANGE (project VICTOR) en SOUTH CITY HOTEL.

De verkopen van financiële vaste activa (+ 6,30 miljoen euro) betreffen enerzijds de verkoop, aan de vastgoedbevak AEDIFICA, van de effecten van de vennootschap IDM A, eigenaar van een gebouw met 75 appartementen, en anderzijds de verkoop aan ETHIAS SA van de participatie UP 38, die de trefonds van blok 4 in het project UP-site in handen heeft.

De "nieuwe langetermijnleningen" zijn goed voor een bedrag van 14,46 miljoen euro en omvatten twee MTN's afgesloten in 2011 (3 miljoen euro) evenals het resterende saldo (11,46 miljoen euro) dat verschuldigd is in het kader van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het project TREBEL.

Ter herinnering, in 2010 waren de kasstromen significant beïnvloed door

- de verkoop van de participaties SOUTH CITY OFFICE FONSNY, LA MEUTE, SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS en het saldo van de verkoop van de vennootschappen PRESIDENT;
- de uitgifte van de obligatielening op 18 januari 2010 voor een bedrag van 75 miljoen euro;
- de terugbetaling van een bankfinanciering op lange termijn van 6 miljoen euro.

Geconsolideerd wijzigingoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekenings-verschillen	Minderheids-belangen	Totaal eigen vermogen
2010									
Saldo per 01.01.2010		**38 879**	**-438**	**-5 115**	**89 248**	**-**	**-4 767**	**-646**	**117 162**
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-1 599	-	-86	**-1 685**
Andere elementen van het totaalresultaat	(2)	-	114	-	-	-	-1 533	-	**-1 419**
Totaalresultaat		**-**	**114**	**-**	**-**	**-1 599**	**-1 533**	**-86**	**-3 104**
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-12 940	-	-	-	**-12 940**
Eigen aandelen	(1)	-	-	-1 156	-	-	-	-	**-1 156**
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	399	-	-	-	**399**
Andere		-	-	-	-	-	-	170	**170**
Saldo per 31.12.2010		**38 879**	**-324**	**-6 271**	**76 707**	**-1 599**	**-6 300**	**-562**	**100 531**
2011									
Saldo per 01.01.2011		**38 879**	**-324**	**-6 271**	**75 108**	**-**	**-6 300**	**-562**	**100 531**
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	11 321	-	-142	**11 179**
Andere elementen van het totaalresultaat	(2)	-	225	-	-	-	-4 647	-	**-4 422**
Totaalresultaat		**-**	**225**	**-**	**-**	**11 321**	**-4 647**	**-142**	**6 757**
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-9 932	-	-	-	**-9 932**
Eigen aandelen	(1)	-	-	-102	-	-	-	-	**-102**
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	368	-	-	-	**368**
Andere		-	-	-	-219	-	-	115	**-104**
Saldo per 31.12.2011		**38 879**	**-99**	**-6 373**	**65 325**	**11 321**	**-10 947**	**-589**	**97 518**

(1) De eigen aandelen die werden verworven sinds 2008, zullen dienen om een optieplan te dekken voor een totaal van 300 000 bestaande aandelen (jaarlijkse Stock Option Plans uitgegeven van 2007 tot 2012).
Zie nota 9 (Kapitaal) en nota 23 (Voordelen van het personeel).

(2) In 2008 heeft de Groep Hongaarse en Roemeense vennootschappen overgenomen. Ze beschikt al enkele jaren over een dochtermaatschappij in de Tsjechische Republiek. ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in beide landen. De positieve (Tsjechië) en negatieve (Roemenië) wisselkoersverschillen die werden vastgesteld in het eigen vermogen, werden beïnvloed door de evolutie van deze munteenheden, wat uitliep op een negatieve impact.
Zie nota 17 (Vlottende en vaste financiële activa) en nota 24 (Risicobeheer).
Ter herinnering: het kapitaal bestaat uit 5 038 411 gewone aandelen zonder aanduiding van de nominale waarde waarvan 157 513 eigen aandelen (zie nota 9).

Nota 1 Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2011 is opgesteld conform de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2011, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2010, tenzij de eventuele aanpassingen die nodig waren door de inwerkingtreding van toepasselijke IFRS-normen en interpretaties vanaf 1 januari 2011.

Normen en interpretaties die met een verplicht karakter in werking zijn getreden in 2011 in de Europese Unie:

- Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRS, die beperkte wijzigingen aanbrengen aan verschillende normen en interpretaties.
- Amendementen aan IFRS 1, betreffende de beperkte vrijstelling voor de presentatie van vergelijkende IFRS 7-informatie door de eerste toepassers.
- Herziening norm IAS 24 – Informatieverschaffing over verbonden partijen.
- Amendementen aan IAS 32, betreffende de klassering van uitgegeven inschrijvingsrechten.
- Amendementen aan de Interpretatie IFRIC 14, betreffende de vooruitbetaling in het kader van een minimale financieringsvereiste.
- Interpretatie IFRIC 19 – Uitdoven van financiële verplichtingen gefinancierd met eigen-vermogeninstrumenten

Deze amendementen en nieuwe interpretaties hebben geen significante impact gehad op de presentatie, de te verstrekken informatie, het financiële resultaat en/of de geconsolideerde financiële situatie van ATENOR GROUP.

Er zijn geen nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties die in werking zouden treden na 31 december 2011 en waarvan de vervroegde toepassing toegestaan zou zijn in de Europese Unie.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 2 maart 2012.

2. BELANGRIJKE CONSOLIDATIEPRINCIPES EN BOEKHOUDPRINCIPES

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van ATENOR GROUP nv en haar filialen waarin ze rechtstreeks of onrechtstreeks een meerderheidsbelang heeft. Deze filialen worden geconsolideerd volgens de globale integratiemethode. De controle wordt verondersteld te bestaan als de Groep minstens 50% van de effecten in handen heeft.

De "equity"-methode wordt met name toegepast indien er sprake is van een gezamenlijk meerderheidsbelang in joint ventures.

Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

Deze geconsolideerde financiële staten zijn voorbereid op basis van de historische kostprijs uitgezonderd bepaalde financiële instrumenten die geboekt zijn volgens de overeenkomst van de reële waarde overeenkomstig de verwerking van de verschillende categorieën van financiële activa en verplichtingen gedefinieerd door de norm IAS 39.

De financiële staten zijn weergegeven in duizenden euro en afgerond tot het dichtste duizendtal.

2.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa worden geboekt als het waarschijnlijk is dat er toekomstige economische voordelen in verband met dit element ontstaan voor de Groep en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd.

De materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing van de bepalingen betreffende de depreciaties van activa (IAS 36) en aan de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16). De terreinen, installaties en machines die worden aangehouden met het oog op het gebruik ervan bij de productie van goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden oorspronkelijke gewaardeerd aan de aankoopwaarde, met aftrek van de samengevoegde afschrijvingen en eventuele toegekende waardeverliezen.

De aankoopwaarde bevat alle rechtstreeks te boeken lasten die nodig zijn opdat de activa de functie zou kunnen vervullen waarvoor ze bedoeld zijn. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur, met aftrek van de restwaarde als deze aanzienlijk is. De kosten van leningen worden desgevallend geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden waarin IAS 23 voorziet. De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop ze klaar zijn voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, wanneer deze aanzienlijk is. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijvingen (-)".

Gebouwen:	20 - 33 jaar
Installaties en uitrusting:	10 - 15 jaar
Machines:	3 - 8 jaar
Informaticamateriaal:	3 - 10 jaar
Meubilair:	2 - 10 jaar
Rollend materieel:	4 jaar
Inrichting gehuurde lokalen:	over de duur van de huurovereenkomst (9 jaar)

De winst of het verlies als gevolg van de verkoop of buitengebruikstelling van een materiële vaste activa stemt overeen met het verschil tussen de opbrengst van de verkoop en de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Er wordt verondersteld dat de levensduur van terreinen onbeperkt is, ze worden derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven worden geboekt op de resultatenrekening op het ogenblik waarop ze gedaan worden. Een dergelijke uitgave wordt pas geactiveerd wanneer duidelijk kan worden aangetoond dat ze heeft geleid tot een verhoging van de verwachte toekomstige economische voordelen van de materiële vaste activa ten opzichte van de normale prestaties die oorspronkelijk werden geraamd.

De activa onder financiële leasing worden afgeschreven over de economische levensduur, of over de duur van de leasing, als deze korter is.

2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

De activa in deze post vertegenwoordigen de onroerende zaken die worden aangehouden om er huurgelden uit te halen of onroerende goederen die worden verhuurd in afwachting van de invoering van een vastgoedproject op middellange termijn. De vastgoedbeleggingen worden geregistreerd aan hun aankoopwaarde, verminderd met de afschrijvingen en eventuele waardeverliezen. Ter info wordt de marktwaarde vermeld in een nota in de geconsolideerde jaarrekening.

ATENOR GROUP koos voor de evaluatie volgens het "cost model" van de gebouwen die voorlopig aangehouden worden als belegging. Dit model is beter geschikt dan het "fair value model" met het oog op de latere valorisatie via een eigen vastgoedontwikkeling.

De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de gebouwen, met aftrek van hun waarschijnlijke restwaarde. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijvingen (-)". Als algemene regel worden vastgoedbeleggingen waarvan de uitbatingshorizon niet beperkt is, afgeschreven op 33 jaar.

2.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE DAN GOODWILLS)

De immateriële vaste activa worden oorspronkelijk gewaardeerd aan hun aankoopkost. De immateriële vaste activa worden ondergebracht bij het actief als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die aan de activa worden toegekend naar de onderneming gaan en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd. Na hun oorspronkelijke boeking worden de immateriële vaste activa geraamd aan de kost verminderd met het totaal van de afschrijvingen en met het totaal van de depreciaties van activa.

De immateriële vaste activa van ATENOR GROUP bevatten vooral software.

De immateriële vaste activa hebben een bepaalde economische levensduur en worden bijgevolg afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijving (-)".

Waardeverminderingen van materiële en immateriële vaste activa:

Behalve voor de immateriële vaste activa in aanbouw die worden onderworpen aan een jaarlijkse waardeverliestest, maken de materiële en immateriële vaste activa enkel het voorwerp uit van een waardeverliestest wanneer er een aanwijzing bestaat dat hun boekhoudkundige waarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik of door hun verkoop.

Indien een actief geen kasstromen genereert onafhankelijk van die van andere activa, gaat de Groep over tot een raming van het invorderbare bedrag van de kasstroom genererende eenheid waartoe dit actief behoort. De invorderbare waarde is de hoogste waarde tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde. Indien de invorderbare waarde van een actief (kasstroom genererende eenheid) lager wordt geraamd dan zijn boekwaarde, wordt de boekwaarde van het actief (kasstroom genererende eenheid) verminderd tot zijn invorderbare waarde. Een waardeverlies wordt onmiddellijk geboekt in het resultaat.

Wanneer een waardeverlies later wordt geboekt, wordt de boekwaarde van het actief (kasstroom genererende eenheid) verhoogd tot de raming herzien met zijn invorderbare waarde, zonder echter hoger te zijn dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen enkele waardevermindering was geboekt voor dit actief (kasstroom genererende eenheid) in de loop van de eerdere boekjaren.

2.4 GOODWILL

De goodwill vormt het verschil tussen de aankoopkost die werd bepaald bij een hergroepering van ondernemingen en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de activa, verplichtingen en de eventuele verworven identificeerbare verplichtingen.

Conform IFRS 3 over de hergroeperingen van ondernemingen en IAS 38 op de immateriële vaste activa, wordt de levensduur van de goodwill die werd verworven in het kader van een hergroepering van ondernemingen als onbepaald beschouwd en er wordt geen enkele afschrijving geboekt. ATENOR GROUP doet elk jaar een waardeverminderingstest, waarbij aan elke kasstroom genererende eenheid van de Groep een invorderbare waarde wordt toegekend. Als deze invorderbare waarde lager is dan de boekhoudkundige waarde van de betrokken eenheid, gaat de Groep over tot de boeking van een waardeverlies waarvan het verschil wordt geboekt in de resultatenrekening.

Het toegekende waardeverlies op een goodwill kan niet worden overgenomen in latere boekjaren.

Wanneer de controle verkregen wordt over een of meerdere entiteiten die geen "business" zijn, wordt de hergroepering niet beschouwd als "business combination". Wanneer het gaat om een groep activa of netto activa die geen "business" vormen, worden de kosten verdeeld tussen de individuele activa en de passiva die geïdentificeerd kunnen worden op basis van hun reële waarde op de datum van de acquisitie. Een dergelijke acquisitie van actief (activa) leidt niet tot de erkenning van een goodwill. Zo wordt bij de acquisitie van actief, in tegenstelling tot een "business combination", het betaalde bedrag dat groter is dan de reële waarde van de activa, niet afzonderlijk geboekt als "goodwill". Kortom, de overgedragen activa staan op de balans van de koper niet vermeld met hun reële waarde als in een "business combination", maar met hun reële waarde vermeerderd met de betaalde "hogere prijs".

2.5 NIET-COURANTE ACTIVA DIE WORDEN AANGEHOUDEN MET HET OOG OP HUN OVERDRACHT EN BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEIT

De Groep boekt een niet-courante actief (of een hele entiteit die bedoeld is om te worden afgestaan) als een bezit met het oog op verkoop, indien de boekhoudkundige waarde ervan voornamelijk wordt of zal worden gedekt door middel van een verkooptransactie in plaats van door voortgezet gebruik.

De niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op verkoop, worden gewaardeerd aan de boekhoudkundige waarde of aan de reële waarde verminderd met de verkoopkosten, afhankelijk van wat lager is.

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een kasstroom genererende eenheid (of groep van eenheden) die werd afgestaan of die wordt aangehouden om te worden afgestaan. Ze wordt op de resultatenrekening geboekt onder één bedrag en de activa en passiva ervan worden in de balans apart van de andere activa en passiva weergegeven.

2.6 VOORRADEN

De activiteiten van ATENOR GROUP op vastgoedvlak kunnen de groep ertoe brengen om diverse types gebouwen in handen te hebben die in categorieën verdeeld worden door het gebruik waaraan ze worden toegekend:

- materiële vaste activa (IAS 16 – Property, Plant and Equipment): goederen verworven met het oog op een vastgoedontwikkeling op middellange termijn en die voorlopig gerentabiliseerd blijven in een activiteit die gewone inkomsten teweegbrengt,
- vastgoedbeleggingen (IAS 40 - Investment Property): goederen die verhuurd worden, meestal in afwachting van een latere ontwikkeling en
- lopende projecten in ontwikkeling geboekt in voorraad (IAS 2 – Inventories en IAS 11 – Construction contracts).

Met elke categorie stemmen eigen boekhoudkundige principes overeen betreffende de erkenning van de activa aan de oorsprong en hun latere evaluatie.

De voorraden worden gewaardeerd aan de kost of aan de netto verkoopwaarde. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs die wordt geraamd in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geraamde op het einde en de kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

De kostprijs omvat de aankoopkosten en de directe en indirecte kosten voor de transformatie of ontwikkeling, desgevallend met inbegrip van de financieringskosten.

2.7 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt aangelegd wanneer de Groep hiertoe wettelijk of impliciet verplicht is op de balansdatum en uiterlijk bij de goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening door de Raad van Bestuur. De geregistreerde voorzieningen voldoen aan de drievoudige voorwaarde dat ze moeten voortvloeien uit een transactie of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan, dat ze naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een uitgaande kasstroom en dat deze uitgaande kasstroom op een betrouwbare manier moeten kunnen worden geraamd.

De voorzieningen moeten worden bijgewerkt om rekening te houden met het verstrijken van de tijd. Elk jaar herziet ATENOR GROUP de bijwerkingspercentages die worden gebruikt voor elk van deze voorzieningen.

Bij de toepassing van evaluatieregels is de samenstelling van de voorzieningen voor te betalen lasten een materie die ter beoordeling wordt voorgelegd.

Er worden voorzieningen voor herstructurering geboekt wanneer de Groep een formeel en gedetailleerd herstructureringsplan heeft goedgekeurd dat vóór de sluitingsdatum openbaar werd bekendgemaakt aan de partijen die betrokken zijn bij de herstructurering.

Wat de risico's en verbintenissen betreft waarvoor een effectieve uitbetaling wordt betwist en weinig waarschijnlijk wordt bevonden, geeft ATENOR GROUP de kwalitatieve indicaties in nota 26 (voorwaardelijke verplichtingen).

2.8 FINANCIERINGSKOSTEN

De financieringskosten die aan de verwerving, de bouw of de productie van een in aanmerking komend actief toe te kennen zijn, worden opgenomen in de kost van dit activa.

Een in aanmerking komend actief is een actief dat een lange voorbereidingsperiode vereist voordat het kan worden gebruikt of verkocht. De gebouwen bedoeld voor verkoop geboekt bij voorraden, beantwoorden aan dit criterium omdat de studies, de bouw en de verkoop enkele jaren in beslag kunnen nemen.

Het tarief dat wordt gehanteerd op deze kost te bepalen, stemt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op leningen die specifiek worden aangegaan om het desbetreffende actief te bekomen.

ATENOR GROUP start de kapitalisatie van de leningskosten zodra de nodige vergunningen voor de voorbereiding van het actief zijn uitgereikt en de werf werkelijk werd opgestart.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt opgeschort tijdens lange periodes waarin het normale verloop van de ontwikkeling van het project wordt onderbroken.

2.9 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

- Handelsschulden: de handelsschulden worden aan hun nominale waarde gewaardeerd.
- Eigen aandelen: de eigen aandelen worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. De resultaten in verband met de transacties op deze aandelen hebben eveneens een invloed op het eigen vermogen en niet op de resultatenrekening.
- Kas en kasequivalenten: deze post bevat de contanten en zichtdeposito's, de korte termijnbeleggingen (minder dan één jaar) en de erg liquide beleggingen.
- Bankleningen: de voorschotten en financiële leningen worden oorspronkelijk geboekt aan hun waarde, vermeerderd met de directe transactiekosten, en later aan de afgeschreven kost volgens de methode van de werkelijke intrestvoet. De financiële lasten, met inbegrip van de te betalen premies en commissies, worden als last opgenomen voor de duur van de beschikbaarstelling, met voorbehoud van de kost van de leningen in verband met de in aanmerking komende activa.
- De afgeleide instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde. De wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die dekkingsinstrumenten voor thesauriestromen vormen, worden rechtstreeks toegekend in het eigen vermogen. De wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardedekkingen worden geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

  Het niet-werkelijke deel wordt toegekend in de resultaten. In de andere gevallen worden de variaties van de reële waarde onmiddellijk toegekend in de resultatenrekening.

2.10 WISSELRISICO

De Groep beschikt over buitenlandse activa en neemt de munteenheid van elk land als de "functionele" munteenheid binnen IAS 21. Deze en de EG-verordening 1126/2008 van 15 oktober 2008 behandelen de "effecten van koersschommelingen van vreemde munten" en bepalen op welke manier de financiële staten worden omgezet in euro (presentatiemunt).

De Groep boekt dus transacties en rekeningsaldi in valuta en is daarom blootgesteld aan de wisselrisico's van deze munteenheden, die als functioneel bepaald worden, en die zich voordoen door geïntegreerde conversieverschillen in haar eigen geconsolideerde kapitaal.

Alle projecten in ontwikkeling in deze vreemde landen blijven gevaloriseerd in voorraad volgens de aankoopprijzen en de marktprijzen met betrekking tot de studies en de bouwkosten. Alle actieve maatregelen die bijdragen tot een goed einde van het project vertalen de creatie van waarde die ATENOR GROUP toevoegt en rechtvaardigen het behoud van een activawaarde "at cost" zolang het project laat zien dat het haalbaar en rendabel is, ongeacht de wisselvalligheid van de marktwaarden.

Er dient wel te worden verstaan dat een stopgezet project waarvan de netto realisatiewaarde lager zou zijn dan de boekhoudkundige nettowaarde in voorraad, zou worden verbeterd door de juiste waarde.

Het gebruik van de lokale valuta als functionele munt wordt gerechtvaardigd door de operationele uitvoeringsbehoeften van de projecten.

Door de haalbaarheden (kostprijs, verhuurprijs, verkoopparameters) van de projecten regelmatig te updaten, kan men controleren in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de evolutie van de economische en financiële omstandigheden. Deze raming van het resultaat per project houdt dan ook het wisselrisico in als haalbaarheidsparameter van elk van de projecten.

2.11 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De gesegmenteerde informatie wordt, zowel voor interne als externe communicatie, opgesteld op grond van slechts één activiteitcriterium, namelijk de activiteit die betrekking heeft op de ontwikkeling van projecten binnen het domein van de vastgoedpromotie. De hoofdactiviteit van ATENOR GROUP is de ontwikkeling van projecten rond vastgoedpromoties, met het accent op de bouw van kantoor- en flatgebouwen die een relatief homogeen karakter en een gelijkaardig risico- en rentabiliteitsprofielen vertonen.

ATENOR GROUP beschikt over geen enkele activiteit die gestructureerd is rond geografische markten. De interne en externe reporting van ATENOR GROUP verwijst ook niet naar een geografische segmentering.

2.12 OPBRENGSTEN UIT ACTIVITEITEN

ATENOR GROUP is betrokken in complexe transacties op het vlak van vastgoed waarvan de resultaten worden toegekend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds. De principes voor toekenning van de inkomsten zijn zowel van toepassing voor "share deal"- als "asset deal"-operaties voor de verkoop van gebouwen waarvan de bouw reeds volledig is afgerond, of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

De inkomsten worden toegekend in de mate dat ze contractueel als definitief verworven kunnen worden beschouwd. Deze toekenning gebeurt met aftrek van alle redelijk te voorziene lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR GROUP ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verkoop van het gebouw.

Eventueel wordt, in toepassing van de eerder vermelde principes, het aandeel van de opbrengst van een vastgoedtransactie die betrekking heeft op het terrein onmiddellijk toegekend aan de resultaten, zodra de overdracht aan de koper van de controle en/of de risico's en voordelen gekoppeld aan het terrein in wezenlijke mate werd gerealiseerd, en een identificeerbaar deel van de inkomsten aan hem kan worden toegekend.

Het aandeel van het terrein wordt dan beoordeeld volgens de marktparameters en parameters van het contract.

Het gedeelte van de inkomsten dat kan worden toegewezen aan de bouw, wordt als resultaat geboekt naargelang de voortgang van de werken, naarmate de risico's en voordelen worden overgedragen op de koper.

Deze boekhoudprincipes worden toegepast in het licht van de principes en de begeleiding die gegeven wordt door IFRIC 15 – Contracten voor de bouw van onroerend goed, of ook door IAS 11 (Bouwcontracten) of IAS 18 (dienstencontracten) wat betreft de voorafgaande erkenning van de inkomsten, rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar, of in toepassing van de principes van IAS 18 die van toepassing zijn op de leveringen van goederen met erkenning van de inkomsten op het ogenblik van de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom van de goederen aan de koper.

2.13 BELASTINGEN

De belastingen van de vennootschap zijn gebaseerd op het jaarresultaat en omvatten de belastingen van het boekjaar en de opgeschorte belastingen. Ze worden overgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks worden overgenomen in het eigen vermogen, in welk geval ze rechtstreeks worden geboekt in het eigen vermogen.

De belasting van het boekjaar is het bedrag van de te betalen belastingen op basis van de belastbare winst van het boekjaar, en de eventuele verbeteringen over vorige boekjaren. Deze wordt berekend op basis van de lokale geldende belastingtarieven (of die in ruime mate van toepassing zijn) op de sluitingsdatum.

De opgeschorte belastingen worden opgenomen op de verschillen tussen de netto boekingswaarde van de activa en passiva in de financiële staten en hun overeenstemmende fiscale waarde. De passiva van opgeschorte belastingen worden opgenomen op alle belastbare tijdelijke verschillen, terwijl de activa van opgeschorte belastingen worden opgenomen in de mate waarin er overtuigende aanwijzingen zijn dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze activa van opgeschorte belastingen te gebruiken.

Op iedere afsluitdatum doet ATENOR GROUP opnieuw een raming van de, al dan niet geboekte, activa van opgeschorte belastingen op grond van de toekomstige rentabiliteit van de betrokken bedrijven.

De boekhoudkundige waarde van de uitgestelde belastingvorderingen wordt verkleind voor zover het niet waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om deze activa in de toekomst geheel of gedeeltelijk te dekken.

De opgeschorte belastingen worden berekend aan de geldende belastingtarieven.

Bij de oorspronkelijke erkenning van een actief (een acquisitie) dat bezwaard is met een belastbaar tijdelijk verschil, wordt een uitgestelde belasting geboekt indien dit belastbare verschil ontstaat bij de groepering van ondernemingen ("business combination") ofwel bij een transactie die leidt tot de vaststelling van een resultaat. In geval van acquisitie van (vastgoed) activa die geen "business combination" vormen (supra 2.4), zal geen uitgestelde belasting worden erkend, en wordt het actief gewaardeerd aan zijn reële waarde, desgevallend verhoogd met de betaalde meerprijs.

2.14 VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioengebonden voordelen, evenals de levensverzekering en de medische zorgen na de

tewerkstelling. De voordelen worden opgenomen in de bepaalde bijdrageplannen, of in de pensioenplannen met vaste opbrengst.

De bijdragen van de bepaalde bijdrageplannen worden als last opgenomen in de resultatenrekening op het ogenblik dat ze verschuldigd zijn. Voor de pensioenplannen met vaste opbrengsten wordt het bedrag dat wordt geboekt op de balansdatum bepaald als de bijgewerkte waarde van de verplichting inzake vaste opbrengsten, volgens de methode van geprojecteerde kredieteenheden (projected unit credit method).

De pensioenverplichtingen die worden toegekend in de balans, vormen de huidige waarde van de vaste opbrengsten, verbeterd door de effectieve niet toegekende winsten en verliezen, min de kost van de niet toegekende diensten en min de reële waarde van de activa van het plan.

De effectieve winsten en verliezen die meer bedragen dan tien procent van de hoogste bijgewerkte waarde tussen de verplichting van de Groep inzake vaste opbrengsten en de reële waarde van de activa van het plan, worden opgenomen in verliezen en winsten op de gemiddelde resterende verwachte actieve levensduur van de werknemers die deelnemen aan het plan.

2.15 AANDELENOPTIEPLANNEN VOOR HET PERSONEEL EN ANDERE BETALINGEN OP BASIS VAN DE AANDELEN

De Groep heeft meerdere vergoedingsplannen uitgegeven in verband met de effecten van de vennootschap, waarvan de betaling gebeurt in de vorm van aandelen van de vennootschap.

Voor de betalingen in aandelen waarop IFRS 2 van toepassing is, wordt de reële waarde van de prestaties van de werknemers die wordt gekregen in ruil voor de toekenning van de opties, toegekend als een last. Het totale bedrag dat lineair als last moet worden geboekt over de verwervingsperiode van de rechten, wordt over het algemeen bepaald door te verwijzen naar de reële waarde van de toegekende opties.

De reële waarde van de opties wordt gemeten op de toekenningdatum, rekening houdend met de marktparameters en met het veronderstelde aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. Elk jaar herziet de Groep op de sluitingsdatum van de balans zijn ramingen betreffende het aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. De impact van de herziening van de oorspronkelijke ramingen wordt geboekt op de resultatenrekening en het eigen kapitaal wordt bijgevolg verbeterd voor de resterende verwervingsperiode van de rechten. De netto opbrengsten, na direct toe te kennen transactiekosten, worden geboekt ter vermeerdering van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremie wanneer de opties worden uitgeoefend. De gewone verlenging van de uitoefenperiode van de opties zonder wijziging in de acquisitieduur van de rechten, wijzigt de oorspronkelijke boeking van het plan niet.

De andere betalingen aan het personeel op basis van de aandelen, met name de verkoop van eigen aandelen door middel van discount, worden eveneens geboekt bij het eigen vermogen, in toepassing van IFRS 2, en ten laste genomen over de toekenningperiode ("vesting period").

3. BOEKHOUDKUNDIGE RAMINGEN EN AANZIENLIJKE BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva in de geconsolideerde jaarrekening te beoordelen, moet de Groep bepaalde ramingen doen en blijk geven van beoordelingsvermogen in bepaalde gebieden. De gebruikte ramingen en hypothesen worden bepaald op basis van de beste informatie die beschikbaar is op het ogenblik dat de jaarrekening wordt afgesloten. De ramingen stemmen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke verwezenlijkingen, zodat de boekhoudkundige beoordelingen die eruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere graad van onzekerheid bevatten. De ramingen en hypothesen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de evaluatie van de activa en passiva, worden hieronder voorzien van commentaar.

- De uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst zullen kunnen worden geboekt bij een belastbare winst.
- De erkenning van vooruitgang van de inkomsten die gegenereerd worden door bepaalde vastgoedprojecten, veronderstelt aan de basis een uitvoeringsbudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de graad van voltooiing, de kosten op het einde en de nog te beheersen risico's voorzichtig worden geëvalueerd om het deel van de winst die moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- Voor de voorzieningen stemt het geboekte bedrag overeen met de beste raming van de uitgave die nodig is bij het verstrijken van de huidige verplichting (juridisch of impliciet) op de afsluitingsdatum.

ATENOR GROUP is met name als verweerder betrokken bij verschillende gerechtelijke processen waarvan de vennootschap de gegrondheid betwist en die volgens haar geen reden geven voor een effectieve aanzienlijke uitbetaling voor de Groep en waarvoor bijgevolg geen voorzieningen moeten worden gevormd.

Nota 2 Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	2011	2010
Opbrengsten	36 456	10 944
Overige bedrijfsopbrengsten	13 135	15 291
Aankoop en wijzigingen in voorraden	-10 287	8 808
Personeelskosten	-6 273	-5 863
Afschrijvingen en aanpassingen van waarde	-704	-1 224
Overige bedrijfskosten	-18 819	-24 476
Bedrijfsresultaat EBIT	**13 508**	**3 480**
Netto intresten	-3 092	-4 445
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-820	-440
Belastingen op het resultaat	1 583	-280
Resultaat na belasting	**11 179**	**-1 685**
Bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
Resultaat minderheidsbelangen	-142	-86
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	**11 321**	**-1 599**

De activiteiten van de groep ATENOR vormen eenzelfde segment (Real Estate), waarbinnen de projecten voor de ontwikkeling van vastgoedpromotie niet gedifferentieerd zijn per aard of per geografische zone.

In duizenden EUR	Nota's	2011	2010
EBITDA	(1)	14 212	4 704
Courante cash flow	(2)	11 804	-545
Activa		**278 405**	**270 141**
waarvan deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		8 300	9 120
Passiva		**180 887**	**169 610**

(1) EBIT + afschrijvingen en aanpassingen van waarde
(2) Nettoresultaat + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen + impairment op bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd

De primaire segmentatie (Real Estate) weerspiegelt de organisatie van de zaken van de Groep en de interne rapportering door het Management aan de Raad van Bestuur en het Audit Committee. Er is geen secundair segment.

Zie Nota 1 – Belangrijkste boekhoudkundige methodes – hoofdstuk 2.11.

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

Nota 3 Bedrijfsresultaten

In duizenden EUR	2011	2010
Totaal van de opbrengsten	**36 456**	**10 944**
waarvan omzet	35 719	10 743
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	693	201
waarvan overige opbrengsten	44	0
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	**13 135**	**15 291**
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	7 325	14 137
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	5 797	1 154
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	13	0
Totaal van de bedrijfskosten	**-36 083**	**-22 755**
Bedrijfsresultaat	**13 508**	**3 480**

De omzet van 2011 wordt vastgesteld op 36,46 miljoen euro. Deze omzet omvat voornamelijk de omzet (26,23 miljoen euro) uit de verkoop van de eerste twee kantoorblokken van het gemengde complex UP-site, waarvan één aan de groep ETHIAS en één aan UNIZO. De rest van het omzetcijfer vloeit enerzijds voort uit de hotelactiviteiten van het hotel CROWNE PLAZA (8,37 miljoen euro) en anderzijds uit ontvangen huurgelden (0,69 miljoen euro) na de overname van de vennootschap (I.P.I.) waarin het project CITY DOCKS in Anderlecht is ondergebracht.

Het bedrijfsresultaat van 2011 bedraagt 13,51 miljoen euro tegenover 3,48 miljoen euro in 2010. Dit resultaat wordt verklaard door de verkoop van het project MEDIA GARDENS (IDM A) aan de residentiële vastgoedbevak AEDIFICA, de verkoop van een eerste kantoorblok aan de groep ETHIAS in de loop van het eerste semester en de verkoop van een tweede kantoorblok aan UNIZO in de loop van het tweede semester. Bij deze realisaties komt nog de recuperatie van het saldo van de vordering op DRC (2,73 miljoen euro).

Zie Nota 5 – Overige bedrijfskosten.

Ter herinnering: het omzetcijfer van 2010 was voornamelijk afkomstig uit de omzet gegenereerd door de hotelactiviteiten van het hotel CROWNE PLAZA (8,71 miljoen euro) en de rest van de verkopen die werden gerealiseerd in het kader van het project MEDIA GARDENS (0,89 miljoen euro).

Nota 4 Personeelskosten

In duizenden EUR	2011	2010
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-4 908	-4 529
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-986	-926
Overige personeelskosten	-379	-408
Totaal personeelskosten	**-6 273**	**-5 863**
Tewerkstelling in voltijdse equivalenten		
Aantal werknemers op het einde van het boekjaar	19,5	101,7

De personeelskosten van het boekjaar zijn gestegen door de kostprijs van het collectief ontslag van het personeel van het hotel CROWNE PLAZA ingevolge de sluiting van het hotel op 23 december 2011. Afgezien van de herstructureringskosten zijn de personeelskosten met 8% gedaald.

Ter herinnering, in 2010, zijn de totale personeelskosten licht gedaald met 3% door de toepassing van een streng beleid op het vlak van personeelsbeheer.

Nota 5 Overige bedrijfskosten

In duizenden EUR	2011	2010
Diverse goederen en diensten	-15 665	-21 530
Voorzieningen (oprichtingen/terugnamen)	79	84
Overige bedrijfskosten	-3 076	-3 019
Verliezen (wisselkosten)	-157	-11
Totaal	**-18 819**	**-24 476**

De "Diverse goederen en diensten" omvatten in hoofdzaak honoraria en prestaties in verband met de vastgoedprojecten, die in voorraad worden geactiveerd voor 42,67 miljoen euro via de rekening "Wijzigingen in voorraden afgewerkte producten en werk in uitvoering" tegenover 24,28 miljoen euro en 2010 (zie de "Geconsolideerde winst- en verliesrekening").

Nota 6 Financiële Resultaten

In duizenden EUR	2011	2010
Intrestkosten	-4 028	-5 238
Overige financiële kosten	-479	-687
Intrestopbrengsten	1 413	1 434
Overige financiële opbrengsten	2	46
Totaal financiële resultaten	**-3 092**	**-4 445**

In 2011 bedroeg de netto financiële last 3,09 miljoen euro tegenover 4,45 miljoen euro in 2010.

Dit financiële resultaat wordt voornamelijk verklaard door de interesten (4,50 miljoen euro) betaald voor de uitgifte van de obligatielening 2010-2015 van 75 miljoen euro, gecompenseerd door de activering van financiële lasten (IAS 23) gekoppeld aan het project UP-site (2,19 miljoen euro). Het netto saldo weerspiegelt de intresten gekoppeld aan de financieringen van ATENOR en BRUSSELS EUROPA.

Gelieve ook de "Geconsolideerde kasstroomtabel" te raadplegen.

Nota 7 Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR	2011	2010
I. Belastingverdeling		
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-172	-33
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	1	-10
Totaal actuele belastingen	**-171**	**-43**
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-3640	-237
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)	5394	-
Totaal uitgestelde belastingen	**1754**	**-237**
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	**1583**	**-280**
II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Resultaat vóór belastingen	9596	-1405
Toepasselijk belastingtarief	33,99%	33,99%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	**-3262**	**478**
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / optrekkingen	-2	-
- van niet-belastbare inkomsten	3216	6531
- van niet-aftrekbare kosten	-1064	-245
- op invorderingen van niet-geboekte fiscale verliezen	1122	337
- op boeking van opgeschorte belastingen met betrekking tot vorige boekjaren (fiscale verliezen)	5394	-
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief	302	314
- op toekomstige fiscale verliezen	-3965	-7588
Andere aanpassingen	-158	-107
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	**1583**	**-280**
Resultaat vóór belastingen	9596	-1405
Effectief belastingtarief	n.a.	n.a.

In 2011 registeren de geconsolideerde rekeningen van ATENOR GROUP een uitgestelde belasting van in totaal 1,75 miljoen euro. Dit bedrag omvat:

- de netto impact van -1,86 miljoen euro op de actieve uitgestelde belasting van ATENOR GROUP SA in het kader van het project UP-site, rekening houdend met de verkopen aan ETHIAS en UNIZO;
- de correctie van 2,76 miljoen euro van de passieve uitgestelde belasting geboekt bij de overname van het project UP-site in 2005 (Alco Building);
- actieve en passieve uitgestelde belastingen van het boekjaar (0,6 miljoen euro) en overnames gekoppeld aan afgelopen projecten (0,3 miljoen euro).

De groep heeft via zijn filiaal I.P.I. geïnvesteerd in een audiovisueel werk en geniet het fiscaal voordeel dat wordt toegekend in het kader van de "Tax shelter".

In 2010 boekten de geconsolideerde rekeningen van ATENOR GROUP een uitgestelde belasting (0,24 miljoen euro) berekend op het operationele resultaat van het hotel beheerd door BRUSSELS EUROPA.

Nota 8 Resultaat en dividend per aandeel

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend	4 880 898
Basisresultaat per aandeel (in euro)	2,25
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	2,25
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro)	9 761,80
Bruto dividend per aandeel (in euro)	**2,00**

Het resultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat "deel van de groep" te delen door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2011 (5 038 411 aandelen).

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2012 wordt voorgesteld, zal 2 euro bedragen en zal op 4 mei 2012 betaald zijn. De roerende voorheffing bedraagt 25%.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de wet van 28 december 2011 inzake de belasting op roerende inkomsten, zal ATENOR GROUP, behoudens tegenbericht van de aandeelhouder, van onze financiële dienst (Bank Degroof) of van iedere andere financiële bemiddelaar, rekening houden met een roerende voorheffing van 21% (voorheen 15%) voor waardepapieren met VVPR strip voor zover de strip vóór 31 december 2014 wordt voorgelegd.

Ter herinnering, de strips bij het coupon nr. 3 zijn op vervaldatum gekomen op 31 december 2011. De strips bij het coupon nr. 4 zullen op vervaldatum komen op 31 december 2012 en de strips bij het coupon nr. 5 zullen op vervaldatum komen op 31 december 2013.

In duizenden EUR	2011	2010
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	-9659	-13 318

Ter herinnering, definitief brutodividend per aandeel voor 2010: 2,00 euro, voor 2009: 2,60 euro, voor 2008: 2,60 euro, voor 2007: 2,60 euro, voor 2006: 1,30 euro en voor 2005: 1,03 euro.

Nota 9 Kapitaal

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2011 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	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 Sonneville s.a. [1] [2]	245 292	4,87	150 500
Subtotaal	**2 483 432**	**49,30**	**2 370 140**
Eigen aandelen	157 513	3,12	
Publiek	2 397 466	47,58	
Totaal	**5 038 411**	**100,00**	

[1] Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

[2] Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van dhr. Stéphan Sonneville

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, op de datum van invoegetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

Beweging in het aantal aandelen	Gewone aandelen
Aantal aandelen, beginsaldo	5 038 411
Aantal aandelen uitgegeven na de sluiting van het boekjaar 2011 en waarvoor een 2011 dividend wordt gegeven	-
Aantal aandelen, eindsaldo	5 038 411
- aandelen uitgegeven en volledig betaald	5 038 411
Aantal aandelen uitgegeven na de sluiting van het boekjaar en waarvoor een dividend wordt gegeven	-
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2011 dividend[1]	**4 880 898**

[1] Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de toewijzing van het resultaat waarbij een brutodividend per aandeel van 2,00 euro wordt toegekend, enkel voor de aandelen waarvoor het recht op dividend niet geschorst is.

Beweging in eigen aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2011 (gemiddelde prijs € 40,60 per aandeel)	6 271	154 452
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	102	3 061
- verkopen		
Op 31.12.2011 (gemiddelde prijs € 40,46 per aandeel)	**6 373**	**157 513**

Overige informatie (bijgewerkt op 31.12.2011)	
Aantal gereserveerde eigen aandelen om de stock option plannen te dekken	
- stock option plan 2007	47 800
- stock option plan 2008	51 100
- stock option plan 2009	50 600
- stock option plan 2010	46 800
- stock option plan 2011	52 300
Totaal van opties op aandelen	**248 600**

Aandelenoptieplannen:

Conform de beslissing van het Remuneration Committee van 13 december 2006, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 31 mei 2007, gaf ATENOR GROUP op 3 augustus 2007 een totaal van 50 000 opties op aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 42,35 euro, ofwel het gemiddelde van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de periode van 26 maart tot 20 april 2012.

Conform de beslissing van het Remuneration Committee van 18 december 2007, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 3 maart 2008, gaf ATENOR GROUP op 5 mei 2008 een totaal van 51 700 opties op aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 39,17 euro, ofwel het gemiddelde van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de periodes van 26 maart tot 20 april 2012, van 1 tot 31 oktober 2012.

De Raad van Bestuur van 29 mei 2009 besloot, conform de geldende wetgeving, om een verlenging van 5 jaar toe te kennen aan de begunstigden van de SOP 2007 en 2008, wat de periode voor de uitoefening van de rechten (zonder uitbreiding van de acquisitieperiode van de rechten) respectievelijk verlengt tot 22 april 2017 en 31 oktober 2017.

Conform de beslissing van het Vergoedingscomité van 17 december 2008 dat werd geratificeerd door de Raad van Bestuur van 3 maart 2009, gaf ATENOR GROUP bovendien op 20 januari 2009 in totaal 50 600 opties op eigen aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 37,83 euro, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de periodes van 11 maart tot 11 april 2013 en van 2 tot 30 september 2013.

De Raad van bestuur van 3 maart 2009 keurde een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goed.

ATENOR GROUP gaf dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50 000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het Personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de periodes van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 aan de eenheidsprijs van 36,18 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

ATENOR GROUP heeft dus op 1 februari 2011 een tweede schijf van 53 200 opties op eigen aandelen uitgegeven voor de leden van het Management en het Personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de periodes van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 aan de eenheidsprijs van 33,40 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

Wij detailleren de toegekende "Stock Option" plannen exhaustief.

Toekenning in	2011	2010	2009	2008	2007
Uitoefenprijs	€ 33,40	€ 36,18	€ 37,83	€ 39,17	€ 42,35
Aantal op 31.12.2011	52 300	46 800	50 600	51 100	47 800
Uitoefenperiodes	10 maart tot 10 april 2015 2 tot 30 september 2015	11 maart tot 11 april 2014 2 tot 30 september 2014	11 maart tot 11 april 2013 2 tot 30 september 2013	26 maart tot 20 april 2012 1 tot 31 oktober 2012 26 maart tot 20 april 2013 1 tot 31 oktober 2013 26 maart tot 20 april 2014 1 tot 31 oktober 2014 26 maart tot 20 april 2015 1 tot 31 oktober 2015 26 maart tot 20 april 2016 1 tot 31 oktober 2016 26 maart tot 20 april 2017 1 tot 31 oktober 2017	28 maart tot 22 april 2012 1 tot 31 oktober 2012 28 maart tot 22 april 2013 1 tot 31 oktober 2013 28 maart tot 22 april 2014 1 tot 31 oktober 2014 28 maart tot 22 april 2015 1 tot 31 oktober 2015 28 maart tot 22 april 2016 1 tot 31 oktober 2016 28 maart tot 22 april 201
Vervaldata	30 september 2015	30 september 2014	30 september 2013	31 oktober 2017	22 april 2017

Het aantal opties van de SOP's 2007 tot 2011 maakt deel uit van een optieplan met betrekking tot 300 000 bestaande aandelen in totaal. Tijdens het boekjaar 2011 verwierf ATENOR GROUP 3 061 eigen aandelen. Op 31 december 2011 houdt ATENOR GROUP 157 513 eigen aandelen die werden verworven tegen een gemiddelde prijs van 40,46 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen zijn bedoeld voor de dekking van de optieplannen, uitgegeven van 2007 tot 2011.

Zie ook nota 23 – Voordelen van het personeel.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2011 bedraagt het eigen vermogen 97,52 miljoen euro en het balanstotaal 278,41 miljoen euro.

Als onafhankelijke ontwikkelaar van vastgoedprojecten is ATENOR GROUP niet onderworpen aan enige kapitaalvereisten. ATENOR GROUP wenst een redelijke verhouding te behouden tussen de vaste vastgestelde kapitalen waarover ze beschikt en het balanstotaal. Het Management waakt er onder andere over dat het de Raad van Bestuur en het Audit Committee regelmatig worden ingelicht over de evolutie van de balans en van de bestanddelen ervan, zodat de gemiddelde geconsolideerde schuld vrijwillig wordt beperkt.

Het beleid van ATENOR GROUP is bedoeld om een gezonde balansstructuur te behouden.

Nota 10 Immateriële vaste activa

In duizenden EUR	2011 Goodwill	2011 Software	2011 Totaal
Bewegingen in immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2011	12 844	138	**12 982**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2011	-1 743	-80	**-1 823**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2011	-4 460		**-4 460**
Immateriële activa, beginsaldo	**6 641**	**58**	**6 699**
Investeringen	1	2	**3**
Overdrachten (-)	-952		**-952**
Afschrijvingen (-)	-1	-28	**-29**
Bijzondere waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen in de winst- en verliesrekening			
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-351		**-351**
Overige toename (afname)			
Immateriële activa, eindsaldo	**5 338**	**32**	**5 370**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2011	11 542	140	**11 682**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2011	-1 744	-108	**-1 852**
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2011	-4 460		**-4 460**
Immateriële activa, eindsaldo	**5 338**	**32**	**5 370**

Het bedrag opgenomen als goodwill (5,34 miljoen euro) heeft betrekking op twee vastgoedprojecten, namelijk het project UP-site in Brussel (2,29 miljoen euro) en het project VÁCI GREENS in Boedapest (3,05 miljoen euro), allebei verwerkt, rekening houdend met hun kenmerken, volgens een benadering van hergroepering van ondernemingen ("business combination").

Ingevolge de verkoop van de blokken B4 en B3 werd de goodwill voor het project UP-site gecorrigeerd, rekening houdend met het aandeel betreffende de overgedragen activa (-0,95 miljoen euro).

Voor elk project raamt de vennootschap de gebruikswaarde ("value in use") van het actief, namelijk de toekomstige kasstromen die kunnen worden gegenereerd na afloop van de gewone ontwikkeling van het project, gebaseerd op bouwbudgetten en hypothesen inzake huurgelden en marktrendement.

De actualisering van de netto cash flows gebeurt op basis van een percentage dat overeenstemt met de gewogen gemiddelde kostprijs van het eigen vermogen van de vennootschap.

Alle berekeningshypothesen worden periodiek herzien door het Management en voorgelegd aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Op basis van de "haalbaarheidsstudies", opgesteld op basis van de beste huidige kennis van de Groep, raamt ATENOR GROUP dat de verwachte resultaten van deze twee projecten positief zouden moeten bijdragen tot de toekomstige resultaten van de Groep. De waardeverliestests maakten het mogelijk om de boekwaarde van de geregistreerde goodwills op 31 december 2011 te valideren.

In duizenden EUR	2010 Goodwill	2010 Software	2010 Totaal
Bewegingen in immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2010	11 912	125	**12 037**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2010	-1 743	-66	**-1 809**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2010	-4 460		**-4 460**
Immateriële activa, beginsaldo	**5 709**	**59**	**5 768**
Investeringen	1 030	25	**1 055**
Overdrachten (-)			
Afschrijvingen (-)		-26	**-26**
Bijzondere waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen in de winst- en verliesrekening			
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-98		**-98**
Overige toename (afname)			
Immateriële activa, eindsaldo	**6 641**	**58**	**6 699**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2010	12 844	138	**12 982**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2010	-1 743	-80	**-1 823**
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2010	-4 460		**-4 460**
Immateriële activa, eindsaldo	**6 641**	**58**	**6 699**

Nota 11 Materiële vaste activa

In duizenden EUR	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines an uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
2011							
Bewegingen in materiele vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2011		43 846	2 716	210	2 789	454	**50 015**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2011		-23 095	-2 690	-193	-2 589	-184	**-28 751**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2011		-500					**-500**
Materiële vaste activa, beginsaldo		**20 251**	**26**	**17**	**200**	**270**	**20 764**
Wijzigingen van de consolidatiekring		1 623	30				**1 653**
Investeringen				83	34		**117**
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties							
Overdrachten (-)					-1		**-1**
Overboekingen van / naar andere posten							
Overboekingen van / naar "Voorraden"		-21 831	-36				**-21 867**
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)							
Afschrijvingen (-)		-43	-20	-33	-86	-50	**-232**
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen					-1		**-1**
Opgenomen aanpassingen							
Afgenomen aanpassingen							
Overige toename (afname)							
Materiële vasta activa, eindsaldo		**0**	**0**	**67**	**146**	**220**	**433**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2011				256	2 786	453	**3 495**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2011				-189	-2 640	-233	**-3 062**
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2011							
Materiële vasta activa, eindsaldo		**0**	**0**	**67**	**146**	**220**	**433**

De post "Materiële vaste activa" is met 20,33 miljoen euro gedaald. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de overdracht van het gebouw BRUSSELS EUROPA, uitgebaat in hotelbeheer onder franchise Crowne Plaza tot 23 december 2011, in de rubriek "voorraden" ingevolge de sluiting van het hotel.

In duizenden EUR	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines an uitrusting	Motor-voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
2010							
Bewegingen in materiele vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2010	35	43 846	2 792	246	2 737	447	**50 103**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2010		-22 658	-2 735	-194	-2 587	-127	**-28 301**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2010		-500					**-500**
Materiële vaste activa, beginsaldo	**35**	**20 688**	**57**	**52**	**150**	**320**	**21 302**
Investeringen					103	7	**110**
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties							
Overdrachten (-)				-1			**-1**
Overboekingen van / naar andere posten	-35				35		
Overboekingen van / naar "Voorraden"							
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)							
Afschrijvingen (-)		-437	-31	-34	-88	-57	**-647**
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen							
Opgenomen aanpassingen							
Afgenomen aanpassingen							
Overige toename (afname)							
Materiële vasta activa, eindsaldo	**0**	**20 251**	**26**	**17**	**200**	**270**	**20 764**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2010		43 846	2 716	210	2 789	454	**50 015**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2010		-23 095	-2 690	-193	-2 589	-184	**-28 751**
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2010		-500					**-500**
Materiële vasta activa, eindsaldo	**0**	**20 251**	**26**	**17**	**200**	**270**	**20 764**

Nota 12 Vastgoedbeleggingen

In duizenden EUR	2011 Waardering aan kostprijs Terreinen	Overige vastgoed-beleggingen	Totaal aan kostprijs
Bewegingen in vastgoedbeleggingen			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2011	430	2 616	**3 046**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2011		-1 398	**-1 398**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2011			
Vastgoedbeleggingen, beginsaldo	**430**	**1 218**	**1 648**
Investeringen			
Latere uitgaven			
Overdrachten (-)			
Waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen			
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	8	22	**30**
Overboekingen naar "Activa aangehouden voor verkoop"	-438	-1 141	**-1 579**
Afschrijvingen (-)		-99	**-99**
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	**0**	**0**	**0**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2011			
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2011			
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2011			
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	**0**	**0**	**0**

Op 31 december 2010 had deze rubriek uitsluitend betrekking op het gebouw LAZER IMMO (vastgoedfiliaal in Tsjechië) dat verhuurd wordt.

In de overeenkomst voor overdracht van IMAG (vennootschap van Private Equity verkocht in 2007), beschikten de verkopers over een aankoopoptie voor alle effecten van de vennootschap LAZER IMMO. Deze optie werd niet uitgeoefend en de Groep zal de valorisatiemogelijkheden van deze participatie verder bestuderen.

Ingevolge het einde van het huurcontract en voorzover contacten werden gelegd om dit gebouw te verkopen, werd het ondergebracht in de rubriek "vaste activa aangehouden voor verkoop".

Zie ook nota 15 – Vaste activa aangehouden voor verkoop

In duizenden EUR	2010 Waardering aan kostprijs Terreinen	Overige vastgoed-beleggingen	Totaal aan kostprijs
Bewegingen in vastgoedbeleggingen			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2010	407	2 476	**2 883**
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2010		-1 227	**-1 227**
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2010			
Vastgoedbeleggingen, beginsaldo	**407**	**1 249**	**1 656**
Investeringen			
Latere uitgaven			
Overdrachten (-)			
Waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen			
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	23	70	**93**
Overboekingen van (naar) voorraden/vastgoed voor eigen gebruik			
Afschrijvingen (-)		-101	**-101**
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	**430**	**1 218**	**1 648**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2010	430	2 616	**3 046**
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2010		-1 398	**-1 398**
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2010			
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	**430**	**1 218**	**1 648**

Overige informatie

Reële waarde van geschatte vastgoedbeleggingen	**1 750**

Nota 13 Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode

In duizenden EUR	2011	2010
Deelnemingen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	9 120	14 662
Mutaties tijdens het boekjaar	-820	-5 542
Saldo op het einde van het boekjaar	**8 300**	**9 120**

	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
IMMOANGE, deel van de groep: 50%	-	12 655
VICTOR PROPERTIES, deel van de groep: 50%	-	591
SOUTH CITY HOTEL, deel van de groep: 40%	-	4 280

In duizenden EUR	Balanstotaal	Eigen vermogen	Schulden	Resultaat van het boekjaar
2011 Sleutelfiguren uit de statutaire jaarrekening				
IMMOANGE, deel van de groep: 50%	29 060	3 552	25 508	-1 107
VICTOR PROPERTIES, deel van de groep: 50%	1 187	3	1 184	-35
SOUTH CITY HOTEL, deel van de groep: 40%	20 253	-1 862	22 049	-722

De deelnemingen verwerkt volgens de equity-methode zijn vennootschappen die voor minstens 50% in handen zijn en die het voorwerp vormen van een gezamenlijke controle.

Op 31 december 2011 zijn SOUTH CITY HOTEL (40%), IMMOANGE (50%) en VICTOR PROPERTIES (50%) drie vennootschappen die worden verwerkt volgens de equity-methode.

Ter herinnering, ATENOR en CFE hadden hun percelen samengebracht (29 juni 2009) in de vennootschap IMMOANGE door middel van uitwisseling van aandelen.

Nota 14 Verbonden partijen

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen

De relaties tussen ATENOR GROUP nv en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in nota 27 over de groepsstructuur. Gelieve ook nota 13 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode.

Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders

De remuneratie die rechtstreeks of onrechtstreeks werd ontvangen door de Gedelegeerd Bestuurder (Stéphan SONNEVILLE s.a.) is globaal bepaald voor de rol die hij opneemt zowel binnen de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar filialen. De totale remuneratie, zowel vast als variabel, van de Gedelegeerd Bestuurder wordt vastgesteld door het Nomination and Remuneration Committee op basis van een evaluatie van de samenwerking die aan het einde van elk jaar plaatsvindt, en op basis van principes die gevalideerd worden door de Raad.

Deze informatie kan als volgt worden opgesplitst:

- basisremuneratie (exclusief BTW): 420 000 euro
- variabele remuneratie: nihil
- totaal: 420 000 euro
- pensioen: er zijn geen uitkeringen voor een pensioenplan voor de Gedelegeerd Bestuurder
- andere voordelen: geen andere voordelen uitgezonderd de participatie in de aandelenoptieplannen die elders worden beschreven.

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

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend, behalve aan de Gedelegeerd Bestuurder (7.500 aandelenopties).

Nota 15 Vaste activa aangehouden voor verkoop

Bewegingen van de activa aangehouden voor verkoop	
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2011	
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2011	
Activa aangehouden voor verkoop, beginsaldo	**0**
Investeringen	
Latere uitgaven	
Overdrachten	
Waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-73
Overboekingen van vastgoedbeleggingen	1 579
Activa aangehouden voor verkoop, eindsaldo	**1 506**
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2011	2 958
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2011	-1 452
Activa aangehouden voor verkoop, eindsaldo	**1 506**

Deze rubriek bevat het gebouw van de vennootschap LAZER IMMO (Tsjechië) overgebracht van de rubriek "Vastgoedbeleggingen" ingevolge het einde van het huurcontract en voorzover er commerciële contacten werden gelegd met het oog op de verkoop van dit filiaal. LAZER IMMO bevindt zich in Prostejov in de regio Olomouc. Het terrein waarop de vennootschap gelegen is, bevindt zich vlakbij een autosnelweg en niet ver van een winkelcentrum. De gebouwen op dit terrein beschikken over veel parkeerplaatsen. De oppervlakte van de terreinen bedraagt 29.000 m² en de oppervlakte van de kantoorgebouwen 9.000 m².

De gekozen waardering is de netto boekwaarde op 31 december 2011, een waarde die lager is dan de reële waarde van het actief, verminderd met de geraamde verkoopkosten.

LAZER IMMO heeft een negatief aandeel in het geconsolideerde resultaat van de groep van 139 000 euro.

Zie ook nota 12 – Vastgoedbeleggingen

Nota 16 Voorraden

In duizenden EUR	2011	2010
Nettoboekwaarde		
Gebouwen bestemd voor verkoop	197 113	114 958
waaronder activaties van leningkosten	5 574	3 947
Overige voorraden: BRUSSELS EUROPA	33	1 593
Voorschot: TREBEL project		2 800
Totale nettoboekwaarde	**197 146**	**119 351**

De "Gebouwen bestemd voor verkoop" geklasseerd als "Voorraden" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille en in ontwikkeling.

De projecten VICTOR en SOUTH CITY HOTEL komen onrechtstreeks voor op de balans in de rubriek "Deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode" (zie nota 13).

De post voorraden ("Gebouwen voor verkoop") wordt beïnvloed door

- de aankopen van de projecten CITY DOCKS (Anderlecht) en LES BRASSERIES DE NEUDORF (Luxemburg),
- de transfer van de "materiële vaste activa" van het gebouw BRUSSELS EUROPA,
- de bijkomende aankopen van gronden aan de Gemeente van Boedapest door CITY TOWER (project VACI GREENS - Hongarije),
- de ontwikkeling en de studies van de complexen HERMES BUSINESS CAMPUS, VACI GREENS, TREBEL en UP-site rekening houdend met de overdracht van twee van zijn kantoorblokken evenals de overdracht van het filiaal IDM A (project MEDIA GARDENS) aan AEDIFICA.

Er wordt gepreciseerd dat de kapitalisatie van de leenkosten verbonden aan de Hongaarse en Roemeense projecten wordt opgeschort tot de start van hun actieve ontwikkeling.

Nota 17 Vlottende en vaste financiële activa

In duizenden EUR	Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	Overige financiële activa				Afgeleide instrumenten
		Aandelen	Andere effecten dan aandelen	Leningen	Totaal	
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA						
Financiële vaste activa						
Beginsaldo	**1**		**8**	**14 710**	**14 718**	**0**
Investeringen						
Overdrachten (-)						
Overboeking van (naar) andere posten			163	-163		
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)						
(Overgedragen) waardeverlies (-)						
Toename (afname) door wisselkoerswijzingen						
Overige toename (afname)			14	2 979	**2 993**	
Eindsaldo	**1**		**185**	**17 526**	**17 711**	**0**
Financiële vlottende activa						
Beginsaldo		**91**		**72 748**	**72 839**	**0**
Aanschaffingen						
Overdrachten (-)						
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)						
Aanpassingen van waarde (-)						
Overige toename (afname)				-44 259	**-44 259**	
Eindsaldo		**91**		**28 489**	**28 580**	**0**

Bij gebrek aan notering op een actieve markt worden de financiële activa bijgehouden aan de historische kostprijs als hun reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald door een andere waarderingstechniek.

De netto waarde van de aandelen CITOBI op 31 december 2011 bedraagt 91 duizend euro.

De niet-courante "Leningen" hebben betrekking op de voorschotten die worden toegekend aan de deelnemingen verwerkt volgens equity-methode: SOUTH CITY HOTEL, IMMOANGE en VICTOR PROPERTIES. Op 31 december 2011 hebben de courante "Leningen" betrekking op termijndeposito's (meer dan een maand) bij drie Belgische banken.

De belangrijkste financiële risico's kunnen als volgt worden samengevat:

- **Wisselrisico**: door de aard van haar activiteiten is ATENOR GROUP gevoelig voor de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije), de Leu (Roemenië) en in mindere mate de Tsjechische Kroon. De balansen van de buitenlandse vennootschapen worden geconverteerd in euro tegen de officiële slotwisselkoers van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde koers van het boekjaar (zie tabel hierna). De conversie van de financiële staten van de filialen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen. De Groep heeft geen specifiek beleid ingevoerd om dit operationele wisselkoersrisico te dekken. (Zie nota 1 – Belangrijkste boekhoudkundige methodes – paragraaf 2.10 – Wisselrisico).

Buiten de waarde van de vastgoedprojecten in het buitenland (voornamelijk voorraden en goodwill), vertegenwoordigen de andere activa en passiva in buitenlandse valuta geen belangrijke waarden in de balans van de Groep.

De gevoeligheid voor de wisselkoersschommelingen van die drie valuta's wordt geboekt als conversieverschillen. Hieropvolgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2011/2010.

	Slotkoers		Gemiddelde koers	
Wisselkoers (1 €=)	**2011**	**2010**	**2011**	**2010**
Tsjechische Kroon - CZK	25,80	25,06	24,60	25,27
Forint (Hongarije) - HUF	311,13	278,75	280,43	276,79
Leu (Roemenië) - RON	4,3197	4,2848	4,2356	4,2175

- **Risico in verband met krediet en liquiditeit:** de toegekende beleggingen gebeuren hoofdzakelijk bij Belgische financiële instellingen, met name BNP PARIBAS FORTIS, BELFIUS BANK en ING.

De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde.

Afgeleide instrumenten (activa)

ATENOR GROUP gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

In duizenden EUR	**2011**	**2010**
Financiële activa aan reële waarde via de resultatenrekening		
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	28 489	72 748
Leningen en vorderingen	17 526	14 710
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	277	100
Afgeleide instrumenten		
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	**46 292**	**87 558**

Uitgezonderd de gewaarborgde liquiditeiten ten gunste van BNP PARIBAS FORTIS in het kader van de financiering van het project UP-site (7,87 miljoen euro), is geen enkel financieel actief onderworpen aan een waarborg.

Voor meer details betreffende de rechten en verbintenissen verwijzen we naar nota 26.

In het kader van haar projectontwikkelingsactiviteiten doet ATENOR GROUP geen dekking op haar financiële activa.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft ATENOR de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

Categorie 1: **Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten**

Nihil

Categorie 2: **Geheel of gedeeltelijk gerelateerd aan beschikbare en waarneembare marktgegevens**

De afgeleide instrumenten zijn gewaardeerd door BELFIUS Bank (voorheen DEXIA) op basis van marktparameters.

Categorie 3: **Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens**

De reële waarde van de "Overige vlottende en vaste activa" (met inbegrip van thesaurie – zie nota 18) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein.

Nota 18 Overige vlottende en vaste activa

	2011		2010	
In duizenden EUR	**Vlottende**	**Vaste**	**Vlottende**	**Vaste**
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	2 083		3 662	
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-25		-25	
Overige vorderingen, netto	3 375	7	2 484	
Totaal handels- en overige vorderingen	**5 433**	**7**	**6 121**	
Kas en kasequivalenten				
Kortetermijndeposito's			274	
Banksaldi	2 525		2 359	
Kassaldi	4		42	
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	**2 529**		**2 675**	
Overige activa				
Belastingvorderingen	1 770		1 250	
Overige activa	945	83	4 370	83
Totaal overige activa	**2 715**	**83**	**5 620**	**83**

De "Handels- en overige vorderingen" worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, die een goed beeld geven van hun marktwaarde. De beleggingen gebeuren bij Belgische financiële instellingen (BNP PARIBAS FORTIS, BELFIUS (voorheen DEXIA) en ING).

Opmerking: In nota 17 met betrekking tot de "Vaste en vlottende financiële activa" zijn ook andere beleggingen kasmiddelen geboekt voor een waarde van 28,58 miljoen euro. De totale kasmiddelen bedragen 31,11 miljoen euro.

De betaaltermijnen van de klanten hangen voornamelijk af van de contractueel overeengekomen voorwaarden bij de overdrachten van participaties of belangrijke activa. De handelsvorderingen en andere debiteuren vertegenwoordigen geen significant bedrag van onze activa en houden geen specifiek risico in.

Nota 19 Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen

In duizenden EUR	2011 Uitgestelde belasting-vorderingen	2011 Uitgestelde belasting-verplichtingen	2010 Uitgestelde belasting-vorderingen	2010 Uitgestelde belasting-verplichtingen
Materiële vaste activa				4 608
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop		8 795		8 211
Voorzieningen		117		136
Fiscale verliezen	8 591		10 502	
Overige uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen				
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	**8 591**	**8 912**	**10 502**	**12 955**

Conform IAS 12 boekte ATENOR GROUP actieve fiscale latenties afkomstig van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor ATENOR GROUP NV, BRUSSELS EUROPA en C.P.P.M.

Zie ook nota 7 betreffende de belastingen op het resultaat.

In duizenden EUR	2011	2010
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	**8208**	9 653

De uitgestelde belastingen betreffende overgedragen fiscale verliezen en belastingskredieten van ATENOR GROUP werden erkend voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen bedragen 8,21 miljoen euro. De activa van uitgestelde belasting betreffende de fiscale verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voorzover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

In duizenden EUR	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplicht-ingen	Netto toestand
Op 01.01.2010	10 502	-12 809	-2 307
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat		-237	-237
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen		91	91
Op 31.12.2010	10 502	-12 955	-2 453
Op 01.01.2011	10 502	-12 955	-2 453
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-1 911	3 665	1 754
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen		378	378
Op 31.12.2011	8 591	-8 912	-321

Nota 20 Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Voorzieningen voor herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)				
Voorzieningen, beginsaldo	**2 001**		**495**	**2 496**
Additionele voorzieningen	583	2 500	27	**3 110**
Toename (afname) van bestaande voorzieningen				
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-1 262	-1 146	-120	**-2 528**
Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)	-232		-375	**-607**
Toename (afname) van het bijgewerkt bedrag resulterend van het verstrijken van de tijd en van de bewegingen van de bijwerkingspercentages				
Overige toename (afname)				
Voorzieningen, eindsaldo	**1 090**	**1 354**	**27**	**2 471**
Langlopende voorzieningen, eindsaldo				
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	1 090	1 354	27	**2 471**

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen vormen het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

Ingevolge de sluiting van het hotel BRUSSELS EUROPA volgens de procedures van de "Wet-Renault", werd een provisie van een initieel bedrag van 2,5 miljoen euro opgebouwd om de herstructeringskosten te dekken. Op 31 december 2011 bedragen de kosten 1,15 miljoen euro en hebben ze voornamelijk betrekking op ontslagvergoedingen voor het personeel. Zie ook nota 4 – Personeelskosten.

De specifieke waarborg van Nysdam is op vervaldag gekomen in het eerste semester van 2011.

De voorwaardelijke verplichtingen worden beschreven in nota 26 bij de jaarrekening.

Nota 21 Geschillen

De lopende geschillen worden uiteengezet in nota 24, die het risicobeheer van de Groep beschrijft.

Nota 22 Financiële schulden, handels- en overige schulden

In duizenden EUR	2011 Kortlopend Max. 1 jaar	2011 Langlopend 1-5 jaar	2011 Langlopend Meer dan 5 jaar	2011 Totaal	2010 Kortlopend Max. 1 jaar	2010 Langlopend 1-5 jaar	2010 Langlopend Meer dan 5 jaar	2010 Totaal
Afgeleide instrumenten								
Afgeleide instrumenten	**99**	**616**	**-**	**715**	**133**	**1 289**	**-**	**1 422**
Financiële schulden								
Financiële leasingschulden								
Kredietinstellingen	14 869			**14 869**	4 966	7 000		**11 966**
Obligatieleningen		75 000		**75 000**		75 000		**75 000**
Debetsaldi op bankrekeningen								
Overige leningen	17 547	17 243		**34 790**	17 870	17 671		**35 541**
Totale financiële verplichtingen volgens de vervaldag	**32 416**	**92 243**	**-**	**124 659**	**22 836**	**99 671**	**-**	**122 507**
Handels- en overige schulden								
Handelsschulden	7 250			**7 250**	7 406			**7 406**
Ontvangen voorschotten					49			**49**
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	1 191			**1 191**	614			**614**
Belastingschulden	1 058			**1 058**	3 866			**3 866**
Overige schulden	13 393	11 463		**24 856**	13 346			**13 346**
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	9 657			**9 657**	4 758			**4 758**
Totaal aan handelsschulden volgens de vervaldag	**32 549**	**11 463**	**-**	**44 012**	**30 039**	**-**	**-**	**30 039**

Beleid inzake schuldenlast en financiële risico's

De financiële risico's (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep die niet gewijzigd is in 2011.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochtermaatschappijen.

De Groep financiert zich bij diverse vooraanstaande bankpartners op internationaal niveau. Ze onderhoudt een sterke en langdurige relatie met hen, zodat ze desgevallend het hoofd kan bieden aan de financieringsbehoeften van de Groep.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma aan te gaan met thesauriebewijzen op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) en ze gaf BELFIUS Bank (voorheen DEXIA) opdracht om het te commercialiseren bij institutionele privé- en openbare beleggers. De Groep volgt sindsdien een beleid van actieve communicatie om de actoren van de financiële markten zo ruim mogelijk te informeren en aan elke uitdroging van de monetaire markt of elke crisis het hoofd te bieden, ongeacht de situatie en de activiteiten van ATENOR GROUP.

Een "back up" kredietlijn werd bevestigd door BELFIUS Bank (vervaldag 30 juni 2012) voor 15 miljoen euro, om de beleggers die actief zijn in het programma van de Groep, gerust te stellen. Deze kredietlijn maakt het voorwerp uit van een onderhandeling die momenteel aan de gang is met het oog op de vernieuwing ervan. Alles wijst erop dat deze kredietlijn vernieuwd zal worden.

ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen gaan de nodige financieringen aan om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken door de verkoop ervan binnen een redelijke termijn te beogen, meestal een jaar, na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van ATENOR GROUP meestal in pand gegeven ten gunste van de lenende kredietinstellingen. Wanneer de commercialisatievooruitzichten gunstig lijken en voldoende bewegingsruimte bieden op het vlak van de waardering van het project, kan ATENOR GROUP beslissen om haar projecten of de dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren.

De financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde met waardenschommelingen die worden geboekt op de resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten die worden gekwalificeerd als "Cash flow hedge", waarvoor het deel van de winst of het verlies op het dekkingsinstrument, dat wordt beschouwd als een efficiënte dekking, rechtstreeks wordt geboekt als eigen vermogen via het geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen in de rubriek "andere elementen van het globaal resultaat".

Wat de "Fair value hedge" betreft, worden de wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten die worden aangeduid en beschouwd als reële waardendekkingen geboekt in de resultatenrekening, net als de wijzigingen van de reële waarde van het gedekte actief of passief die worden geboekt bij het gedekte risico.

Renterisico

De financiering van de Groep en de financieringen van de projecten via de dochterondernemingen van de Groep worden verzekerd op basis van kortetermijnrentes, euribor van 1 tot 12 maanden. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes (2 tot 5 jaar), legt de Groep de voorschotten vast aan een vaste of vlottende rente, vergezeld van een swap die de vlottende rente omvormt tot een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van de projecten, staan de banken trekkingen toe van 1 tot 12 maanden tijdens de duur van de financiering in verband met de duur van de bouw. In het kader en rekening houdend met de budgetten die worden voorbereid voor elk project, is de impact van een stijging van de kortetermijnrente beperkt. Bovendien is het gedeelte dat de financiële lasten vertegenwoordigt in het budget van een project goed voor 6 en 8% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een zeer sterke variatie van de kortetermijnrentes relatief klein en beperkt.

Afgeleide instrumenten (passiva)

ATENOR GROUP gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden.

Zo betreft de post "Passieve afgeleide instrumenten" de reële waarde van de "Interest rate swaps" (0,62 miljoen euro) die ATENOR GROUP aangaat in het kader van haar financiering op lange termijn (13 miljoen euro). De tegenhanger van de "Cash flow hedges" wordt geboekt bij het eigen vermogen (-0,09 miljoen euro). De waardeveranderingen van de afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardendekkingen ("Fair value hedges"), worden geboekt bij het resultaat, maar de veranderingen van de reële waarde van de gedekte passiva die moeten worden geboekt bij het gedekte risico (-0,62 miljoen euro), worden rechtstreeks bij de financiële schulden geboekt.

Financiële schulden

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2011	2010
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
elementen als zodanig aangeduid bij hun oorspronkelijke boeking	125 275	123 605
elementen die worden aangeduid als aangehouden voor transactiedoeleinden (*)	-616	-1 098
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs		
Totaal	**124 659**	**122 507**

* In 2011 bedraagt de "fair value" aanpassing van de passieve afgeleide instrumenten -0,62 miljoen euro.

De financiële schuldgraad is stabiel in vergelijking met vorig boekjaar (124,66 miljoen euro in 2011 tegenover 122,51 in 2010).

In het kader van de financiering van het project UP-site heeft het filiaal van de groep BUILD UP een kredietovereenkomst ondertekend om de financiering en de uitgifte van waarborgen te dekken, met name met betrekking tot de wet-Breyne om de ontwikkeling van dit Brusselse vastgoedproject tot een goed einde te brengen. Op 31 december 2011 bedroeg het gebruik van deze kredietlijn 7,87 miljoen euro.

De "Overige leningen" (34,79 miljoen euro) hebben voornamelijk betrekking op "Commercial Papers" en "Medium term notes", aangegaan door ATENOR GROUP in het kader van haar programma CP/MTN, gecommercialiseerd door BELFIUS Bank. De boekhoudkundige waarde van de financiële schulden stemt overeen met hun nominale waarde, verbeterd met de kosten en commissies voor de invoering van deze kredieten en de aanpassing verbonden aan de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

Ter herinnering, ATENOR GROUP heeft in januari 2010 een obligatielening met vaste rentevoet (6%) uitgegeven voor een bedrag van 75 miljoen euro. Deze uitgifte heeft het onder meer mogelijk gemaakt om een schuldenlast op korte termijn om te zetten in een schuldenlast op lange termijn, wat leidde tot een verhoging van de gemiddelde jaarlijkse rentevoet (4,94%), gedragen door de Groep, wat de stijging van de financiële lasten van de boekjaren 2010 en 2011 verklaart in vergelijking met boekjaren van vóór 2010. Deze beslissing heeft het mogelijk gemaakt om de gevoeligheid van ATENOR voor de rentevoetschommelingen sterk te reduceren. Immers, het aandeel van de schuldenlast tegen variabele rentevoeten bedraagt amper 8% (10 miljoen euro) van het totaal van de schuldenlast. De rentevoetvariaties berekend in onderstaande tabel tonen de beperkte impact van een stijging of daling van de rentevoeten op korte termijn.

Impact van de variatie van 1% van de rente op de gemiddelde rente van de schuld en de impact op het resultaat 2012	Gemiddelde vlottende rente	Gemiddelde rente van de hele schuld	Impact resultaat 2012 (in duizenden EUR)
Gemiddelde rente	2,0323%	4,937%	
Gemiddelde rente + 1%	3,0434%	5,026%	-101
Gemiddelde rente - 1%	1,0212%	4,849%	+101

Financiële schulden (in EUR)

Obligatielening aan 6%	**18.01.2010 tot 18.01.2015**	**75 000 000**
Kredietinstellingen	**Projecten**	
	Europa (*)	7 000 000
	UP-site	7 869 000
Totaal Kredietinstellingen		**14 869 000**
Overige leningen	**Vervaldatum**	
CP	2012	18 100 000
MTN	15.07.2013	2 000 000
	25.10.2013	2 250 000
	17.11.2014 (**)	5 000 000
	16.03.2015	2 000 000
	23.07.2015 (**)	5 000 000
	23.05.2016	1 000 000
Totaal overige leningen		**35 350 000**

* Met vervaldatum op 30 september 2012.

** Niet-terugbetaalbare structuren in 2012 volgens de voorwaarden die gelden op de financiele markten op de datum waarop het jaarverslag wordt gepubliceerd.

Handelsschulden en overige schulden

De "andere langlopende schulden" van 11,46 miljoen euro stemmen overeen met het resterende saldo dat verschuldigd is in het kader van de erfpachtovereenkomst van 28 juni 2011 betreffende het project TREBEL. Deze schuld is betaalbaar op voorwaarde dat een vergunning wordt verkregen en vermoedelijk niet vóór januari 2013.

De "Handelsschulden en overige langlopende schulden" vervallen in 2012. Gelieve ook nota 24 over Risicobeheer te raadplegen.

De "overlopende rekeningen" bestaan hoofdzakelijk uit rentelasten die geboekt moeten worden op de obligatielening van 4,29 miljoen euro, over te dragen opbrengsten geboekt op de overdrachten van de erfpachtovereenkomsten van de blokken B4 en B3 van het project UP-site (4,81 miljoen euro).

De "Handelsschulden en andere schulden" werden gewaardeerd aan hun nominale waarde, die een goede benadering is van hun reële waarde.

Hiërarchie categorieën van de waarderingen:

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft ATENOR de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

Categorie 1: **Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt**

Nihil

Categorie 2: **Geheel of gedeeltelijk gerelateerd aan beschikbare en waarneembare marktgegevens**

De afgeleide instrumenten worden gewaardeerd door BELFIUS Bank op basis van marktparameters.

Categorie 3: **Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens**

Alle "Financiële schulden" worden gewaardeerd tegen afschrijvingskost op basis van de effectieve rentevoet gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen.

De "Handels- en overige schulden" worden gemeten aan hun initiële boekwaarde, gerechtvaardigd door overeenkomsten, facturen en betaalde bedragen.

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend	Totaal
Bewegingen op financiële schulden	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Op 31.12.2010	22 836	99 671	**122 507**
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	9 569	3 000	**12 569**
- Terugbetalingen van leningen	-10 966		**-10 966**
- Transfer korte termijn / lange termijn	10 500	-10 500	
- Dekking van reële waarde	481		**481**
- Andere	-4	72	**68**
Op 31.12.2011	32 416	92 243	**124 659**

Nota 23 Voordelen van het personeel

In duizenden EUR	2011	2010
Evolutie van de personeelsbeloningen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	191	337
Vorming van nieuwe voorzieningen		
Overdrachten naar "Verplichtingen opgenomen in groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"		
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	-73	-146
Saldo op het einde van het boekjaar	**118**	**191**
waaronder niet-courante pensioenverplichting	63	142
waaronder courante pensioenverplichting	55	49

In 2011 dekken de voordelen van het personeel de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19) en de voorziening die wordt gevormd in het kader van het vervroegd pensioen van een personeelslid bij ATENOR GROUP nv.

SOP 2007

Ter herinnering, conform de beslissing van het Vergoedingscomité van 13 december 2006, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 31 mei 2007, gaf ATENOR GROUP op 3 augustus 2007 een totaal van 50 000 opties op aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 42,35 euro, ofwel het gemiddelde van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties waren uitvoerbaar tijdens de periodes van 28 maart tot 22 april 2011, van 1 tot 31 oktober 2011 en zijn uitvoerbaar van 26 maart tot 20 april 2012.

Conform de geldende wetgeving besloot de Raad van Bestuur van 29 mei 2009 om een verlenging van 5 jaar toe te kennen aan de begunstigden van SOP 2007, wat de finale vervaldata brengt op 22 april 2017, zonder verlenging van de acquisitieduur van de rechten (Zie nota 9 – Kapitaal).

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (3 augustus 2007) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 31 duizend euro in 2007, 76 duizend euro in 2008, 70 duizend euro in 2009, 73 duizend euro in 2010 en 18 duizend euro in 2011.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bronnen DEGROOF Bank en ATENOR):

- Verhoging van het dividend: 10%
- Volatiliteit: 24%
- Referentienotering: 41,30 euro
- Rentevoet zonder risico: 4,44%.

SOP 2008

Bovendien gaf ATENOR GROUP, conform de beslissing van het Vergoedingscomité van 18 december 2007, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 3 maart 2008, op 5 mei 2008 een totaal van 51 700 opties op aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 39,17 euro, ofwel het gemiddelde van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de periodes van 26 maart tot 20 april 2012 en van 1 tot 31 oktober 2012.

Conform de geldende wetgeving besloot de Raad van Bestuur van 29 mei 2009 om een verlenging van 5 jaar toe te kennen aan de begunstigden van SOP 2008, wat de finale vervaldata brengt op 31 oktober 2017, zonder verlenging van de acquisitieduur van de rechten (Zie nota 9 – Kapitaal).

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (5 mei 2008) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 139 duizend euro in 2008, 207 duizend euro in 2009, 2010 en 2011. Ze zal 52 duizend euro bedragen in 2012.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bronnen DEGROOF Bank en ATENOR):

- Verhoging van het dividend: 8%
- Volatiliteit: 30%
- Referentienotering: 50 euro
- Rentevoet zonder risico: 4,40%.

SOP 2009

Ter herinnering, het Bezoldigingscomité van 17 december 2008 keurde de uitgifte goed van de derde schijf van het aandelenoptieplan voor de personeelsleden en medewerkers van de groep. Dit plan, dat werd voorgesteld op 20 januari 2009, heeft betrekking op een totaal van 50 600 bestaande aandelen en zal dus niet leiden tot de uitgifte van nieuwe aandelen. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 37,83 euro, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de periodes van 11 maart tot 11 april 2013 en van 2 tot 30 september 2013.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (20 januari 2009) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 86 duizend euro in 2009 en 94 duizend euro in 2010 en 2011. Ze zal 94 duizend euro in 2012 en 23 duizend euro in 2013 bedragen.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bronnen DEGROOF Bank en ATENOR):

- Verhoging van het dividend: 8%
- Volatiliteit: 25,9%

- Referentienotering: 37,7 euro
- Rentevoet zonder risico: 2,29%.

SOP 2010

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goedgekeurd. ATENOR GROUP heeft dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50 000 opties op eigen aandelen voor de leden van het Management en het personeel uitgegeven. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 tegen de eenheidsprijs van 36,18 euro ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (2 februari 2010) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedraagt 25 duizend euro in 2010. Ze zal jaarlijks 27 duizend euro bedragen van 2011 tot 2013 en 7 duizend euro in 2014.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bronnen Bank DEGROOF en ATENOR):

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

SOP 2011

ATENOR GROUP heeft op 1 februari 2011 een tweede schijf van 53 200 opties op eigen aandelen voor de leden van het Management en het Personeel uitgegeven. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn tijdens de periodes van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 tegen de eenheidsprijs van 33,40 euro, wat overeenstemt met het gemiddelde van de beursnoteringen van de 30 dagen voorafgaand aan de uitgifte.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (1 februari 2011) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedraagt 21 duizend euro in 2011. Ze zal jaarlijks 23 duizend euro bedragen van 2012 tot 2014 en 6 duizend euro in 2015.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters (bronnen Bank DEGROOF en ATENOR):

- Verhoging va het dividend: 5%
- Volatiliteit: 20%
- Referentienotering: 32,09 euro
- Rentevoet zonder risico: 2,64%

Er werd een nieuw aandelenoptieplan uitgegeven op 13 januari 2012.

Gelieve nota 25 betreffende de gebeurtenissen sinds de afsluiting te raadplegen.

Nota 24 Risicobeheer

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

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

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

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

- In het kader van het fiscaal geschil met betrekking tot de zogenaamde "kasgeldvennootschappen", dat betrekking zou hebben op meer dan 700 vennootschappen in België, werden aanzienlijke aanslagen ingekohierd ten laste van sommige gewezen dochterondernemingen van de Groep. Deze vennootschappen waren verschillende jaren geleden verkocht aan investeerders, die door gerenommeerde tussenpersonen en bankinstellingen waren geïntroduceerd en aanbevolen bij ATENOR GROUP. Er is gebleken dat deze investeerders kasgeld van de verworven vennootschappen zouden hebben verduisterd en hun fiscale verplichtingen zouden hebben ontdoken, terwijl ze de aangekondigde herinvesteringen niet uitvoerden. Deze fiscale verschillen, waarbij ATENOR GROUP niet rechtstreeks betrokken is, hebben in sommige gevallen aanleiding gegeven tot strafklachten of tot burgerlijke rechtsvorderingen, voornamelijk tegen de kopers en de banken die een bemiddelende rol hebben gespeeld, maar ook tegen Atenor en enkele van haar leidinggevenden. De Raadkamer van Brussel heeft, meer bepaald, in september2011 beslist om in het kader van de lopende gerechtelijke procedure in verband met het fiscaal dossier "Erasmonde – American Energy", 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en zijn gedelegeerd bestuurder, door te verwijzen naar de correctionele rechtbank. Tegen deze beslissing tot doorverwijzing werd overigens beroep aangetekend. Op 21 februari 2012 heeft de Raadkamer van Turnhout daarentegen beslist in het kader van het dossier "E. Migeotte / Société Générale (Frankrijk)" om ATENOR GROUP en enkele van haar leidinggevenden die op het ogenblik van de feiten in functie waren, buiten vervolging te stellen. Op 6 maart 2012 heeft het Parket-Generaal van Antwerpen beslist om beroep aan te tekenen tegen de beslissing van niet-vervolging van de Raadkamer van Turnhout. ATENOR GROUP, dat haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, bevestigt in het algemeen dat het geen enkele vorm van fraude heeft gepleegd, noch op het gebied van fiscaal recht, noch op het vlak van vennootschapsrecht, en heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld, en dit in elk van de dossiers.
- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton ATENOR gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,5 miljoen euro).
- In het kader van het project President staan ATENOR GROUP Luxembourg en de tijdelijke associatie van aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere in een geschil tegenover elkaar. Laatstgenoemden eisen verschillende schadevergoedingen voor de rechtbank, terwijl Atenor eveneens een rechtsvordering heeft ingediend, met name voor de toepassing van de boetes wegens laattijdige uitvoering. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. ATENOR GROUP Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling (5,06 miljoen euro) verkregen op 18 februari 2011.

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

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De economische conjunctuur beïnvloedt enerzijds het vertrouwen van de beleggers, kandidaatkopers van vastgoedprojecten die ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen (de "Groep") ontwikkelen, en anderzijds het vertrouwen van de bedrijven uit de privésector en de actoren van de openbare sector, kandidaathuurders van deze goederen.

De sector voor vastgoedpromotie vertoont echter een verschuiving ten opzichte van de conjunctuurcyclus van de industrie en diensten. Al 20 jaar lang toont ATENOR GROUP dat ze haar beslissingen inzake investeringen, lanceringen of desinvesteringen zo kan inschatten dat ze de impact kan verkleinen of desgevallend voordeel kan halen uit een gegeven economische situatie.

De voorspellingen die momenteel beschikbaar zijn betreffende de landen waarin ATENOR GROUP heeft belegd, werden in aanmerking genomen in de voorziene resultaten; als de economische situatie van deze landen nog slechter zou worden dan werd voorspeld, zouden de verwachte resultaten van ATENOR GROUP naar beneden toe kunnen worden herzien.

Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit

Voor elke projectacquisitie doet ATENOR GROUP stedenbouwkundige, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies, meestal met de hulp van gespecialiseerde externe adviseurs.

Ondanks alle genomen voorzorgen kunnen er zich onverwachte problemen voordoen in verband met externe factoren (wachttijden op de beslissingen van administratieve overheden, nieuwe reglementeren, meer bepaald op het vlak van bodemvervuiling of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, ...) en er kunnen zich niet onderkende risico's voordoen in projecten die werden ontwikkeld door de Groep, wat leidt tot vertragingen in de oplevering en de overschrijding van het budget.

ATENOR GROUP blijft trouwens afhankelijk van de evolutie van de lokale markten, waarvan het aanbod van bureaus of woningen snel de vraag zou kunnen overschrijden en leiden tot een risico op een daling van de huurprijzen.

De ligging van de projecten op strategische plaatsen van de hoofdsteden die ATENOR GROUP koos, vormt een belangrijk criterium voor haar strategie. Deze keuzes blijven ondanks alles een risico dat ATENOR GROUP toch wil nemen en beheersen.

De complexiteit van de projecten, de toepassing van de reglementeringen, de vele deelnemers, de noodzaak om vergunningen te krijgen, om huurders en uiteindelijk investeerderskopers te zoeken en te vinden, brengen zoveel activiteiten en risico's met zich mee waarmee promotor te maken krijgt. Om weerstand te kunnen bieden aan bepaalde risico's voerde ATENOR GROUP al vele jaren geleden controlesystemen in die ze heeft verfijnd en ze beschikt over ervaren medewerkers, zowel op het vlak van de ontwikkeling van kantoren als de ontwikkeling van woningen.

Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels

De Groep is verplicht om tal van regels op stedenbouwkundig vlak na te leven. Het kan gebeuren dat deze stedenbouwkundige regels worden herzien door de politieke en/of administratieve overheid nadat ATENOR GROUP een perceel heeft verworven. De aanwending van de bodem of de toegelaten afmeting kan belangrijke wijzigingen ondergaan ten opzichte van wat ATENOR GROUP had voorzien. De wijzigingen die deze nieuwe regels met zich meebrengen, vereisen van de medewerkers van de Groep en van de externe adviseurs dat ze de projecten aanpassen en de impact beperken die deze nieuwe situaties veroorzaken.

Gezien de complexiteit van bepaalde lokale, regionale of nationale reglementeringen en in het bijzonder het proces voor het verkrijgen van de bouwvergunningen, kan het zijn dat er vertragingen worden vastgesteld in de uitvoering en de start van het project. ATENOR GROUP beschikt over een langdurige ervaring in deze processen en blijft echter waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van deze situaties.

Vernietigingsrisico van lopende of afgewerkte en niet overgedragen projecten

De vastgoedprojecten van de Groep en van haar dochterondernemingen kunnen worden blootgesteld aan risico's van onderstroming, brand, explosie, waardoor ze vernietigd of beschadigd worden. De Groep en al haar dochterondernemingen dekken zoveel mogelijk deze risico's door verzekeringspolissen af te sluiten die zijn aangepast aan elke afzonderlijke situatie van elk project. De medewerkers van de Groep waken erover dat ze de geldende reglementeringen doen naleven en verzekeren zich in de contracten die worden afgesloten met alle onderaannemers ervan dat zij de verplichte veiligheidsmaatregelen zullen naleven.

Als er huurcontracten worden afgesloten, worden naargelang de omstandigheden een verzekeringspolis voor het "verlies van inkomsten" afgesloten door de Groep of de betrokken bij het project.

ATENOR GROUP waakt erover dat er huurovereenkomsten worden afgesloten met vooraanstaande huurders. Er bestaat echter een risico van de derde tegenpartij, de huurder, als hij in gebreke zou blijven.

Risico's verbonden aan directe en indirecte belastingen

De Groep en haar dochterondernemingen die vastgoedontwikkelingen doen in België, het Groothertogdom Luxemburg, Roemenië, Hongarije en die relatief weinig actief blijven in Tsjechië, zijn blootgesteld aan risico's in verband met de wijzigingen van de wetten inzake directe en indirecte belastingen in deze landen. Op het vlak van BTW blijft dit risico echter beperkt door de toepassing in alle genoemde landen van de Europese richtlijnen.

Risico's van de andere tegenpartijen

Dit risico beoogt voornamelijk de kopers van de door de Groep ontwikkelde projecten. Ondanks de extreme voorzorgen die ATENOR GROUP neemt in de keuze van haar investeerders, kandidaten voor de aankoop van een project, en ondanks de aandacht die ze besteedt aan de algemene bekendheid en de solvabiliteit van deze potentiële kopers, bestaat het risico dat deze tegenpartijen in gebreke blijven en als dit risico zich voordoet, zou het de resultaten van ATENOR GROUP kunnen beïnvloeden.

Nota 25 Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een aandelenoptieplan voor 3 jaar goedgekeurd. ATENOR GROUP heeft op 13 januari 2012 een derde schijf van 50 000 opties op eigen aandelen voor de leden van het Management en het Personeel uitgegeven. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn tijdens de periodes van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 tegen de eenheidsprijs van 23,46 euro, wat overeenstemt met het gemiddelde van de beursnoteringen van de 30 dagen voorafgaand aan de uitgifte.

De waardering van deze opties is op de volgende parameters gebaseerd (bronnen Bank DEGROOF en ATENOR):

- Verhoging va het dividend: stabiel
- Volatiliteit: 25%
- Referentienotering: 25,05 euro
- Rentevoet zonder risico: 1,58%

Zie nota 9 – Kapitaal en nota 23 – Voordelen van het personeel.

Deze opties werden aanvaard door de betrokkenen op 13 maart 2012.

Verder is er geen enkele andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2011.

Nota 26 Rechten en verbintenissen

In duizenden EUR	2011	2010
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg [1]	13 078	7 105
Overige gekregen waarborgen	100	100
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheken [2]:		
boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	48 965	7 543
bedrag van de inschrijving	78	77
met hypothecaire volmacht	61 922	17 773
Gewaardborgd deposito's [3]	7 869	
Gewaardborgd effecten	p.m.	p.m.
Vermogen en valuta's aangehouden voor rekening van derden		

[1] Deze post omvat de bankgaranties verkregen van de aannemers in het kader van de projecten UP-site (11,46 miljoen euro) en VACI GREENS (1,62 miljoen euro).

[2] Hypotheken
- ten gunste van BELFIUS Bank in het kader van het krediet aangegaan door BRUSSELS EUROPA (vervaldatum: 09.2012) en
- ten gunste van BNP PARIBAS FORTIS in het kader van het krediet aangegaan door BUILD UP.

[3] Het totaal van de gewaarborgde deposito's in het kader van het krediet BNP PARIBAS FORTIS (project UP-site) bedraagt 14,25 miljoen euro. Het waarborgbedrag is evenwel geplafonneerd tot het uitstaande bedrag van het bestaande krediet, hetzij 7,87 miljoen euro.

In duizenden EUR	2011	2010
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor overdrachten van effecten		14 000
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen [4]	13 066	25 425
Koop optie op gebouw	p.m.	p.m.
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen [5]	13 661	22 337
Locatieve waarborgen	178	164
Overige rechten		
Protocol van akkoord DRC	330	2 588
Earn out overdracht IDM A	462	

[4] Betreft met name de aankoopverplichtingen van de gronden van Europa aan CONNECTIMMO (9,6 miljoen euro en het project TREBEL (maximum 3,3 miljoen euro).

[5] Deze post bevat met name:
- een solidaire en ondeelbare borg van ATENOR GROUP tot beloop van 7 miljoen euro voor rekening van BRUSSELS EUROPA ten gunste van BELFIUS Bank (Vervaldatum: 09.2012),
- een verbintenis van 2,45 miljoen euro van ANAPHOR VENTURE in het kader van de overdracht van D'SIDE GROUP en
- in het kader van de overdracht van de blokken B3 en B4 van het project UP-site werden twee bankgaranties uitgereikt (1,88 miljoen euro).

Nota 27 Groepsstructuur

Benaming	Maatschappelijke zetel	Deel (in%) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden
Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie		
ALCO BUILDING	B-1310 Terhulpen	100,00
ANAPHOR VENTURE	B-1310 Terhulpen	95,97
ATENOR GROUP Central Europe [1]	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP Hungary	H-1126 Boedapest	100,00
ATENOR GROUP Luxembourg	L-1466 Luxemburg	100,00
ATENOR GROUP Participations [1]	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP Romania	RO-50552 Boekarest	100,00
ATENOR REAL ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
BRUSSELS EUROPA	B-1040 Brussel	100,00
BRUSSELS EUROPA PROPERTIES	B-1310 Terhulpen	100,00
BUILD UP	B-1310 Terhulpen	100,00
C.P.P.M.	B-1310 Terhulpen	100,00
CITY TOWER [1]	H-1126 Boedapest	100,00
CITY VIEW TOWER	H-1126 Boedapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H-1126 Boedapest	100,00
HF IMMOBILIER [2]	L-1466 Luxemburg	100,00
I.D.M.	B-1310 Terhulpen	99,64
IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ÎLE (IPI)	B-1310 Terhulpen	100,00
LAURENTIDE	B-1310 Terhulpen	100,00
LAZER IMMO Sro	CZ-79661 Prostejov	100,00
NAMUR WATERFRONT [1]	B-1310 Terhulpen	100,00
NGY Propertiers Investment [1]	RO-11469 Boekarest	100,00
UP 35	B-1310 Terhulpen	100,00
UP 36	B-1310 Terhulpen	100,00
Joint ventures op te nemen volgens de "equity" methode		
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50,00
SOUTH CITY HOTEL	B-1160 Brussel	40,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50,00
Niet geconsolideerde financiële activa		
PLANTADEM	B-1310 Terhulpen	52,42

Voornaamste wijzigingen van de consolidatiekring tijdens het jaar 2011:

Op 15 november 2010 werd in het kader van de invoering van de structuur van het project UP-site, de vennootschap BUILD UP nv opgericht door ATENOR GROUP (75%) en ATENOR GROUP Luxembourg (25%). De vennootschap ALCO BUILDING, eigenaar van het volledige terrein van het project UP-site, werd op 15 februari 2011 gedeeltelijk opgesplitst en drie nieuwe vennootschappen werden opgericht, namelijk UP 35, UP 36 en UP 38. Die laatste werd overgedragen aan de groep ETHIAS op 22 juni 2011.

Twee vennootschappen werden aangekocht in de loop van het boekjaar, enerzijds de vennootschap IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE S.A. gelegen in Anderlecht (project CITY DOCKS) en anderzijds de vennootschap HF IMMOBILIER in Luxemburg (project LES BRASSERIES DE NEUDORF)

[1] In december 2011 werd ATENOR GROUP Participations opgericht. Deze vennootschap wil participaties nemen tot beloop van 10% in elk filiaal dat een vastgoedproject ontwikkelt (zie de toelichtingen die worden gegeven in de rubriek van het Nomination and Remuneration Committee).

[2] Op 1 februari 2012 werd een optie uitgeoefend op 10% van de effecten, wat de participatie van ATENOR op 100% brengt.

Verklaring van het management

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

- de op 31 december 2011 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR GROUP en de ondernemingen in de consolidatiekring [1];
- het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich hebben voorgedaan in de loop van het boekjaar en van hun incidentie op de financiële staten evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

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

Verslag van de commissaris

Aan de algemene vergadering der aandeelhouders van ATENOR GROUP nv over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

VERKLARING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van ATENOR GROUP NV en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de voor beursgenoteerde vennootschappen in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2011, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 278 405 166,48 euro en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 11 320 856,22 euro. De jaarrekeningen van sommige vennootschappen begrepen in de consolidatie zijn gecontroleerd door andere externe revisoren. Wij hebben ons gesteund op hun verklaring en wij hebben bijkomende specifieke controles uitgevoerd in het kader van de consolidatie.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de

inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risicoinschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie en de werkzaamheden van andere auditors die de rekeningen van sommige dochter vennootschappen gecontroleerd hebben, een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Op basis van onze controle en de verslagen van andere auditors, zijn wij van oordeel dat de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld geeft van het vermogen en de financiële toestand van de Groep evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de voor beursgenoteerde vennootschappen in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

BIJKOMENDE VERMELDINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 15 maart 2012

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door

Philippe GOSSART

ATENOR GROUP

STATUTAIRE REKENINGEN

Jaarverslag 2011

De statutaire rekeningen werden opgesteld conform de Belgische boekhoudkundige normen.

Conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen worden de statutaire jaarrekeningen van ATENOR GROUP nv voorgesteld in verkorte vorm.

De geconsolideerde statutaire rekeningen worden uiterlijk dertig dagen na de goedkeuring ervan neergelegd.

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van ATENOR GROUP nv.

De jaarrekeningen, het beheerverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres:

Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen.

Jaarrekening (verkorte versie)

In duizenden EUR	2011	2010
BALANS		
Activa		
Vaste activa	**220 828**	**171 970**
I. Oprichtingskosten	55	73
II. Immateriële vaste activa	31	57
III. Materiële vaste activa	379	413
IV. Financiële vaste activa	220 363	171 427
Vlottende activa	**53 372**	**92 186**
V. Vorderingen op meer dan één jaar	7	-
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	18 308	2 834
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	1 764	10 611
VIII. Geldbeleggingen	32 302	77 928
IX. Liquide middelen	501	544
X. Overlopende rekeningen	490	269
TOTAAL DER ACTIVA	**274 200**	**264 156**
Passiva		
Eigen vermogen	**103 134**	**99 797**
I. Kapitaal	38 880	38 880
IV. Reserves	16 576	16 576
V. Overgedragen winst (verlies)	47 678	44 341
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	**1 665**	**2 319**
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1 665	2 319
Schulden	**169 401**	**162 040**
VIII. Schulden op meer dan één jaar	103 712	92 750
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	60 979	64 594
X. Overlopende rekeningen	4 710	4 696
TOTAAL DER PASSIVA	**274 200**	**264 156**

In duizenden EUR	2011	2010
RESULTATENREKENING		
I. Bedrijfsopbrengsten	41 757	11 354
II. Bedrijfskosten	-24 824	-17 561
III. Bedrijfswinst (-verlies)	**16 933**	**-6 207**
IV. Financiële opbrengsten	3 518	2 810
V. Financiële kosten	-7 980	-6 614
VI. Winst (verlies) uit gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting	**12 471**	**-10 011**
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	3 517	20 633
VIII. Uitzonderlijke kosten	-2 684	-92
IX. Winst van het boekjaar vóór belastingen	**13 304**	**10 530**
X. Belastingen op het resultaat	-	-11
XI. Winst van het boekjaar	13 304	10 519
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	**13 304**	**10 519**
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	**57 645**	**54 588**
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	13 304	10 519
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	44 341	44 069
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	**-**	**-**
2. Aan de wettelijke reserve	-	-
D. Over te dragen resultaat (-)	**-47 678**	**-44 341**
1. Over te dragen winst	47 678	44 341
F. Uit te keren winst (-)	**-9 967**	**-10 247**
1. Vergoeding van het kapitaal	9 762	10 077
2. Bestuurders of zaakvoerders	205	170

Verklaring betreffende de geconsolideerde rekeningen

De onderneming stelt geconsolideerde rekeningen en een geconsolideerd jaarverslag op en maakt ze openbaar in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Algemene inlichtingen

IDENTITEITSKAART

ATENOR GROUP is een naamloze vennootschap.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd in avenue Reine Astrid 92 te B-1310 Terhulpen.

Artikel 4 van haar statuten specificeert dat de vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

Het boekjaar begint op een januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

De statuten zijn beschikbaar op de website www.atenor.be.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR GROUP

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen
België

Tel.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16

E-mail: info@atenor.be
Website: www.atenor.be

Ondernemingsnummer: 0403209303
BTW: BE 0403 209 303

BEURSNOTERING

NYSE Euronext Brussels

REUTERS

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

FINANCIËLE KALENDER[1]

27 april 2012

Algemene Vergadering 2011

4 mei 2012

Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)

16 mei 2012

Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2012

31 augustus 2012

Halfjaarresultaten 2012

15 november 2012

Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2012

8 maart 2013

Jaarresultaten 2012

26 april 2013

Algemene Vergadering 2012

FINANCIËLE DIENST

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

Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent)
Nijverheidsstraat, 44 te B-1040 Brussel

Belfius Bank (co-domicile)
Pachecolaan, 44 te B-1000 Brussel

1 Data onder voorbehoud van wijziging

FSC www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C023829

Design en realisatie: www.concerto.be

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