



Atenor geeft zin aan de stad

Jaarverslag 2008

ATENOR
GROUP

Geconsolideerde kerncijfers

Op 31.12.2008

Kerncijfers ATENOR GROUP (in miljoenen €)

	2005	2006	2007	2008
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	11,71	13,63	35,41	41,29
Courante cash flow ⁽¹⁾	16,43	24,32	38,55	44,64
Eigen vermogen	63,83	75,83	103,06	125,45
Beurskapitalisatie	140,26	167,62	208,09	191,46

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.

De financiële informatie over boekjaar 2008 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

Gegevens per aandeel (in €)

	2005	2006	2007	2008
Eigen vermogen	12,76	15,05	20,45	24,90
Courante cash flow	3,28	4,83	7,65	8,86
Geconsol. nettoresultaat (aandeel van de Groep)	2,34	2,70	7,03	8,20
Dividend				
Bruto dividend	1,03	1,30	2,60	2,60
Gewoon netto dividend	0,77	0,98	1,95	1,95
Netto dividend (met vvpr strip)	0,88	1,11	2,21	2,21
Aantal aandelen	5 003 586 ^(*)	5 038 411	5 038 411	5 038 411

(*) Na verdeling van het aandeel door 7 op 04.05.2006

Beurscijfers

	2005	2006	2007	2008
Koers/netto boekwaarde	2,2	2,2	2,0	1,5
Koers op 31 december (€)	28,76 ^(*)	33,50	41,30	38,00
Bruto return op 1 jaar	60,09 %	20,06 %	27,16 %	-1,69 %
Bruto rendement	3,58 %	3,88 %	6,30 %	6,84 %
Netto dividend VVPR/koers	3,04 %	3,30 %	5,35 %	5,82 %
Gewoon netto dividend/koers	2,69 %	2,91 %	4,72 %	5,13 %

(*) Na verdeling van het aandeel door 7 op 04.05.2006

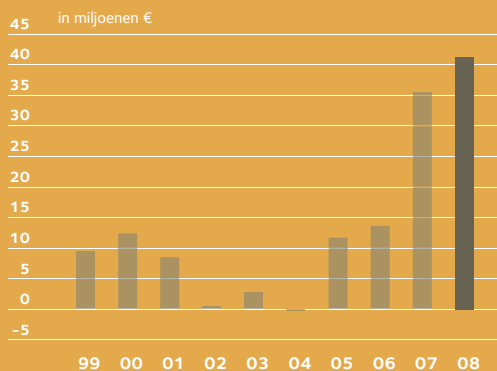
Lexicon

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)

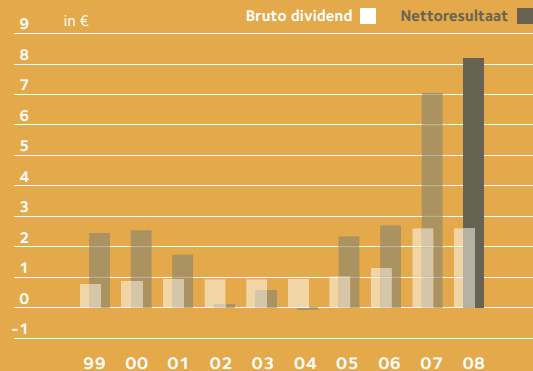


Geconsolideerd nettoresultaat*

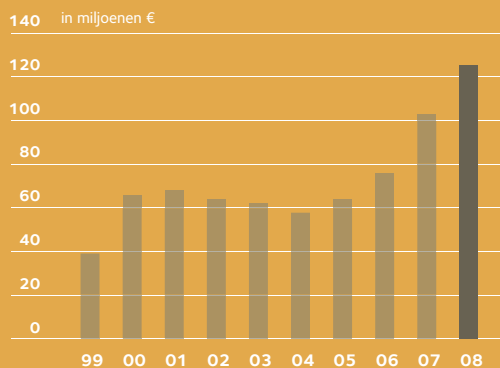


* Belgian Gaaps tot en met 2004, IFRS vanaf 2005

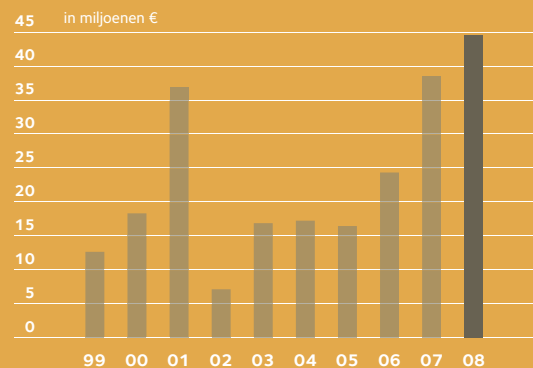
Nettoresultaat en bruto dividend per aandeel



Geconsolideerd eigen vermogen



Courante cash flow



Inhoud

2-3	Missie, waarden & strategie
4-5	Bericht aan de aandeelhouders
6-7	Opmerkelijke feiten 2008
8-9	Bestuur
10-13	Informatie aan de aandeelhouders en aan de investeerders
14-17	Beleid inzake sponsoring
18-19	Vestigingen
20-21	De vakgebieden van ATENOR GROUP
22-59	Activiteitenverslag & projecten
60-63	Corporate Governance

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.

Strategie

ATENOR GROUP is actief op het vlak van de vastgoedpromotie.

Al meer dan 15 jaar boekt ATENOR GROUP onafgebroken resultaten, waardoor ze een knowhow heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt, en sinds 4 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 natuurlijk 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 bekwaamheidsgebied uitbreidt. De projecten die ze momenteel in portefeuille heeft, zijn als volgt verdeeld: 44% kantoren, 17% woningen en 39% gemengde projecten, goed voor bijna 385.000 m². 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 stadsvernieuwingprojecten die momenteel worden gevoerd door de Steden en Gewesten. Hiervoor zal ATENOR GROUP haar beleid van constructieve dialoog met de lokale overheid en administraties voortzetten. Met het oog op investeringen zal ze elke opportuniteit analyseren in het kader van deze grote projecten.

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

Bericht aan de aandeelhouders



De wereld is ondergedompeld in een economische en financiële crisis, die zo plots is ontstaan dat ze alle waarnemers heeft verrast. Momenteel kan geen enkele professional de omvang en de duur ervan inschatten.

2008 was nochtans een opmerkelijk jaar voor ATENOR: we kunnen een recordwinst voorleggen van € 41,29 M, dit is een stijging van 16,6% ten opzichte van 2007.

Deze resultaten zijn enerzijds vooral afkomstig van de voortzetting van de bouw van project PRESIDENT in Luxemburg, waarvan de opbrengst werd geboekt naarmate het project vorderde, en anderzijds van de sluiting van twee huurovereenkomsten voor dit gebouw, die ATENOR een bijkomend resultaat opleveren.

Wat de activiteiten betreft was 2008 een jaar waarin verder werd gebouwd en concrete vorm werd gegeven aan de grote stappen die reeds in 2007 werden gezet om onze activiteiten toe te spitsen op vastgoedpromotie.

In 2008 deden we onze eerste investeringen in Hongarije en Roemenië, twee landen die ondanks de huidige economische omstandigheden toch aantrekkelijk blijven.

In de loop van dit jaar hebben we ook de stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd voor drie van de Brusselse projecten die het meest in de kijker lopen: PREMIUM, BRUSSELS EUROPA en MEDIA GARDENS.

We kunnen dan ook tevreden bevestigen dat ATENOR vandaag beschikt over een gediversifieerde projectenportefeuille van $\pm 385\,000\text{ m}^2$, waarvan het potentieel op lange termijn niet op losse schroeven wordt gezet door de huidige economische situatie. Op 31 december 2008 vertoont de groep een gezonde balans en een beperkte nettoschuld.

Dit is het logische gevolg van een voorzichtig beheer en een investeringsbeleid dat met gezond verstand wordt toegepast.

Gedurende de uitstekende jaren 2006 en 2007 zijn we nooit de risico's die inherent zijn aan het vak van vastgoedpromotor uit het oog verloren. Bij de analyse van nieuwe projecten hebben we steeds nauwgezet onze selectiecriteria nageleefd waar we ons succes al meer dan 15 jaar aan te danken hebben.

Een uitstekende ligging, een aantrekkelijke instapprijs, de mogelijkheid om de ontwikkeling op te splitsen in fasen waren en blijven allemaal criteria die bij de omkering van de conjunctuur grote concurrentievoordelen vormen.

Naast deze investeringscriteria komen nog de waarden die we aanhangen bij de ontwikkeling van onze projecten en die de basis vormen voor het creatie van waarde.

Functievermenging, stadsverdichting, architecturale en milieukwaliteit alsook kwaliteit van de openbare ruimten geven samen of afzonderlijk vorm aan de

projecten zodat ze een gepast antwoord bieden op de recente en toekomstige stadsevoluties.

We hebben besloten deze waarden uiteen te zetten in de volgende pagina's om u een zo goed mogelijk beeld te geven van de conceptuele aanpak die aan de grondslag ligt van de ontwikkeling van een project.

Deze toegepaste waarden in onze projecten geven onze activiteiten vast en zeker gestalte, ze zorgen ervoor dat we steeds weer waarde kunnen creëren en in fine geven ze zin aan de resultaten die we boeken.

In deze crisiscontext moet de promotor zich vragen stellen over zijn rol in het economische raderwerk en over zijn vermogen om in de toekomst een bijdrage te leveren aan de wereld waarin hij evolueert.

Misschien meer nog dan in andere beroepen moet de vastgoedpromotie op een anticyclische manier geleid worden om efficiënt te kunnen zijn.

De keuze van de timing voor de aankoop, lancering en verkoop van een project is van fundamenteel belang in de waardecreatiecyclus van de promotor. Dat stellen we dit jaar duidelijk vast voor het project PRESIDENT.

De voorbije jaren wisten we de struikelblokken van een bloeiende economie te omzeilen. De komende maanden zullen we echter moeten tonen dat we afgemeten risico's kunnen analyseren, nemen en beheren om de projecten in onze portefeuille te lanceren en de concurrentietroeven die ze in petto hebben uit te spelen.

Vol vertrouwen in de kwaliteit van de projecten in onze portefeuille en met een van de meest onzekere economische klimaten voor ogen is ATENOR erg scherpzinnig begonnen aan 2009.

Met deze ingesteldheid zullen we de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om het dividend vast te leggen op € 2,6 bruto en het dus niet te wijzigen ten opzichte van vorig jaar.



Frank Donck

We eindigen met eraan te herinneren dat het succes van ATENOR in de eerste plaats te danken is aan ons teamwerk. We willen alle personeelsleden bedanken voor hun dagelijkse betrokkenheid en hun bijdrage tot de uitstekende resultaten van dit jaar.

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Gedelegeerd Bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

Opmerkelijke feiten 2008



Premium

Juni

Uitreiking van de afbraakvergunning.

Augustus

ATENOR GROUP sluit een akkoord met SMALS asbl voor de huur op lange termijn (huurovereenkomst van de 27 jaar) in een deel van de kantoren van het project PREMIUM gelegen in het toekomstige gebouw op de hoek tussen de Willebroekkaai en het Redersplein. De gehuurde oppervlakten bestaan uit 6 300 m² kantoren, 1 460 m² informaticaruimte en bijbehorende lokalen onder de grond, 150 m² archieven en 46 parkeerplaatsen. De verhuur begint zodra het gebouw is opgeleverd, dit is gepland voor half 2011.

September

ATENOR GROUP sluit een akkoord met UNIZO (Unie van Zelfstandige Ondernemers) en SVMB (Sociaal Verzekeringsfonds voor Zelfstandigen) voor de verkoop van een deel van de kantoren van het project PREMIUM mits de vergunningen wordt ontvangen voor een gebouw van 6 288 m² kantoren, 400 m² archieven en 63 parkeerplaatsen. De oplevering van het gebouw is gepland voor eind 2011.

December

Indiening van een vergunningsaanvraag voor een vastgoedproject met woningen, kantoren en winkels conform de huidige stedenbouwkundige voorschriften.

Pixel

November

Definitieve oplevering van het gebouw PIXEL, geheel van kantoren gelegen op het Plateau van Kirchberg in het Groothertogdom Luxemburg.

Brussels Europa

Juli

Conform de optieovereenkomst die in mei 2008 werd ondertekend met ConnectImmo s.a., de vastgoeddochtermaatschappij van de Belgacom groep, besluit ATENOR GROUP de optie uit te oefenen zodat ze tegen 2013 het gebouw en de aanpalende grond van HOTEL EUROPA kan kopen dat sinds juni 2005 onder controle van ATENOR GROUP staat.

December

Indiening van een vergunningsaanvraag voor een vastgoedproject met kantoren en winkels conform de huidige stedenbouwkundige voorschriften.

President

Januari

Einde infrastructuurwerken.

Mei

Einde ruwbouwwerken.

September

De s.a. President B sluit met het Europees Parlement een huurcontract voor 5 jaar voor het hele gebouw, namelijk een oppervlakte van 8 800 m² kantoren.

Oktober

De s.a. PRESIDENT A sluit met de bank Ubi Banca een huurcontract voor 9 jaar voor een oppervlakte van 1 555 m² kantoren.

Victor

Augustus

ATENOR GROUP, BREEVAST en CFE sluiten een principeakkoord om samen een groot stadsproject te ontwikkelen op de samengevoegde ondergrond van hun respectievelijke gronden, gelegen tegenover het Hortaplein, aan de onmiddellijke uitgang van het HST-station van Brussel (Zuidstation).





Hermes Business Campus

Juli

In Boekarest (Roemenië) legt ATENOR GROUP de laatste hand aan de aankoop van een geheel van ideaal gelaaen percelen in de nieuwe zakenwijk Pipera, waar in meerdere fasen een geheel van kantoor- en winkelgebouwen zal kunnen worden opgetrokken met een oppervlakte van meer dan 70.000 m² boven de grond.

Juli

Diezelfde maand worden de stedenbouwkundige certificaten voor de afbraak en bouw uitgereikt.

Vue sur Hain

Augustus

ATENOR GROUP verkoopt de vennootschap Vue sur Hain, die een project in handen had van 9.000 m² woningen in Kasteelbrakel (Waals-Brabant). Deze operatie genereert een aanzienlijke rentabiliteit op het geïnvesteerde kapitaal en weerspiegelt de toegevoegde waarde die ATENOR GROUP aanbracht sinds de aankoop ervan.

Dit project beantwoordde door zijn omvang en ligging buiten de stad niet meer aan de strategische criteria die bij ATENOR GROUP op de eerste plaats komen.

Váci út

Mei

In Boedapest (Hongarije) verwerft ATENOR de controle over een geheel van gronden en opties voor de bouw in meerdere fasen van bijna 60.000 m² kantoren aan Váci út, de belangrijkste invalsweg met winkels en kantoren in het noorden van de stad.

Port du Bon Dieu

Juni

Conform de optieovereenkomst die werd getekend in juni 2007 met Transport en Manutention Collot s.a., eigenaar van een deel van de site, beslist ATENOR GROUP de optie uit te oefenen om een ideaal gelegen grond aan de oever van de Maas aan de ingang van Namen definitief te verwerven. Deze grond zal worden omgevormd om er een geheel van kwaliteitswoningen op te trekken die een uitstekend efficiënt energiegebruik bieden aan de bewoners.

Oktober

Ondertekening van de definitieve verkoopakte tussen ATENOR GROUP en de vennootschap Transport et Manutention Collot s.a. voor de aankoop van hun grond aan de oever van de Maas in Namen.

South City Office & Hotel

April

Einde van de werken van de perifere waterdichte wanden.

September

Einde van de infrastructuurwerken van het Gebouw Fonsny.

November

Einde van de infrastructuurwerken van het Gebouw Broodthaers en van het hotel. Het hele jaar lang kenden de werken een positieve evolutie en er lopen onderhandelingen voor de uitbating van het hotel en de verhuur van de rest van de kantoren.

Media Gardens

Oktober

ATENOR GROUP krijgt van IBGE – BIM, een gunstig advies over de bodemsaneringprocedure met het oog op de start van de werken zodra de huidige huurder is vertrokken in juni 2009.

December

Uitreiking van de vergunning voor de asbestverwijdering.



Van links naar rechts:

Stéphan Sonnevile
Olivier Ralet
Laurent Collier
Albert De Pauw
Sidney D. Bens
William Lerinckx
Lucien Geerinck



Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

(Na de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2009)

Naam	Titel	Einde mandaat
De heer Frank Donck	Voorzitter ⁽²⁾	2012
Stéphan Sonnevile s.a.	Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾ , vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile	2010
Baron Luc Bertrand	Bestuurder ⁽²⁾	2012
Prins Charles-Louis d'Arenberg	Bestuurder ⁽³⁾	2012
De heer Marc De Pauw	Bestuurder ⁽²⁾	2012
De heer Regnier Haegelsteen	Bestuurder ⁽²⁾	2012
Luxempart s.a.	Bestuurder ⁽²⁾ vertegenwoordigd door De Heer François Tesch	2010
De heer Philippe Vastapane	Bestuurder ⁽²⁾	2012

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

Belangrijkste functies van de niet-uitvoerende Bestuurders

Baron Luc Bertrand	Bestuurder en Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren
Prins Charles-Louis d'Arenberg	Voorzitter van de Raad van Bestuur van Belgocontrol
De heer Marc De Pauw	Managing Director van Sofinim
De heer Frank Donck	Gedelegeerd Bestuurder van 3D s.a. en Voorzitter van Telenet Groep s.a.
De heer Regnier Haegelsteen	Voorzitter van het Directie Comité van Bank Degroef
De heer François Tesch	Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart s.a. en Foyer s.a.
De heer Philippe Vastapane	Gedelegeerd Bestuurder van Alva s.a.



Samenstelling van het Executive Committee

(op 5 maart 2009)

Naam	Titel
Stéphan Sonnevile voor Stéphan Sonnevile s.a	Gedelegeerd Bestuurder, C.E.O. Voorzitter van het Executive Committee
Olivier Ralet voor Olivier Ralet BDM sprl	Executive Officer
Laurent Collier voor Strat-Up sprl	Executive Officer
Albert De Pauw voor R.E.A.S . sprl	Executive Officer
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer
William Lerinckx voor Probatimmo bvba	Development Director
Lucien Geerinck	Chief Project Manager
Philippe Duquesne voor Edalfi sprl	Administrative Director
Sandrine Jacobs voor Happybizz sprl	Communication Manager
Hans Vandendael voor Hans Vandendael bvba	Legal Manager
Martine Hardy-Dreher	Chief Accountant
Géraldine Ponchaut	Financial Controller
André Cornet voor Xoba sprl	Internal Auditor

Samenstelling van het Audit Committee

De heer Marc De Pauw	Voorzitter
De heer Frank Donck	Lid
De heer Philippe Vastapane	Lid

Samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee

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

Informatie aan de aandeelhouders en aan de investeerders

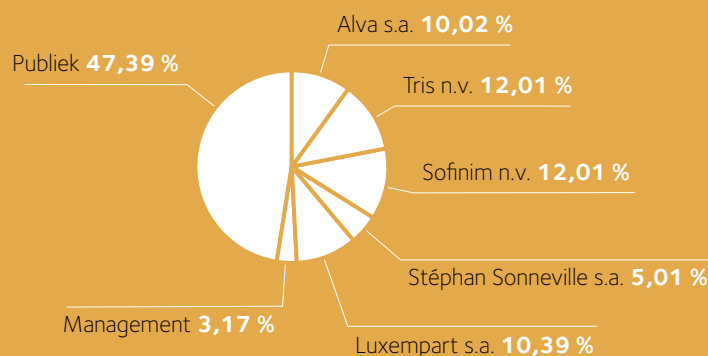
Referentie-aandeelhouders

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

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

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

Aandeelhouderschap op 31.10.2008



Aandeelhoudersstructuur

Volgens de laatste transparantieverklaring van 31.10.2008 is de aandeelhoudersstructuur de volgende:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap
ALVA s.a. ⁽¹⁾	504 880	10,02	504 880
TRIS n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
Stéphan Sonnevile s.a. ^{(1) (2)}	252 406	5,01	150 500
Luxempart s.a. ⁽¹⁾	523 500	10,39	505 000
Management	159 900	3,17	
Subtotaal	2 650 446	52,61	2 370 140
Publiek	2 387 965	47,39	
Totaal	5 038 411	100,00	

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

⁽²⁾ Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van Stéphan Sonnevile

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

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 op 1 januari 2008 van de effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten.

De aandelen ATENOR GROUP zijn aan toonder of op naam, naargelang de keuze van de aandeelhouder.

Na de verdeling van het effect op 04.05.2006 is ATENOR GROUP niet overgegaan tot het drukken van nieuwe effecten.

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

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

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

Beursnotering

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 2008	1 136 485
Notering van het aandeel op 31 december 2008	€ 38,00
Notering van de VVPR strip op 31 december 2008	€ 1,17



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 2005 tot 2008

Aantal aandelen op 31 december 2008: 5 038 411

	2005	2006*	2007	2008
Maximumkoers (€)	201,30	34,00	44,95	54,49
Minimumkoers (€)	121,90	22,51	33,21	34,75
Koers op 31 december (€)	201,30	33,50	41,30	38,00
Gemiddelde dagelijkse volumes	329	5 312	3 719	2 687
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	140,26	167,62	208,09	191,46

* Na splitsing van het effect in 7

Dividend

Het dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 24 april 2009 bedraagt € 2,60 bruto, dit betekent een netto dividend na voorheffing (25%) van € 1,95 per aandeel en een netto dividend na voorheffing (15%) van € 2,21 per effect met VVPR-strip.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 4 mei 2009.

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

■ **Bank Degroef (belangrijkste betalingsagent)**
Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel

■ **Dexia Bank (co-domicile)**
Pachecolaan, 44 te 1000 Brussel

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal gebeuren via bankoverschrijving vanaf 4 mei 2009.

Praktische modaliteiten betreffende de uitbetaling van het dividend

Ex date dividend	28 april 2009
Record date dividend	30 april 2009
Uitbetaling dividend	4 mei 2009

Agenda van de aandeelhouder

Algemene Vergadering 2008	vrijdag 24 april 2009 om 11u00
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)*	4 mei 2009
Tussentijdse verklaring eerste trimester 2009	19 mei 2009
Halfjaarlijkse resultaten	31 augustus 2009
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2009	19 november 2009
Jaarresultaten 2009	maart 2010
Algemene Vergadering 2009	vrijdag 23 april 2010 om 11u00

* Financiële dienst: Bank Degroef (belangrijkste betalingsagent)

Verantwoordelijkheid

Omdat vastgoedpromotie vandaag de dag nauw samenhangt met nieuwe strategieën voor stadsontwikkeling, is ATENOR GROUP betrokken bij thema's als milieu, maatschappij, economie en socioculturele verantwoordelijkheid.

Verantwoordelijkheid voor het milieu

Duurzame ontwikkeling met oog voor het milieu

Als vastgoedontwikkelaar koos ATENOR GROUP ervoor haar verantwoordelijkheden op te nemen om bij te dragen tot de bescherming van de planeet. Door haar wil om de normen en wetten te overtreffen, stelt ze duurzame vastgoedprojecten voor met een ecologisch profiel waarbij gebruik wordt gemaakt van gepaste materialen, en put ze energie uit de natuurelementen om ons heen (water, wind, zon). Maar ATENOR GROUP kiest er ook voor om haar projecten een plaats te geven in de buurt van stations voor openbaar vervoer om problemen met mobiliteit en vervuiling te verminderen en zo een betere globale milieubalans te bieden. Voor de groep moet milieubescherming gepaard gaan met een daling van de exploitatiekosten, maar ook met meer comfort voor de gebruikers.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Stedelijke verantwoordelijkheid

Om stadsprojecten met een bepaald concept aan te bieden en om gepaste antwoorden aan te reiken voor de problemen die de evolutie van de steden stelt, legt ATENOR GROUP voortaan de nadruk op 4 fundamentele pijlers van stadsontwikkeling.

De vermenging van functies versterken als belangrijkste bron van gezelligheid

De functionele mix zet aan tot gezelligheid en laat de stadsbewoner de stad anders beleven. Als ze goed werd uitgedacht, mondt ze uit in een sociologische vermenging en bevordert ze het contact tussen verschillende generaties. Vanuit macro-economisch oogpunt zorgt ze voor een daling van het aantal verplaatsingen binnen de stad (mobiliteit/vervuiling) en doet ze de stad ook na de sluiting van de kantoren bruisen van leven.

De stedelijke dichtheid verhogen op basis van het bestaan zelf van een stad

Volgens ATENOR GROUP is stadsverdichting een gepast antwoord voor de fundamentele problemen waarmee de grote steden te kampen hebben: mobiliteit, veiligheid, vervuiling... Een afgemeten stadsverdichting brengt voor de stad dus een globale positieve balans, omdat wordt gewerkt aan de verschillende parameters die de levenskwaliteit verbeteren.

De openbare ruimten opwaarderen en een dialoog tot stand brengen tussen privé/openbare ruimte

Voor ATENOR GROUP is de openbare ruimte meer dan een ontmoetingsplaats buiten. Ze wordt een band tussen privéleven en openbaar leven. Een belangrijke plaats waar je niet omheen kunt en die bijdraagt tot het succes van de heropleving van de wijk.

De architecturale kwaliteit verhogen

Voor ATENOR GROUP geeft de architecturale kwaliteit vorm aan het stadslandschap en zet ze iedereen ertoe aan om de stad te respecteren, er te wonen, te werken en te verblijven. De vastgoedontwikkelaar heeft dan ook de taak om deze architectuur tot zijn recht te doen komen om de stad deze onmisbare esthetische aantrekkingskracht te geven.



Sociale vermenging, de kunst om samen
te leven, gezelligheid, kwaliteit: duurzame
ontwikkeling draait ook rond harmonieus
samenleven tussen de burgers.

Economische verantwoordelijkheid

Met oog voor haar financiële evenwicht en toekomstige groei spant ATENOR GROUP zich in om waarde te creëren door een duidelijke en wijdverspreide strategie toe te passen. Aan aandeelhouders die kiezen voor een belegging in de sector van de vastgoedpromotie, biedt de vennootschap een diversificatie van hun risico, een specifieke benadering van het beroep

en toegang tot grootschalige projecten. In die zin wil de Groep hen een regelmatige kapitaalopbrengst bieden, terwijl de groei van de vermogenswaarde wordt verzekerd door de projectportefeuille voortdurend te vernieuwen.

Sociale en culturele verantwoordelijkheid

Naast haar maatschappelijke missie die ze binnen de burgermaatschappij vervult, is ATENOR GROUP altijd bezorgd voor de sociale en culturele rol die de ondernemingen moeten spelen. De vennootschap heeft oog voor de promotie van kunst, voor architectuur, onderwijs en milieu, en geeft ook financiële steun aan verschillende projecten in België.



Beleid inzake sponsoring

Bezorgd om haar rol die ze op sociaal en milieuvlak moet spelen in de burgermaatschappij, is ATENOR GROUP bijzonder gevoelig voor de bevordering van kunst, duurzame ontwikkeling, architectuur en onderwijs. Daarom verleent ATENOR GROUP financiële steun aan verschillende projecten in België.

NFTE Belgium

(Network For Training Entrepreneurship)

ATENOR GROUP verleent al drie jaar haar financiële steun aan het concept dat werd ontwikkeld door NFTE Belgium.

NFTE Belgium heeft de taak de sociale en professionele integratie van jongeren "in moeilijkheden" te vergemakkelijken en hen te helpen hun plaats te vinden op de arbeidsmarkt via een initiatie tot het ondernemerschap.

Actor's Boat

ATENOR GROUP blijft ook het project Actor's Boat steunen, waarbij een oude boot van 80 meter wordt omgevormd tot culturele plaats. Aange-meerd langs het Beco-bekken, op een steenworp van het project Premium, zal deze boot in ruime mate bijdragen tot de sfeer en de heropleving van deze wijk.



Dit is onze Aarde...

In 2008 en 2009 steunde ATENOR GROUP de grootste tentoonstelling over duurzame ontwikkeling ooit in Europa! De grootste en meest verrassende tentoonstelling, want de bedenkers maakten van "Dit is onze Aarde" een ware show die je van binnen uit moest meemaken ...

Op het programma: een twee uur durend parcours rond interactieve animatie en uitzonderlijke voorwerpen! Dit engagement toont ook de wil van de Groep om zich te scharen naast de Belgische overheid, die tegen 2010 van Brussel de Europese hoofdstad voor duurzame ontwikkeling wil maken.

En dat is nog niet alles ...

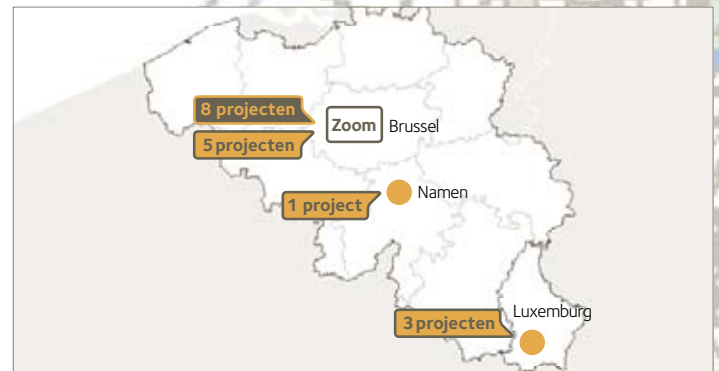
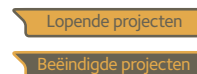
In 2008 steunde ATENOR GROUP ook verschillende grote tentoonstellingen in verband met stadscultuur. In het Kasteel van Terhulpen, op een boogscheut van Brussel, hielp de Groep mee aan de tentoonstelling die gewijd was aan het werk van Folon. Zo nam ze ook deel aan het culturele avontuur "BOZAR Architecture" (Paleis voor Schone Kunsten van Brussel) dat een reeks expo's bevat rond het thema architectuur en stedenbouw.

Vestigingen

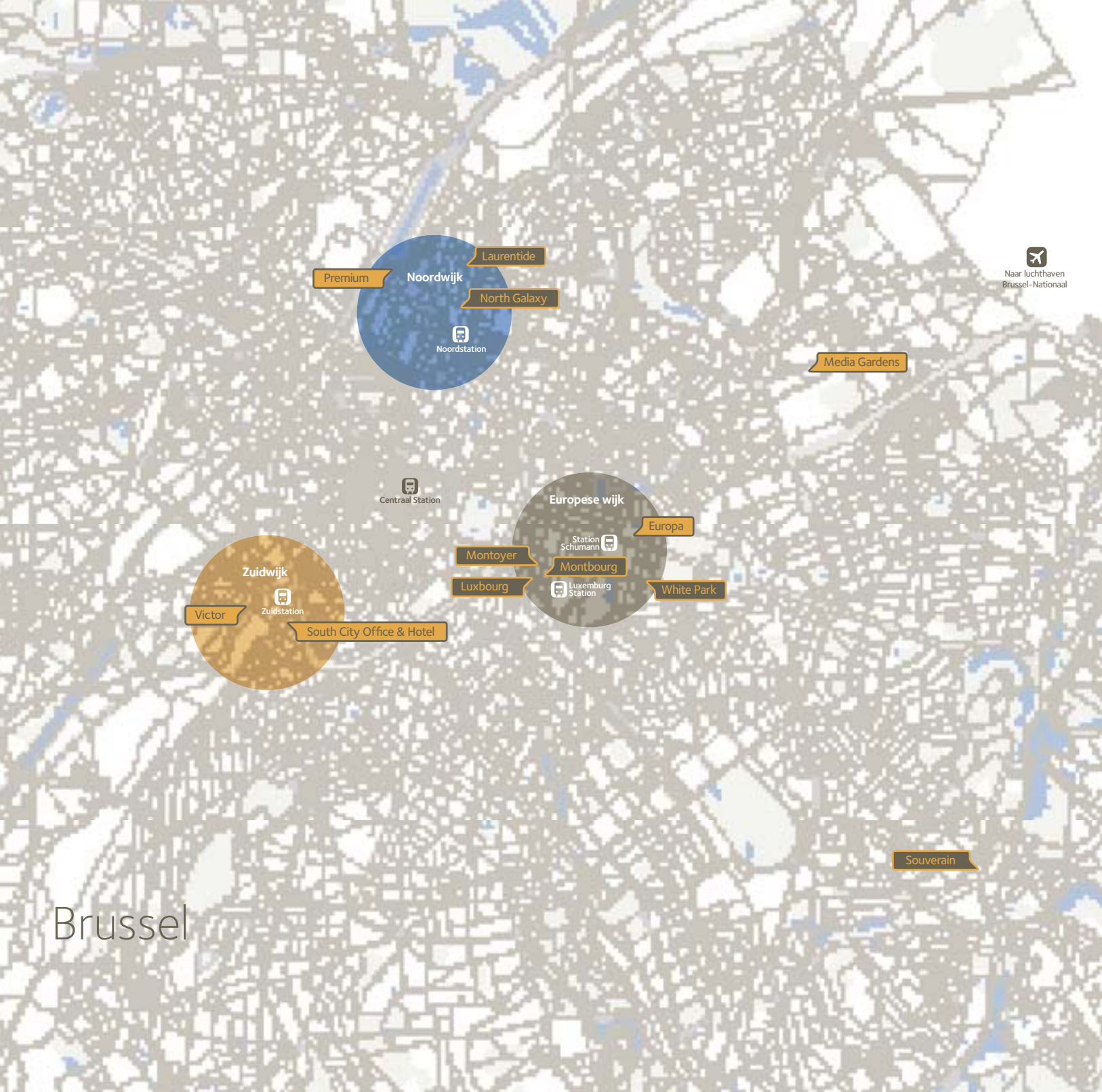
ATENOR GROUP investeert in grootschalige vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de locatie. In deze context wordt de activiteit van de groep momenteel uitgeoefend in België (Brussel en Namen), het Groothertogdom Luxemburg, maar ook in Centraal-Europese landen zoals Hongarije of Roemenië. Geruggensteund 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, het Plateau van Kirchberg in Luxemburg...



Europa



België/Luxemburg



Premium

Noordwijk

Laurentide

North Galaxy

Noordstation

Media Gardens

Naar luchthaven
Brussel-Nationaal

Zuidwijk

Victor

Zuidstation

South City Office & Hotel

Centraal Station

Europese wijk

Montoyer

Luxbourg

Station Schumann

Montbourg

Luxemburg Station

Europa

White Park

Souverain

Brussel

De vakgebieden van ATENOR GROUP

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

Acquisitie

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

Ontwerp

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

Permitting

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

In deze fase volgt elke vergunningsaanvraag allerlei streng geregementeerde 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 werden 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 blijken van talent en knowhow om de termijnen na te leven en de goede uitvoering van het project te waarborgen.

Verkoop

Het is niet de bedoeling dat de ontwikkelaar alle projecten in portefeuille houdt, maar dat hij de gecreëerde meerwaarde in de kijker zet en de projecten zo goed mogelijk verkoopt. Al naargelang de conjunctuur kan deze verkoopfase min of meer vroeg van start gaan. Zo worden sommige projecten al verkocht voor de eerste houwelslag, 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.

Activiteiten- verslag & projecten

ATENOR GROUP / ATENOR GROUP Luxemburg /
ATENOR GROUP Hungary / ATENOR GROUP Romania

ATENOR GROUP heeft momenteel negen projecten in portfolio, goed voor bijna 385 000 m², en telt een dertigtal medewerkers.

President

LUXEMBURG

Commerz Real Investmentgesellschaft

Site van 1,5 hectare op het Plateau van Kirchberg in het Groothertogdom Luxemburg. Dit project van 29 890 m² dat werd verkocht aan CRI, is momenteel in aanbouw. Het einde van de werken is gepland voor de lente van 2009.



Hermes Business Campus

BOEKAREST

NGY Propertiers Investment srl

ATENOR GROUP kocht een grond in het noorden van Boekarest om er een kantoorcomplex van meer dan 70 000 m² te ontwikkelen. De plannen werden opgesteld met een lokaal architectenbureau. De werken zouden in juni 2009 van start moeten gaan en zullen in meerdere fasen verlopen.



Brussels Europa

BRUSSEL

Brussels Europa Properties

De s.a. Brussels Europa is eigenaar van het hotel Crowne Plaza Brussels Europa en van de aanpalende grond, die een uitzonderlijke locatie biedt in het hart van de Europese wijk in Brussel. ATENOR GROUP denkt na over hoe deze site eventueel kan worden herontwikkeld in een vastgoedproject dat past in de stedenbouwkundige logica van het nieuwe Europese Richtschema. Bovendien vroeg ATENOR GROUP in 2008 bij de overheid een stedenbouwkundige vergunning aan voor een project dat past in de huidige stedenbouwkundige parameters.

Victor

BRUSSEL

Victor Estates & Properties

ATENOR GROUP ging een samenwerking aan met Breevast en CFE om samen een groot stadsproject te ontwikkelen op de samengevoegde ondergrond (7 500 m²) van hun respectievelijke gronden. De partners onderzoeken momenteel het ontwerp van een ambitieus project dat perfect past in de omgeving van een van de grootste stations in Europa.

Váci út

BOEDAPEST

Drews City Tower Kft & City Tower Kft

In mei 2008 kreeg ATENOR GROUP de controle over een geheel van gronden in het hart van de Váci út Corridor, een van de grootste zakenwijken van Boedapest. Een grootschalig project voorziet in de bouw op deze site van een geheel van bijna 60 000 m² kantoren.



South City Office & Hotel

BRUSSEL

SCO & SCH

Site van 66 are, gelegen aan de Fonsnylaan, tegenover het Zuidstation in Brussel.

SOUTH CITY OFFICE ontwikkelt in meerdere opeenvolgende fasen een kantoor- en winkelcomplex van in totaal 32 750 m²; SOUTH CITY HOTEL zal een hotel met 142 kamers bouwen, goed voor 7 260 m². De werken begonnen in december 2007 en zouden fase per fase vanaf begin 2010 klaar moeten zijn.



Premium

BRUSSEL

ATENOR GROUP / Alco Building

Uitzonderlijke site van 1,55 hectare, gelegen in Brussel tussen het kanaal, het Redersplein en de Willebroekkaai, tegenover Tour & Taxis. Dit gemengde stadsproject "Premium" voorziet in de bouw van een toren met woningen, kantoren en handelszaken rond een kwaliteitsvolle openbare ruimte. De werken voor de asbestverwijdering en de afbraak zijn inmiddels klaar en vanaf de herfst van 2009 zou de rest van de werken kunnen starten.



Media Gardens

BRUSSEL

Immobilière des Deux Maisons

I.D.M. is eigenaar van de 1,20 hectare grote site, gelegen aan de Leuvensesteenweg in Schaarbeek, die momenteel wordt verhuurd aan de vennootschap Maternaco. Zodra de site is vrijgemaakt tegen juni 2009, zal ze er een groot programma voor 282 middelgrote woningen ontwikkelen.

Port du Bon Dieu

NAMEN

Namen Waterfront

Grond van 1,7 hectare in Namen, aan de oever van de Maas, met een uitzonderlijke ligging aan de ingang van de stad. Het vastgoedproject dat ter studie op tafel ligt, bestaat uit de bouw van een wooncomplex dat in het bijzonder gericht is op duurzame ontwikkeling.



In het hart van de meest efficiënte
vastgoedstrategieën staat een goede
timing, waarbij een anticyclische en
visionaire aanpak uitmondt in de beste
economische kansen.



President

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Een geslaagde timing

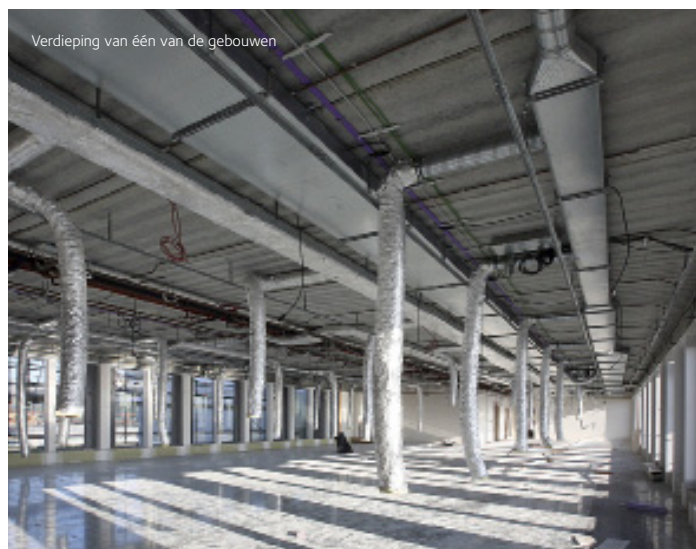
Het project President werd gekocht in 2004, toen de Luxemburgse markt een historisch aantal leegstaande gebouwen kende. Drie jaar later werd het tegen erg gunstige voorwaarden verkocht toen de vastgoedsector een boom kende door de exponentiële ontwikkeling van de banksector.



President

Groothertogdom Luxemburg

Ligging	Plateau van Kirchberg, Groothertogdom Luxemburg
Project	Bouw van een vastgoedcomplex met kantoren
Omvang	29 890 m ² (3 gebouwen: West, East & Park)
Architecten	Assar Mac Ewen in samenwerking met A.U. 21 Worré & Schiltz
Koper	Commerz Real Investmentgesellschaft
Aanvang van de werken	April 2007
Einde van de werken	Oplevering vanaf 31 maart 2009



ATENOR GROUP sloot in september 2004 met de Luxemburgse verzekeringsmaatschappij Le Foyer een akkoord met het oog op de ontwikkeling van een grond van 1,5 ha, gelegen op het Kirchberg Plateau in Groothertogdom Luxemburg. In mei 2007 was het project reeds volledig verkocht. Het jaar erop droegen de huurcontracten die werden gesloten met het Europees Parlement en de bank Ubi Banca sterk bij tot de resultaten van de groep.

Drie grafische gebouwen in een prachtige naturomgeving

Het project PRESIDENT bestaat uit de bouw van drie prachtig gelegen gebouwen op het plateau van Kirchberg in Luxemburg, aan de ene kant langs de avenue Kennedy en aan de andere kant aan het Parc Reimerwee. Gelegen op een boog-scheut van de hoofdstad beantwoorden de gebouwen East, West en Park aan de steeds groeiende behoeften aan kantoorruimte en winkels in deze stad.

Bijna 30 000 m² huoppervlakte

De afbraakwerken van het oude gebouw (zetel van Le Foyer) gingen eind 2006 van start. In die periode werden de bouwvergunningen aangevraagd bij de overheden. De bouwwerken van het project "President" zijn begonnen in de eerste helft van 2007 en zouden in de lente van 2009 klaar moeten zijn (oplevering aan de koper). Deze drie gebouwen werden bedacht door de architecten Assar Marc Ewen in samenwerking met A.U. 21 Worre & Schiltz, en omringen een binnentuin met een aangeplante esplanade, vooral voor voetgangers. Ze zullen in totaal 266 parkeerplaatsen bevatten en een totale huoppervlakte bieden van 29 890 m².

Grootschalige verkoop en verhuur

De uitstekende evolutie van de Luxemburgse markt stelde ATENOR GROUP in staat om in mei 2007 dit project van formaat (President A, B en C) te verkopen aan het Duitse investeringsfonds Commerz Real. ATENOR GROUP blijft wel instaan voor het beheer van de bouw en de commercialisering van het vastgoedgeheel.

In 2008 sloot het Europees Parlement met ATENOR GROUP een huurovereenkomst voor 5 jaar voor het hele gebouw B, goed voor een oppervlakte van 8 800 m² aan kantoren. Kort daarop werd de laatste hand gelegd aan een ander huurcontract van 9 jaar met de bank Ubi Banca (1 555 m² aan kantoren op niveau 6 van gebouw A).

Voor de commercialisering van de overige oppervlakten van project President verlopen de contacten iets moeilijker, gezien de algemene economische en financiële situatie.



Commercialisering

Het project President werd gebouwd op het prestigieuze Plateau van Kirchberg en wordt gerekend tot de grote commerciële successen van de groep. Het was al verkocht voor de eerste houweelslag en komt al zijn beloftes na: blok B is al helemaal verhuurd aan het Europees Parlement.



Geruggensteund door jarenlange
ervaring, kan een vastgoedontwikkelaar
haar **knowhow** ook buiten de
landsgrenzen exporteren.



Hermes Business Campus

BOEKAREST / ROEMENIË

Een knowhow die navolging vindt

Met het project Hermes Business Center in het hart van de Piperawijk in Boekarest bevestigt ATENOR GROUP haar wil om haar knowhow ook buiten de landsgrenzen te benutten. Omdat ze steeds met de lokale gevoeligheden tracht rekening te houden, heeft ATENOR GROUP een lokale structuur opgezet en kan ze op de knowhow van lokale specialisten rekenen.



Hermes Business Campus

Boekarest / Roemenië

Ligging	Bld Dimitri Pompeiu, 2nd District, Boekarest, Roemenië
Project	Bouw van een kantoorcomplex
Omvang	70 000 m ²
Architecten	B23T Architectura International architectural services srl
Eigenaar	NGY Propertiers Investment srl
Aanvang van de werken	Lopend 2009
Einde van de werken	Begin 2011

Na een marktverkenning waarbij ze zich liet leiden door de criteria waarop haar succes is gebaseerd, zet ATENOR GROUP de stap naar de Centraal-Europese landen. Boekarest komt hierbij op slag in de kijker, dankzij zijn sterke economische groei en reusachtige potentieel. De hoofdstad is volop in ontwikkeling en bevat opmerkelijk veel arbeiders en intellectuele werkrachten; alle elementen zijn aanwezig opdat de Groep haar wil kan bevestigen om haar knowhow buiten de landsgrenzen te benutten. Een knowhow die architecturale en stedenbouwkundige oplossingen moet bieden waar in deze almaar groeiende stad veel vraag naar is.

Toenemende vraag naar kantoorgeheelen

In 2007 tekende ATENOR GROUP een akkoord voor de aankoop van een grond gelegen aan de Dimitri Pompeiu Boulevard. Deze site is strategisch gelegen in de zone Pipera in het noorden van Boekarest en is de ideale plek om er een ambitieus kantoorproject te ontwikkelen. In mei 2008 legt de Groep de laatste hand

aan de aankoop van dit geheel van percelen en ze is van plan er in meerdere fasen een geheel van kantoorgebouwen en handelszaken op te trekken met een bovengrondse oppervlakte van meer dan 70 000 m². Deze wijk ligt vlakbij luchthavens en strategische verkeerswegen (veel openbaar vervoer) en de vraag naar dit soort complexen neemt hier alleen maar toe.

Een luisterend oor voor de autoriteiten

Steeds bezorgd om de lokale gevoeligheden en de stedenbouwkundige ontwikkelingen te begrijpen en te integreren, werkt ATENOR GROUP nauw samen met een Roemeens architectenbureau: B23T Architectura International architectural services SRL. In dezelfde optiek zette ATENOR GROUP een nauwe dialoog op met de autoriteiten in Boekarest. De werken beginnen in juni 2009 en zullen in drie fasen worden uitgevoerd.



Hermes Business Campus, ideaal gelegen in Boekarest

Permitting

Als bevoorrechte gesprekspartner van de overheid volgt ATENOR GROUP een beleid van constructieve dialoog met de Roemeense autoriteiten om te beantwoorden aan hun verwachtingen op het vlak van stadsvernieuwing. Gekoppeld aan een uitstekende synergie met het lokale architectenbureau zorgde deze aanpak er in grote mate voor dat de bouwvergunningen gemakkelijker werden uitgereikt.





De **ligging** van een uitzonderlijke site vormt een vast onderdeel van het succes van een project. Het is een zekere waarde die door de tijd mee in stand wordt gehouden.



Váci út

BOEDAPEST / HONGARIJE

Een strategische ligging

In Boedapest worden de gebouwen van het project Váci út opgetrokken langs de erg prestigieuze Váci út boulevard, in het hart van de “Váci Office Corridor”, een zakenwijk die dezelfde naam draagt en die tot een van de meest dynamische wijken van de Hongaarse hoofdstad behoort. Deze verkeersader staat symbool voor de heropleving van de stad en biedt plaats aan tal van stedenbouwkundige ontwikkelingen voor kantoren, winkelcentra en woongehelen.



Váci út

Boedapest / Hongarije

Ligging	Váci Corridor, 13th District Boedapest, Hongarije
Project	Bouw van een kantoorgebouw
Omvang	fase 1: 16 000 m ²
Architect	TIBA Epitesz Studio Kft
Eigenaars	Drews City Tower Kft & City Tower Kft

In het kader van haar internationale diversificatie kiest ATENOR GROUP voor Boedapest. Meer bepaald een site die geniet van een opmerkelijke ligging op de Váci Corridor, een laan die evenwijdig loopt met de Donau die van noord naar zuid door de stad loopt.

Nadat werd afgestapt van een eerste transactie die niet de gewenste garanties bood, verwierf ATENOR GROUP in mei 2008 via de vennootschappen Drews City Kft en City Tower Kft de controle over een geheel van gronden. Deze acquisitie maakt de bouw in verschillende fasen mogelijk van bijna 60 000 m² aan kantoren met uitzicht op Váci út, de belangrijkste weg met winkels en kantoren in het noorden van de stad.

Campus van gebouwen en goede zichtbaarheid

Er zal op alle gekochte gronden een campus met kantoorgebouwen worden opgetrokken. Het inplantingontwerp biedt de gebouwen die op het achterste perceel worden opgetrokken een goede zichtbaarheid en een gemakkelijke toegang tot Váci út. Het project zal bestaan uit verschillende gebouwen, die in fasen worden opgetrokken en afzonderlijk verkocht zullen worden.

Bijna 100 000 m² aan kantoren

Dit nieuwe project hangt samen met een geldend stedenbouwkundig reglement en binnenkort wordt er een stedenbouwkundige vergunning voor aangevraagd. Een tweede investeringsfase, waarover nog volop onderhandeld wordt, zal dit project van 60 000 m² uitbreiden met een bijkomende oppervlakte van 40 000 m².



Vaci Ut ideaal gelegen in Boedapest





Toegankelijkheid en **mobiliteit** bevorderen in de steden is een van de voornaamste opdrachten van stadsontwikkeling.



South City Office & Hotel

BRUSSEL / BELGIË

Een toegenomen mobiliteit in het hart
van Europa

De inplanting van het gemengde project South City maakt deel uit van een globale stedenbouwkundige aanpak. Dit project situeert zich aan de uitgang van het HST-station Brussel Zuid, in de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer, en draagt concrete oplossingen aan inzake stadsmobiliteit en luchtvervuiling. De gemakkelijke toegang tot dit kwaliteitsvolle geheel van kantoren helpt bovendien mee de concurrentiekracht van Brussel ten opzichte van andere hoofdsteden te vergroten.



South City Office & Hotel

Brussel / België

In oktober 2005 verwierf ATENOR GROUP in partnerschap met B.P.I. het huizenblok C, dat te koop werd gesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de s.a. Een grond van 66 are, ideaal gelegen langs de Fonsnylaan, op de hoek van het toekomstige Marcel Broodthaersplein, tegenover het Zuidstation. Doel van het project: de bouw van een gemengd geheel van kantoren, winkels en een hotel. In december 2007 gingen de werken van start en ze passen perfect in de heropleving van de wijk. In 2008 vond een derde van de kantoren reeds een huurder, terwijl er onderhandelingen werden opgestart met een grote hotelgroep. Het vastgoedcomplex van 40 000 m² zal vanaf eind 2010 in meerdere fasen worden opgeleverd.

Een gemengd geheel van kantoren, winkels en een hotel

In 1995 werd het BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) "Fonsny 1" goedgekeurd. Deze omvat 4 huizenblokken, waaronder huizenblok C, en heeft als hoofddoel om rond het Zuidstation de belangrijkste nodige herstructureringen te concentreren, om zo een omwenteling teweeg te brengen in de stationsomgeving. Op de hoek van de huizenblok wordt de inrichting van een nieuwe openbare plaats gepland ("Marcel Broodthaersplein"), omringd met winkels.

Ligging	Fonsnystraat, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Vastgoedcomplex: kantoren, winkels en een hotel
Omvang	40 010 m ²
Architecten	A2RC en Architectenbureau M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners.
Eigenaars	South City Office s.a. (kantoren en winkels) / South City Hotel s.a. (hotel)
Aanvang van de werken	Eind 2007
Einde van de werken	Fase 1 – Gebouw Fonsny – Begin 2010 Fase 2 – Gebouw Broodthaers – Eind 2010 Fase 3 – Hotel – in de loop van 2011

Renovatie van de stationsbuurt

Voor huizenblok C voorziet het BBP in een gemengde zone die bestaat uit kantoren, winkels en een hotel. In 2006 breidde ATENOR GROUP haar partnerschap uit naar s.a. Espace-Midi. Ze heeft sindsdien 40% van de vennootschappen South City Office en South City Hotel in handen, waar de ontwikkelingsprojecten worden ondergebracht. In oktober 2006 werden de aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunningen ingediend bij de overheden. De bouw van dit ambitieuze project geeft concrete vorm aan de visie van de gemeentelijke en regionale overheden voor de heraanleg van de stationsomgeving en is in december 2007 begonnen. De architecturale opdracht werd toevertrouwd aan A2RC en aan Bureau M. & J-M. Jaspers - J. Eyers & Partners.

Een derde van de kantoren al verhuurd

In 2007 tekende South City Office met SMALS een huurovereenkomst voor een periode van 27 jaar, die begint te lopen bij de oplevering van het gebouw. Dit grote contract behelst de verhuur van meer dan een derde van de oppervlakte van het project, namelijk 13 000 m² in de B-gebouwen en een optie van 5 000 m² in het gebouw Broodthaers. Er werden verschillende contacten gelegd voor de verhuur van de rest van de kantoren.

De vennootschap South City Hotel, die instaat voor de bouw van het hotel met 142 kamers, goed voor 7 260 m², start dan weer onderhandelingen met een gerenommeerde hotelgroep.



Werf South City



Werf South City

Bouw

Het project South City werd ontworpen volgens strenge stedenbouwkundige criteria en is onlangs in de bouwfase gekomen. Dankzij de organisatie van het "Project Management" van ATENOR GROUP verlopen de werken erg gunstig en passen ze in een nauwkeurige werfplanning die goed wordt nageleefd.



Werf South City



Trein NMBS



Tram in eigen bedding



Zachte weggebruiker



Architecturale kwaliteit zorgt samen met **functievermenging** voor gezelligheid en brengt een nieuwe stadsdynamiek tot stand, die de bewoners aanzetten om de stad anders te beleven.



Premium

BRUSSEL / BELGIË

Een nieuwe levenskwaliteit

Als antwoord op de stedenbouwkundige behoeften van een wijk die volop herleeft, voorziet het vastgoedproject PREMIUM langs het kanaal van Willebroek in de bouw van een gemengd geheel van woningen, kantoren en winkels rond een kwaliteitsvolle openbare ruimte. Een aangelegde promenade langs de oevers biedt plaats aan winkels en buurtuitrustingen die de nieuwe heropleving van de wijk bevorderen.



Premium

Brussel / België

In januari 2006 sloot ATENOR GROUP met Alco Building een erfpacht voor een locatie die bestond uit industriële gebouwen en een oud kantoorgebouw. Na de afbraak ervan zal ze hier een grootschalig gemengd stadsproject ontwikkelen (80 000 m²) bestaande uit woningen, kantoren en handelszaken, dat zal passen in het BBP “Willebroeck”.

Een gezellige en trendy plek

Het doel van dit BBP bestaat erin om in Brussel opnieuw een kwaliteitsvolle oost-westas te creëren en om de oude industriële structuur langs het kanaal om te vormen tot een levendige wijk, die voor de Brusselaars een gezellige en “trendy” plaats biedt om te wonen en te werken. Dit zal de openbare ruimte nieuw leven inblazen en een nieuwe bestemming geven aan scharnierplaatsen in de stad zoals het Redersplein, dat aan het project grenst.

Voorrang voor duurzame ontwikkeling

Voor het bedenken van dit gemengde project “van grote omvang”, koos ATENOR GROUP voor een verbond tussen internationaal vermaarde architecten: “Ateliers Lion” – Yves Lion, Parijs – en een lokaal Brussels kantoor – A2RC. Zo schenkt dit project, dat thema’s als vermenging, dichtheid, gezelligheid en architecturale kwaliteit in zich verenigt, bijzonder veel aandacht aan de integratie van vernieuwende en doeltreffende technieken voor duurzame ontwikkeling (globale warmtekrachtkoppeling, gebruik via een warmtewisselaar van de thermische kwaliteiten van het kanaalwater ...).

Een emblematische toren

De meeste woningen worden ondergebracht in twee gebouwen van formaat: een toren met emblematisch architecturaal ontwerp en compactere villawoningen. In de openbare ruimte langs het kanaal kunnen de bewoners op deze plek vlakbij het centrum een nieuwe levenskwaliteit ontdekken. Wat de kantoren betreft, pleit ATENOR GROUP voor de bouw van verschillende gebouwen aan de kant van de Willebroekkaai, met een oppervlakte van 8 000 tot 10 000 m² boven de grond (30 000 m² in totaal), die de toekomstige gebruikers een maximum aan comfort zullen bieden.

Ligging	tussen het kanaal, het Redersplein en de Willebroekkaai, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd geheel: woningen, winkels en kantoren
Omvang	± 80 000 m ²
Architecten	Ateliers Lion (Parijs) en A2RC (Brussel)
Eigenaars	ATENOR GROUP / Alco Building
Aanvang van de werken	Asbestverwijdering en afbraak 2008
Einde van de werken	Vanaf 2011

De helft van de kantoren al verhuurd

In 2008 stelde ATENOR GROUP het project aan de pers voor en diende ze de eerste vergunningsaanvragen in. De vergunning voor de asbestverwijdering werd in 2007 verkregen en deze voor de afbraak in juni 2008. De stedenbouwkundige en milieuvergunning werden in december aangevraagd. Ook nog in 2008 sloot SMALS vzw, dat het programma e-gouvernement steunt en in de sociale sector en de sector van de gezondheidszorg omkadert, een huurovereenkomst voor 27 jaar voor 6 300 m² aan kantoren en 1 460 m² aan informaticaruimten af. UNIZO en SVMB* tekenden dan weer een aankoop- en verkoopbelofte, mits een vergunning wordt verkregen voor een gebouw van 6 288 m² aan kantoren. De oplevering van deze gebouwen is gepland voor half 2011.

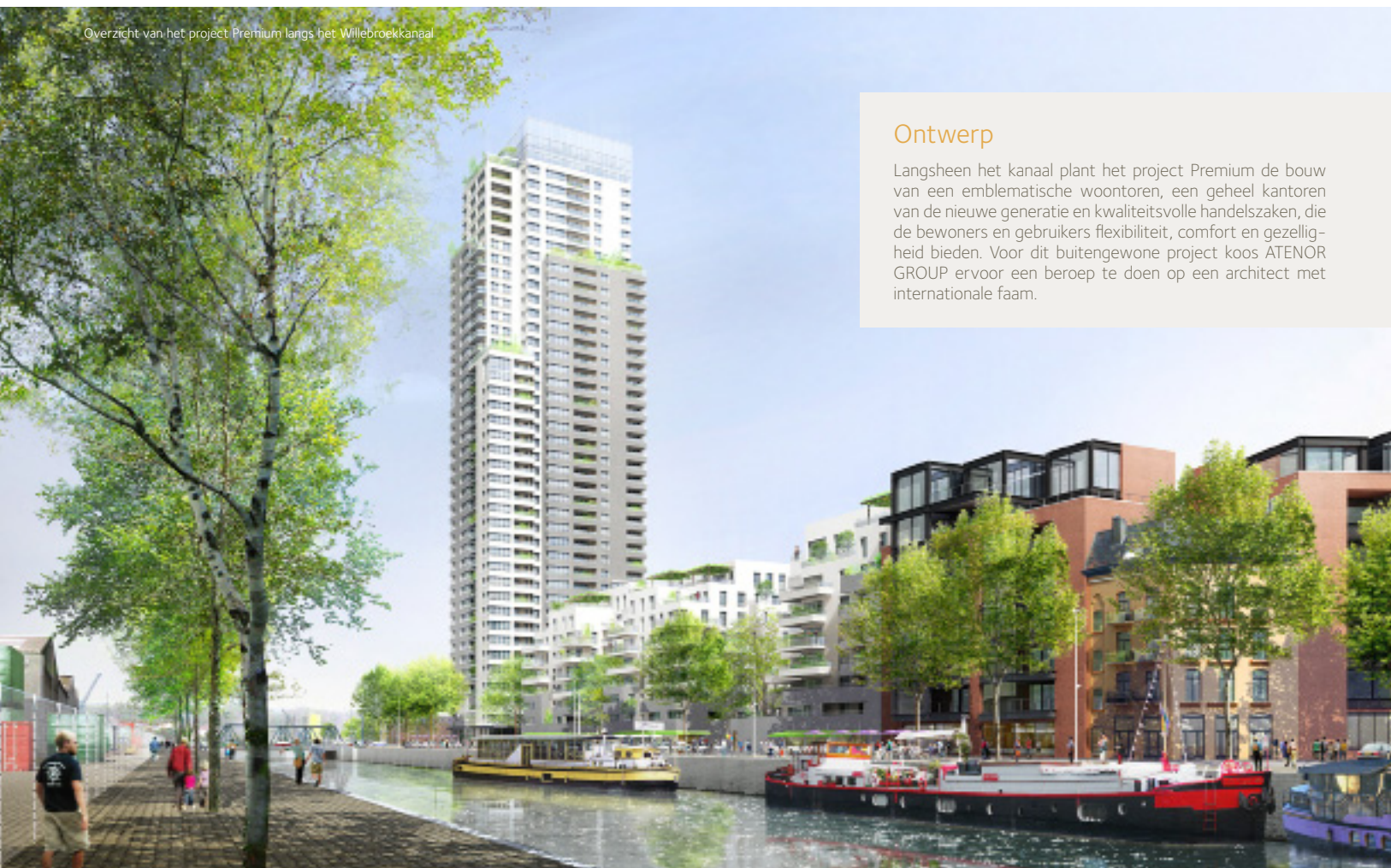
*Unie van Zelfstandige Ondernemers / Sociaal Verzekeringsfonds voor Zelfstandigen



Voorbeeld van appartement



Binnenaanzicht



Ontwerp

Langsheen het kanaal plant het project Premium de bouw van een emblematische woontoren, een geheel kantoren van de nieuwe generatie en kwaliteitsvolle handelszaken, die de bewoners en gebruikers flexibiliteit, comfort en gezelligheid bieden. Voor dit buitengewone project koos ATENOR GROUP ervoor een beroep te doen op een architect met internationale faam.





Verdichting geeft de stad de mogelijkheid om een meer gemengd karakter aan te nemen, vaker gebruik te maken van het openbaar vervoer en de openbare ruimten beter in te richten.



Europa

BRUSSEL / BELGIË

Verdichten om de stad beter te beleven

In het hart van de Europese wijk onderzoekt de Brusselse overheid de kans om een stadsverdichting te creëren die door de meest recente evoluties inzake stedenbouw wordt aangehangen. In die zin zullen dankzij het vastgoedproject Europa verschillende functies geconcentreerd kunnen worden binnen een bepaalde perimeter (inrichting van openbare ruimten, toegang tot openbaar vervoer, kantoren en handelszaken) die bruist van leven en gezelligheid.



Europa

Brussel / België

ATENOR GROUP kocht in juni 2005 de s.a. BRUSSELS EUROPA, eigenaar van hotel Crowne Plaza Brussels Europa, gelegen aan de Wetstraat 107, in het hart van de Europese Wijk in Brussel. Een visionaire stap die zijn volle betekenis krijgt in het kader van het recente richtschema van de Europese wijk, voorgesteld door de regionale overheid.

Tegelijk met de overname door ATENOR GROUP, sloot de s.a. Brussels Europa een franchiseakkoord om de exploitatie van dit hotel met 240 kamers te kunnen voortzetten onder de vlag Crowne Plaza. Tijdens boekjaar 2008 leverde de hotelactiviteit een positieve cashflow op.

Ingevolge een overeenkomst die in mei 2008 werd ondertekend met Connectimmo, de vastgoeddochtermaatschappij van de Groep Belgacom, besloot ATENOR GROUP eveneens de optie uit te oefenen om het gebouw en de grond naast hotel Europa te kopen. Door de gecombineerde ondergrond van deze twee percelen kan worden overwogen om een groot gemengd geheel te bouwen op de hoek van de “Wetstraat – Etterbeeksesteenweg – Lalaingstraat”.

Twee projecten tegelijk Gebouwen van grotere omvang

Eind 2007 bevestigden de Europese Commissie en de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest samen dat ze de perimeter van de Wetstraat op een bijzondere manier willen behandelen. Dit stedenbouwkundig beleid past in het kader van het recente Richtschema van de Europese Wijk en zou de bouw van grotere kantoorgebouwen mogelijk kunnen maken en tegelijk bijdragen tot het gemengde karakter en de gezelligheid van de wijk.

In de lente van 2008 ging een architectuurwedstrijd van start voor de uittekening van een nieuw stadslandschap (skyline) in deze perimeter. De laureaat werd in maart 2009 bekendgemaakt, namelijk het Franse architectuur- en stedenbouwkundig kantoor « Atelier Christian de Portzamparc ». ATENOR GROUP zal de mogelijkheid analyseren om een project te ontwikkelen dat past in de finale tekening van de wedstrijd, die eind 2009 gepubliceerd zou moeten worden.

Ligging	Wetstraat – Etterbeeksesteenweg, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Eigenaar	Brussels Europa
Project	Gemengd geheel : winkels en kantoren
Omvang	30 000 m²
Architect	Archi+i
Aanvang van de werken	2013
Einde van de werken	2016

Een vastgoedproject dat beantwoordt aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften

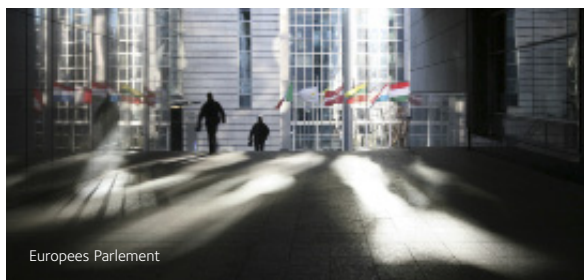
Naast de stappen voor het Torengedebouwen werden ook studies gedaan naar het voorproject van een minder hoog gebouw (op de gemeenschappelijke gronden van Brussels Europa en Connectimmo). ATENOR GROUP zette een denkproces in gang over de uitvoering van een minder groot project dat voldoet aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften. Hiervoor werd in december 2008 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

Sfeer en gezelligheid: een goede mix ...

De omvang en de architecturale kwaliteit van het project moeten Brussel meer zichtbaarheid geven en de Europese wijk een menselijke gedaante geven. Het doel is de functies van de Europese wijk nog meer te vermengen door er de rijkdom van Brussel te doen herleven, die wordt gekenmerkt door gezelligheid en haar menselijke dimensie.

... ten dienste van de Brusselaar

Het project zal een groot aantal handelszaken moeten tellen, die de nodige diensten verlenen aan de toekomstige bewoners van de talrijke vastgoedprojecten die aan de Etterbeeksesteenweg, tussen de Maria-Louizasquare en het Jourdanplein worden ontwikkeld. Het zou ook veel aandacht moeten schenken aan de functies van openbare uitrusting en de inrichting van openbare ruimten om een zeker sociaal leven te bevorderen.



Europees Parlement



Berlaymont, Europese wijk

Acquisitie

Trouw aan haar roeping om te investeren in grootschalige vastgoedprojecten met een ideale ligging, aarzelde ATENOR GROUP niet om de grond Connectimmo naast het huidige Crowne Plaza Hotel te kopen. Deze nieuwe acquisitie voegt een nieuwe dimensie toe aan het toekomstige vastgoedproject en doet het nog in waarde stijgen.

Europa, ideaal gelegen op de Wetstraat



A photograph of a modern building with a glass facade. The glass reflects the surrounding urban environment, including other buildings and the sky. In the foreground, the silhouettes of several people are visible as they walk across a paved area. The lighting suggests it might be late afternoon or early morning, with long shadows and a warm glow from the building's interior lights.

De **openbare ruimte** wordt gekoppeld aan nieuwe strategieën voor stadsontwikkeling, geeft de stad vorm en doet iedereen zin krijgen om de stad ook buitenshuis te beleven.



Victor

BRUSSEL / BELGIË

Op één lijn met de stad

Het project Victor krijgt een plaats in de onmiddellijke buurt van het Zuidstation en biedt gepaste antwoorden op de nieuwe verwachtingen die de evolutie van het stadsleven stelt. Door zijn zeer geavanceerde stedenbouwkundige en architecturale aanpak probeert ATENOR GROUP dit vastgoedproject te integreren in een visie die strookt met de verwachtingen op het vlak van esthetiek, gezelligheid en duurzaamheid van hedendaagse stedenbouw.



Victor

Brussel / België

Ligging	Blérôtstraat – Victor Hortaplein, Brussel, België
Project	Vastgoedcomplex van kantoren, winkels
Eigenaar	ATENOR GROUP

In november 2007 kondigde ATENOR GROUP aan dat ze een ontwerpakkoord heeft getekend met EUROSTATION en EURO IMMO STAR voor de aankoop van de eigendom van een grond van zo'n 2 300 m² groot, gelegen aan de Blérôtstraat te Anderlecht, tegenover het Victor Hortaplein. Nog geen jaar later sloot ATENOR GROUP met BREEVAST en CFE een principeakkoord om samen een groot stadsproject te ontwikkelen op de samengevoegde ondergrond (7 500 m²) van hun respectievelijke gronden.

Uitzonderlijke ligging

De site geniet van een uitzonderlijke ligging, tegenover het HST-station (Zuidstation) van Brussel. ATENOR GROUP onderzoekt met zijn partners het ontwerp van een ambitieus project dat perfect past in de omgeving van een van de grootste stations van het land.

Gelegen naast de Zuidertoren (met de handige insprong van de Paul-Henri Spaakstraat), is de ondergrond van het project goed voor een totaal van zo'n 7 500 m² in het huizenblok dat wordt omzoomd door de Blérôtstraat (gedeelte Hortaplein), de Barastraat en de Paul-Henri Spaakstraat. Naast de vloerplaat boven een parking bevat de site momenteel industriële gebouwen die niet meer worden gebruikt en een kantoorgebouw dat afgebroken zal worden.

Stadsproject van grote omvang

Op deze uitzonderlijke plaats kan dankzij de omvang van de huidige ondergrond een gemengd stadsproject van grote omvang worden ontwikkeld, dat de omtrek van het Hortaplein harmonieus moet afwerken. Dit geheel moet worden ontworpen volgens de meest vernieuwende esthetische en architecturale eisen (duurzaam concept) en zal het uithangbord worden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de Europese hoofdstad voor alle bezoekers die het HST-station uitlopen.

In deze geest zal ATENOR GROUP de bevoegde autoriteiten voorstellen om het uit te voeren project in te passen in een globaal denkproces dat Brussel de mogelijkheid biedt om zijn HST-pool ten volle te benutten.



Toegang tot de Brusselse metro



Zuidstation



Brussel : internationaal kruispunt





Als synthese van de wensen van de bewoners en van het openbaar belang moet een vastgoedproject beantwoorden aan de verwachtingen van de mensen die er vandaag en morgen wonen. Zodat ze zich er goed voelen. In alle **gezelligheid.**



Media Gardens

BRUSSEL / BELGIË

Media Gardens: gezelligheid troef

Het woongeheel Media Gardens is bedoeld voor burgers die de troeven van het stadsleven weten te waarderen en komt te liggen op een boogscheut van de winkels en restaurants in een wijk die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de grote media (RTBF, VRT en RTL). Omdat het vlakbij het openbaar vervoer (Meiserplein) en de belangrijkste verkeersassen gelegen is, zal het project heel concrete oplossingen bieden voor de stadsbewoners die voor een toegankelijke en gezellige stad kiezen.



Media Gardens

Brussel / België

Ligging	Leuvensesteenweg, Brussel, België
Project	Programma van woningen
Taille	28 700 m ²
Architecten	A.R.T.E.R. (vroeger B.O.A.)
Aanvang van de werken	Lente 2009
Einde van de werken	Midden 2011

Als eigenaar van een site van 1,25 ha die wordt verhuurd aan Maternaco, een gewezen dochtermaatschappij van ATENOR GROUP, stelt I.D.M.* de ontwikkeling voor van een vernieuwend vastgoedproject met woningen voor deze wijk. Een strategisch gelegen grond wat mobiliteit betreft, namelijk vlakbij het Meiserplein, een van de belangrijkste toegangspunten van de stad Brussel. Dit project krijgt een plaats langs de Leuvensesteenweg, in een zone met een sterk gemengd stedenbouwkundig karakter, waar woningen, kantoren en handelszaken aan elkaar grenzen.

282 woningen binnen een huizenblok vol groen

Sinds 2006 overweegt I.D.M. de mogelijkheid om een geheel van 282 woningen, verfraaid met winkels (620 m²) en 276 parkeerplaatsen, te bouwen binnen een huizenblok vol groen in deze wijk die sinds kort een evolutie ondergaat. De ontwikkeling bevat in totaal vijf blokken van 4 405 m² tot 6 947 m², of 26 530 m² in totaal (terrassen niet meegerekend). Met hun omvang en afwerking zullen deze woningen beantwoorden aan de groeiende vraag bij een publiek dat het steeds moeilijker vindt om een eigendom te vinden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Een plek waar het aangenaam en afgeschermd wonen is

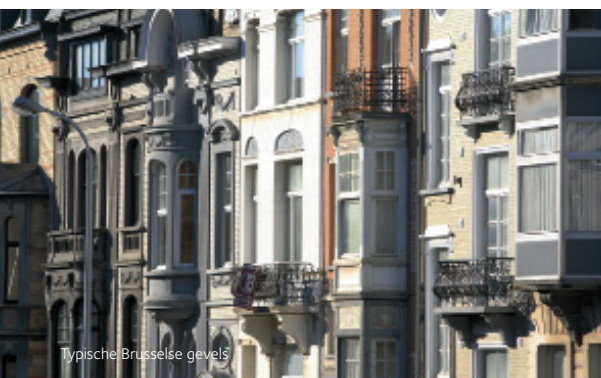
De stedenbouwkundige en milieuvergunningen werden in juli 2007 aangevraagd, zodat de werken van start kunnen gaan zodra de site in de lente van 2009 is vrijgemaakt. Bij de sluiting van de brandstudie op 30 september 2008 werd het vergunningsaanvraagdossier geamendeerd en op 24 november 2008 werd het bij de gemeente Schaarbeek neergelegd.

Architectenbureau A.R.T.E.R. werkt volop aan dit woonproject en het idee bestaat tot nu toe uit de ontwikkeling van een geheel van vijf gebouwen, elk met 4 tot 6 verdiepingen. Ze zijn zowel gelegen aan de kant van de Leuvensesteenweg als aan de kant van de H. Evenepoelstraat, en zijn omgeven een kwaliteitsvolle groene ruimte die de toekomstige bewoners een aangename en afgeschermd woonruimte biedt.

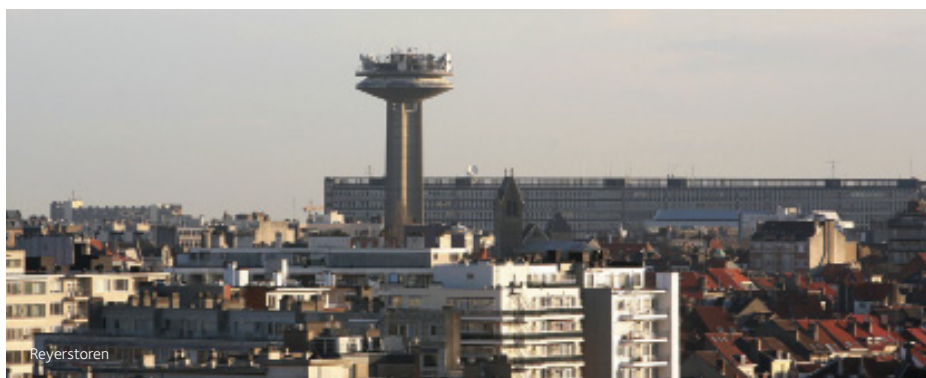
Gebouw verkocht

Van de vijf gebouwen die werden uitgedacht, werd het eerste verkocht aan Aedifica. ATENOR GROUP, promotor van het project Media Gardens, zal volledig instaan voor de bouw van dit gebouw, tot aan de voorlopige oplevering. Het gebouw zal dan worden opgenomen in het vastgoedvermogen van Aedifica.

*I.D.M.: Immobilière des deux maisons.



Typische Brusselse gevels



Reyerstoren

Media Gardens : ideaal gelegen, vlakbij het Meiserplein



Binnentuinen van het project



Achteraanzicht



Duurzame ontwikkeling is een hele uitdaging omdat ze moet passen in een bredere milieuvisie terwijl een product van hoge architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit wordt gecreëerd.





Port du Bon Dieu

NAMEN / BELGIË

Een nieuwe levenskwaliteit

Het project Port du Bon Dieu werd ontworpen volgens de hoogste eisen inzake duurzame ontwikkeling (hernieuwbare energie, natuurmaterialen, optimale isolatie ...) en legt de nadruk op de integratie van een kwaliteitsvol bouwwerk in een erg open stadsomgeving; het geheel wordt benadrukt door de aanwezigheid van water en natuur.



Port du Bon Dieu

Namen / België

Ligging	Zogenaamde "Port du Bon Dieu", Namen, België
Project	Programma van woningen
Taille	30 000 m ²
Architecten	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or
Aanvang van de werken	Vanaf 2010

Na Brussel en Luxemburg bezit ATENOR GROUP nu ook in een andere hoofdstad de exclusieve rechten van een uitzonderlijke grond. Langs de Maas, op de plaats die de naam "Port du Bon Dieu" draagt, sloot ATENOR GROUP een akkoord voor de aankoop van een grond in Namen aan de oever van de rivier. Een aankoop die haar wil bevestigt om haar visie van stedelijk urbanisme, met oog voor het milieu, eer aan te doen.

Waar rivier en verkeerswegen elkaar kruisen

Het project Port du Bon Dieu is ideaal gelegen aan de ingang van de stad Namen, op de linkeroever van de Maas, op een plaats met een sterk gemengd economisch karakter. Vroeger werd deze grond voor industriële doeleinden gebruikt, maar op termijn komt hier een prachtig geheel van kwaliteitswoningen met vrij uitzicht op de Maas en de stad Namen.

Deze plek is strategisch interessant wat mobiliteit en toegankelijkheid betreft omdat ze zich vlakbij het station en het stadscentrum bevindt en dus kan genieten van al diens faciliteiten. Naast deze talrijke voordelen is "Port du Bon Dieu" de ideale plaats om de habitat en de oevers van de Maas in Namen op te waarderen, terwijl de toegang naar de stad door een opmerkelijk architecturaal geheel wordt gekenmerkt.

Architecturale en milieukwaliteiten

ATENOR GROUP begon in de loop van 2007 met de studies voor de bouw van een wooncomplex van ongeveer 30 000 m². Een project dat door zijn architectuur- en milieukwaliteit moet beantwoorden aan de wil van de autoriteiten van de stad Namen om de oever van de Maas alle bekoring te geven die ze verdient.

Om dit project de best mogelijke ontwikkeling te bieden, heeft ATENOR GROUP de architectenbureaus Montois Partners Architects en l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namen) gevraagd het concept voor het geheel van dit wooncomplex uit te werken en de meest relevante ecologische elementen op te waarderen, zodat dit complex een model wordt inzake duurzame ontwikkeling.

Voorrang aan duurzame ontwikkeling

Dit project zal zich toelagen op de opwaardering van de rol van het water, de integratie van de groene ruimten en de strenge keuze van de technieken. Zo zal er bijzondere aandacht gaan naar de efficiëntie op energieveld van de gebouwen (bouwwerken met laag energieverbruik), de toepassing van duurzame technieken en materialen, en het gebruik van duurzame energiebronnen.





Port du Bon Dieu : ideaal gelegen aan de rand van de Maas

Corporate Governance

Als beursgenoteerde vennootschap hecht ATENOR GROUP enorm veel belang aan de principes van Corporate Governance, met als doel duidelijke regels op te stellen inzake bestuur, organisatie en beheer in het belang van alle aandeelhouders.

Deze principes bieden de aandeelhouders en de financiële markt in het algemeen de garantie dat de meegedeelde informatie betrouwbaar en transparant is. In deze geest past ATENOR GROUP de principes van Corporate Governance streng toe die werden opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code.

Dit verslag, samen met de informatie die tijdens het hele jaar verstrekt werd, toont aan dat de Groep deze principes ook effectief in de praktijk brengt. Het houdt ook volledig rekening met bijlage F "Vereisten inzake Openbaarmaking" van de Code, met name betreffende de naleving van de informatie die in dit hoofdstuk moet worden opgenomen.

ATENOR GROUP organiseert regelmatig ontmoetingen met de financiële pers en met beleggingsanalisten, -clubs of -verenigingen. De geconsolideerde financiële resultaten evenals een bespreking van de activiteiten van de belangrijkste participaties worden elk semester verspreid in de vorm van een persbericht en tegelijkertijd gepubliceerd op de website van de Groep: www.atenor.be.

Tijdens haar zitting van 22 september 2005 keurde de Raad van Bestuur van ATENOR GROUP het Corporate Governancecharter goed, de "ATENOR GROUP Corporate Governance Statement", dat de principes weerspiegelt van de Belgische Corporate Governance Code zoals ATENOR GROUP ze toepast. Dit document werd up-to-date gemaakt naar aanleiding van de Raad van Bestuur van 13 december 2006 en is terug te vinden op de internetsite van de Groep.

In het kader van de naleving van Richtlijn 2003/6/EG inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie hebben de Bestuurders, de leden van het Executive Committee en alle personeelsleden van ATENOR GROUP ingestemd met de "Gedragscode inzake de behandeling van gevoelige informatie en transacties in ATENOR GROUP effecten".

De Raad van Bestuur

Opdracht

De Raad van Bestuur beraadslaagt over elke materie die binnen haar wettelijke bevoegdheid valt (delegatie van het dagelijkse bestuur, aanstelling van de bevoegde personen die het bedrijf vertegenwoordigen, opstelling van de jaarrekeningen, schrijven van het verslag van de Raad van Bestuur, oproeping tot de algemene vergaderingen, ...).

De Raad van Bestuur bepaalt de strategische keuzes, de (des) investeringsbeslissingen, en beslissingen voor de bedrijfsfinanciering op korte, middellange en lange termijn. Zij installeert de structuren die deze doelstellingen moeten verwezenlijken, gaat over tot de benoemingen op de sleutelposities en neemt de supervisie en controle van het bedrijf waar. Zij informeert de aandeelhouders over boekhoudkundige en financiële kwesties en stelt de leden van de diverse comités aan.

Samenstelling

Voor de samenstelling van de Raad van Bestuur verwijzen we naar pagina 8 van dit jaarverslag.

De samenstelling en organisatie van de Raad van Bestuur worden geregeld door artikelen 17 tot 25 van de gecoördineerde statuten van het bedrijf.

De mandaten worden toegewezen door de Vergadering van Aandeelhouders op voorstel van de Raad van Bestuur, voor een periode van meestal slechts 3 jaar, en ze kunnen worden verlengd. Er bestaat geen (statutaire of andere) regel die een leeftijdsbeperking oplegt. Momenteel zijn er ook geen andere beperkingen die de uitoefening van de functie van Bestuurder bepalen.

Op 3 maart 2009 telt de Raad van Bestuur zeven leden en bestaat ze uit zes niet-uitvoerende Bestuurders die benoemd werden op voorstel van de referentieaandeelhouders, één uitvoerende Bestuurder en één onafhankelijke Bestuurder.

De heer Frank Donck werd benoemd tot Voorzitter van de Raad van Bestuur, de s.a. Stéphan SONNEVILLE, vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile, werd benoemd in de functie van Gedelegeerd Bestuurder van de vennootschap.

In overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code zal de vennootschap zich ervan vergewissen - bij nieuwe benoemingen - dat de niet-uitvoerende Bestuurders niet meer dan 5 mandaten uitoefenen in beursgenoteerde ondernemingen.

Wegens de nieuwe onafhankelijkheidscriteria zal de Heer Regnier Haegelsteen niet meer als onafhankelijk bestuurder zetelen in de Raad van Bestuur. Indien de aandeelhouders dit goedkeuren, zal hij echter een mandaat opnemen als niet-uitvoerend bestuurder.

De benoeming van Prins Charles-Louis d'Arenberg (die voldoet aan nieuwe criteria van onafhankelijkheid zoals bepaald in de wet van 17 december 2008) als onafhankelijk bestuurder zal voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van 24 april 2009.

Werking

In 2008 kwam de Raad van Bestuur zes keer samen. Alle Bestuurders waren aanwezig op alle vergaderingen met de volgende uitzonderingen: De Baron Luc Bertrand, de heer Regnier Haegelsteen en de heer Philippe Vastapane werden verontschuldigd tijdens één vergadering van de Raad. De Baron Luc Bertrand en de s.a. LUXEMPART, vertegenwoordigd door de heer François Tesch, werden verontschuldigd en vertegenwoordigd door een andere Bestuurder tijdens één vergadering van de Raad.

De Bestuurders ontvangen vooraf de agenda van elke vergadering, alsook alle informatie over de onderwerpen die behandeld zullen worden. Deze informatie omvat met name de resultaten, de investering- of overnameprojecten, de budgetvoorstellen, perspectieven, alsook de documenten die hen in staat stellen de voorstellen te bestuderen waarover ze zich zullen moeten uitspreken.

De statuten (art. 20) bepalen dat de beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van de stemmen; de beslissingen werden steeds genomen in consensus.

Buiten de verplichte of wettelijk opgelegde onderwerpen, heeft de Raad tijdens deze vergaderingen de volgende onderwerpen behandeld (niet beperkende opsomming):

- tussentijdse resultaten en vooruitzichten van ATENOR GROUP en haar dochterondernemingen,
- opvolging van de belangrijkste projecten,
- bedrijfsstrategie,
- analyse en beslissingen om te investeren in nieuwe vastgoedprojecten.

Betreffende de transacties en andere contractuele relaties tussen de vennootschap (met inbegrip van de verbonden vennootschappen), de bestuurders en de directieleden, die niet gedekt zijn door de wettelijke bepalingen op het vlak van belangenconflicten, hanteert de Raad van Bestuur het beleid dat deze transacties in normale marktomstandigheden gebeuren.

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door drie comités:

Het Executive Committee

Voor de samenstelling van het Executive Committee verwijzen we naar pagina 9 van dit jaarverslag.

Dit Executive Committee staat in voor de opvolging van voorstellen en beslissingen van de Raad van Bestuur, alsook voor het dagelijkse beleid; het beschikt echter niet over enige overdracht van bevoegdheid of vertegenwoordiging. Het gelast zich met de voorbereiding van strategische keuzes, aankoop-, investering- en desinvesteringprojecten voor de Raad van Bestuur. Bovendien zorgt het voor de opvolging van de participaties binnen de Raad van Bestuur van zijn dochterondernemingen. Er vindt één vergadering per week plaats.

Alle leden van het Executive Committee (de Gedelegeerd Bestuurder inbegrepen) beschikten op 31 december 2008 over een totaal van 79 800 bestaande aandelenopties, die vanaf 2011 kunnen worden uitgeoefend. Op diezelfde datum bezat het een totaal van 412 306 aandelen in ATENOR GROUP.

Het Nomination & Remuneration Committee

Voor de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee verwijzen we naar pagina 9 van dit jaarverslag.

De Raad van Bestuur heeft in 2002 een Nomination & Remuneration Committee opgericht dat uitsluitend is samengesteld uit niet-uitvoerende Bestuurders; dit is namelijk belast met het nemen van alle beslissingen, in samenwerking met de Gedelegeerd Bestuurder of op zijn voorstel, inzake de vaststelling van de bezoldigingen of honoraria verbonden aan de functies en taken die worden toevertrouwd aan de leden van het Executive Committee, met inbegrip van de toekenning van aandelenopties (als de uitgifte van opties voor intekening op aandelen ATENOR GROUP binnen de beperkingen van het toegestane kapitaal onder de exclusieve bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt). Tijdens het boekjaar 2008 is dit Comité tweemaal samengekomen.

Het Audit Committee

Voor de samenstelling van het Audit Committee verwijzen we naar pagina 9 van dit jaarverslag.

In 2004 werd een Audit Committee opgericht, dat uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders bestaat. De functie van Interne Auditeur werd ingevoerd door een beslissing van de Raad van Bestuur. Het Audit Committee werd belast met de

invoering ervan en benoemde XOBA sprl (vertegenwoordigd door de heer André Cornet) in deze functie. Het Audit Committee bepaalde welke werken voor de interne audit moeten worden uitgevoerd en stelde een werkplan op dat over drie jaar werd gespreid om zoveel mogelijk onderwerpen aan bod te laten komen.

Dit comité waakt erover dat de Raad van Bestuur de nodige financiële en boekhoudkundige informatie krijgt, zodat ze haar functie naar behoren kan uitoefenen; het zorgt ervoor dat de audit- en interne controleprocedures goed worden ingevoerd en dat ze correct werken; het waakt erover dat de rapportering en consolidatie op een efficiënte en betrouwbare manier gebeuren; het zorgt ervoor dat de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld, op gepaste wijze beheerd worden. Tijdens boekjaar 2008 is dit Comité viermaal samengekomen.

Bezoldigingen

Voor de niet-uitvoerende Bestuurders zal de Raad op de Algemene Vergadering een totaalbedrag van € 150 000 als tantièmes voorstellen als volgt verdeeld: € 50 000 voor de Voorzitter en € 20 000 voor elk van de niet-uitvoerende bestuurders.

De vennootschap waakt over een passend vergoedingsbeleid van de uitvoerende Bestuurders. De Gedelegeerd Bestuurder ontving in 2008 voor al zijn prestaties tegenover de Groep (ATENOR GROUP n.v. en haar dochterondernemingen wegens zijn functies binnen de Groep) een globale vergoeding van € 415 000 waarvan € 380 000 als vaste vergoeding (kosten voor de vennootschap, voordelen inbegrepen). Hij bezat op 31 december 2008, 16 000 opties op uit te geven aandelen.

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend behalve aan de Gedelegeerd Bestuurder (16 000 aandelenopties).

Het Nomination & Remuneration Committee – dat de hoogste bevoegdheid heeft ter zake – kende geen enkele bijzondere contractuele bepaling toe betreffende de indienstneming of het vertrek van uitvoerende managers.

Beleid inzake de aanwending van het resultaat

Inzake het beleid van aanwending en distributie van het resultaat, heeft de Raad van Bestuur tot doel de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een regelmatige vergoeding in de vorm van een dividend te bieden, waarbij erover wordt gewaakt dat de Groep een gezonde balansstructuur en voldoende middelen behoudt om haar ontwikkeling te verzekeren.

Overeenkomst met de referentieaandeelhouders

In juli 1997 nam een groep Belgische investeerders de gehele participatie van Lonrho Plc over en engageerde zich zo voor een periode van vijf jaar via een aandeelhoudersovereenkomst in een participatie in ATENOR GROUP op lange termijn. Deze overeenkomst werd in 2002 verlengd voor nog eens 5 jaar en ze werd aangepast in september 2005.

In november 2006 verwierf de Luxemburgse investeringsmaatschappij Luxempart s.a. buiten de beurs 10,09% van het maatschappelijk kapitaal van ATENOR GROUP bij de referentieaandeelhouders Alva, 3D, Sofinim en Degroof. Hierdoor werd een nieuwe aandeelhoudersovereenkomst gesloten voor een periode van 5 jaar die 47,37% van het maatschappelijk kapitaal bijeenbrengt tussen de aandeelhouders Alva, 3D, Sofinim, Stéphane Sonnevile s.a. en Luxempart.

Deze aandeelhoudersovereenkomst vervangt de eerdere overeenkomsten en drukt de gemeenschappelijke visie uit van de referentieaandeelhouders wat betreft de strategie van de vennootschap en haar governance regels, en ze regelt hun eensgezinde actie in dit opzicht. Deze aandeelhoudersovereenkomst voert een wederzijds recht van voorkoop in bij overdracht van aandelen.

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende openbare overnameaanbiedingen, hebben deze aandeelhouders het CBFA en de vennootschap ingelicht, dat ze in onderling overleg meer dan 30% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap in handen hebben.

De vennootschap heeft geen weet van een andere relatie of van een bijzondere overeenkomst tussen de aandeelhouders.

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 haar mee te investeren in vastgoedprojecten.

Dit beleid is erop gericht om het management nog meer te betrekken in de groei van de hele ATENOR groep enerzijds, en in de selectie, het beheer en de valorisatie van elk vastgoedproject anderzijds.

In de loop van 2006 hebben de leden van het management en van het personeel aanzienlijke participaties verworven in het kapitaal van ATENOR GROUP (in totaal goed voor 5,23%); De Gedelegeerd Bestuurder is trouwens partij in de overeenkomst tussen de duurzame aandeelhouders die werd gesloten in november 2006.

Bovendien besloten de raad van bestuur en het management dat het management een participatie van 10% zal nemen in vier projecten: Port du Bon Dieu, Victor, Vaçi Ut en Hermes Business Campus.

Dit partnershipbeleid draagt zo bij tot een betere afstemming van de belangen van het management op die van ATENOR GROUP, door ze te koppelen aan de risico's en vooruitzichten van haar activiteiten, en dit in een langetermijnoptiek.

Commissaris

De externe audit wordt uitgevoerd (zowel voor de geconsolideerde cijfers als voor de niet-geconsolideerde cijfers) door commissaris Goossens Gossart Joos scprl, vertegenwoordigd door de heer D. Goossens. Zijn bezoldiging bedroeg € 40.436. De totale bezoldiging van de commissaris Goossens Gossart Joos scprl voor hun auditopdrachten voor zowel ATENOR GROUP als voor haar dochterondernemingen, bedroeg in 2008 € 60.542. De commissaris heeft geen bijkomende prestaties uitgevoerd of gefactureerd.

Op de Algemene Vergadering van 2009 zal worden voorgesteld om het mandaat van commissaris Goossens Gossart Joos scprl, vertegenwoordigd door de Heer Ph. Gossart te vernieuwen voor een periode van drie jaar, die ten einde loopt na de Algemene Vergadering van 2012.

Aandelenoptieplan

In totaal werden 34.825 aandelenopties, uitgegeven in 2000 en 2001, uitgeoefend in januari 2007; er zijn geen onuitgeoefende opties meer in het kader van deze aandelenoptieplannen.

De raad van bestuur van 31 maart 2007 keurde de uitgifte goed van een aandelenoptieplan dat bedoeld is voor het personeel en de medewerkers van de groep. Dit plan heeft betrekking op een totaal van 150.000 bestaande aandelen en zal niet leiden tot de uitgifte van nieuwe aandelen. Een eerste schijf van 48.300 opties werd toegekend in mei 2007; deze opties zijn uitoefenbaar vanaf maart 2011, aan de prijs van € 42,35 per aandeel. Een tweede schijf van 51.700 opties wordt toegekend in maart 2008; deze opties zijn uitoefenbaar vanaf maart 2012 aan de prijs van € 39,17, wat overeenstemt met het gemiddelde van de koersen van de 30 dagen die voorafgingen aan de uitgifte van het plan. De rest van de beschikbare opties werd toegekend in januari 2009; deze opties zijn uitoefenbaar vanaf maart 2013, aan de prijs van € 37,83.



Mixed Sources

Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen

www.fsc.org Cert no. SGS-COC-004368
© 1996 Forest Stewardship Council



Voor meer inlichtingen:

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen

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

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

BTW BE 0403 209 303
RPR Nijvel

Investor Relations:

Sidney D. Bens,
Chief Financial Officer
Tel.: + 32 2 387 22 99
Fax: + 32 2 387 23 16
e-mail: info@atenor.be