

Atenor in cijfers

Financieel Verslag 2008

ATENOR
GROUP

Inhoud

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
14	Nota 2: Gesegmenteerde informatie
15	Nota 3: Bedrijfsresultaten
15	Nota 4: Personeelskosten
16	Nota 5: Overige bedrijfskosten
16	Nota 6: Financiële resultaten
17	Nota 7: Belastingen op het resultaat
18	Nota 8: Kapitaal
19	Nota 9: Resultaat en dividend per aandeel
19	Nota 10: Bedrijfscombinatie
21	Nota 11: Goodwill en immateriële activa
22	Nota 12: Materiële vaste activa
23	Nota 13: Vastgoedbeleggingen
24	Nota 14: Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode
24	Nota 15: Verbonden partijen
25	Nota 16: Voorraden
26	Nota 17: Financiële activa
28	Nota 18: Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen
29	Nota 19: Overige vlottende en vaste activa
30	Nota 20: Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen
30	Nota 21: Geschillen
31	Nota 22: Financiële schulden, handels- en overige schulden
33	Nota 23: Voordelen van het personeel
34	Nota 24: Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten
34	Nota 25: Risicobeheer
36	Nota 26: Gebeurtenis sinds de sluiting
37	Nota 27: Verbintenissen en voorwaardelijke verplichtingen
38	Nota 28: Groepsstructuur
39	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
41	STATUTAIRE REKENINGEN VAN ATENOR GROUP N.V.

Conformiteitverklaring:

ATENOR GROUP heeft haar geconsolideerde jaarrekeningen opgesteld conform de internationale boekhoudkundige IAS-normen (IFRS) en conform de interpretaties van IFRIC die golden op 31 december 2008, zoals ze werden goedgekeurd door de Europese Commissie.

Verslag van de raad van bestuur

op de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 24 april 2009

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheersverslag van het 98ste maatschappelijke boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2008 afgesloten werden ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

De geconsolideerde resultaten 2008 vormen een nieuw record voor de groep (41,29 miljoen euro tegenover 35,41 miljoen euro in 2007).

Deze resultaten zijn vooral afkomstig van de voortzetting van de bouw van project PRESIDENT (39,80 miljoen euro tegenover 28,55 miljoen euro in 2007). ATENOR kon daarnaast genieten van een herziening van de verkoopprijs van de vennootschappen PRESIDENT als gevolg van de ondertekening van twee huurovereenkomsten (Europees Parlement en Ubi Banca), waardoor een bijkomend resultaat van 9,79 miljoen euro kon worden geboekt.

ATENOR GROUP beschikt over een gediversifieerde projectenportefeuille en over een gezonde balansstructuur, waarmee ze gewapend is tegen de financiële crisis en in uitzonderlijke economische omstandigheden de ontwikkeling van al haar projecten kan verderzetten.

Tabel met geconsolideerde sleutelcijfers Rekeningen na audit

In duizenden EUR	2008	2007
Resultaten		
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	41 292	35 414
Resultaat per aandeel (in euro)	8,20	7,03
Aantal aandelen	5 038 411	5 038 411
Balans		
Totaal der activa	238 705	239 002
Kasmiddelen aan het einde van de periode	38 757	94 448
Netto schuld (-) / Netto kasmiddelen (+)	- 28 220	42 734
Totaal geconsolideerde eigen vermogen	125 449	103 057
Voorgesteld dividend (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,60	2,60
Netto dividend na 25% voorheffing	1,95	1,95
Netto dividend met VVPR-strip	2,21	2,21

Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat

De omzet bedraagt 39,22 miljoen euro, dit is een stijging van 5,30 miljoen euro. Deze omzet omvat voornamelijk de vooruitgang van de bouw van het project PRESIDENT en de licht gestegen omzet van het CROWNE PLAZA hotel.

De overige bedrijfsopbrengsten (53,51 miljoen euro) omvatten voornamelijk het resultaat van de verkoop van de vennootschappen PRESIDENT die werd geboekt in functie van de vorderingsgraad van de bouwwerken (83,14%) en de herziening van de prijs voor deze verkoop in functie van de twee ondertekende huurovereenkomsten. De verkoop van de vennootschap VUE SUR HAIN, eigenaar van een woningproject van 9 000 m², zorgde voor een meerwaarde van 0,53 miljoen euro.

In een onzekere economische context besloot ATENOR GROUP om een volledige waardevermindering door te voeren op het saldo van haar vordering tegenover IMAG van 1,71 miljoen euro.

Om definitief een einde te maken aan de betwistingen die ontstonden door de overname van de verbintenissen van NORTH GALAXY door ATENOR GROUP (zie financieel gedeelte van ons jaarverslag 2007, pagina 28), werd een akkoord gesloten met de tegenpartij dat leidde tot een boeking van 1,09 miljoen euro.

Als gevolg van deze operaties bedraagt het **bedrijfsresultaat** 39,69 miljoen euro tegen 31,04 miljoen euro in 2007.

Conform IAS 12 (opgeschorte belastingen) boekte ATENOR GROUP actieve en passieve fiscale latenties die een positieve bijdrage tot het geconsolideerd resultaat na belastingen teweegbrachten van 1,80 miljoen euro.

Dankzij de gunstige evolutie van de bouw van het project PRESIDENT en de verhuur ervan kan ATENOR groep een **netto recordresultaat** (aandeel van de groep) boeken van 41,29 miljoen euro.

Netto financiële schuld

Op 31 december 2008 bezit de groep een netto schuld van 28,22 miljoen euro, tegenover 42,73 miljoen euro netto kasmiddelen op 31 december 2007. De liquide middelen werden voornamelijk gebruikt voor de aankoop van Hongaarse vennootschappen (project VAÇI UT) in mei 2008, het project HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië), het project VICTOR (Brussel, Zuidstation), een eerste grond in handen van onze dochtermaatschappij NAMUR WATERFRONT en tot slot voor de betaling van de dividenden die werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van april vorig jaar.

Eigen aandelen

Tijdens 2008 heeft ATENOR GROUP 43 257 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2008 heeft ATENOR GROUP 93 734 eigen aandelen in handen, die werden gekocht tegen een gemiddelde prijs van 43,89 euro voor een totaalbedrag

van 4,11 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007 en 2008 te dekken.

Projecten in de portefeuille

ATENOR GROUP ging in 2008 voort met de ontwikkeling van haar portefeuille met onroerende projecten door haar actieterrein uit te breiden naar Centraal-Europa.

ATENOR stelt haar projecten in de portefeuille voor per type knowhow die wordt aangewend voor de ontwikkeling ervan.

1. De AAA kantoorcomplexen

PRESIDENT: in mei 2007 verkocht ATENOR GROUP aan COMMERZ REAL de vennootschappen President A, B en C, eigenaars van gronden gelegen op het Plateau van Kirchberg, waarop momenteel een vastgoedcomplex van kantoren (29 890 m²) wordt gebouwd. Deze operatie zorgde in 2008 voor een nettobijdrage aan het bedrijfsresultaat van de groep van 49,59 miljoen euro; er zullen nog bijkomende opbrengsten geboekt worden in 2009 wanneer het gebouw wordt opgeleverd (bouw, verhuur) waarvan de voorlopige oplevering is gepland in de loop van het tweede kwartaal van het boekjaar. Er lopen contacten met verschillende kandidaathuurders voor de rest van de beschikbare oppervlakten.

VACI ÚT (Hongarije): In mei 2008 kocht ATENOR GROUP een terrein van 1,7 hectare langs Vaci Ut, een prestigieuze laan die parallel loopt met de Donau in het noorden van Boedapest. De "Vaci corridor", gemakkelijk te bereiken vanuit het stadscentrum en goed bediend door het openbaar vervoer, ondergaat grote stedenbouwkundige ontwikkelingen: kantoorgebouwen, winkelcentra en wooncomplexen op de oevers van de Donau. Het door ATENOR GROUP gekochte terrein is het voorwerp van een stedenbouwkundig reglement dat de bouw in verschillende fasen mogelijk maakt van meer dan 60 000 m² kantoren, met uitbreidingsmogelijkheden op de aanpalende percelen. Met de steun van de lokale overheden en een beroemd Hongaars architectenbureau is ATENOR GROUP gestart met het uittekenen van een project voor een kantoorcomplex. De bouwvergunningsaanvraag kan worden ingediend tijdens de eerste helft van 2009.

HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië): ATENOR koos er voor om ook te investeren in Roemenië, en meer bepaald in Boekarest. In juli 2008 heeft ATENOR GROUP de vennootschap NGY overgenomen, eigenaar van een uitstekend gelegen terrein in het noorden van de stad. Het is de bedoeling om er een belangrijk kantoorcomplex van 70 000 m² te ontwikkelen om tegemoet te komen aan de lokale vraag. Dit project heeft een sterke strategische ligging, niet alleen dankzij het wegennet en het openbaar vervoer, maar ook dankzij de nabijheid van de luchthaven. Er werd al een afbraakvergunning verkregen en NGY, dochtermaatschappij van ATENOR GROUP, gaat verder met de studies om een bouwvergunning te krijgen in de eerste helft van 2009. De eerste fase van 16 000 m² zou voor het eind van het jaar van start moeten gaan.

2. De grote gemengde stadsprojecten

SOUTH CITY: dit project situeert zich in Brussel, in de buurt van het Zuidstation, en is voor 40% in handen van ATENOR GROUP (in partnerschap met Espace-Midi en B.P.I.) en het behelst de bouw van een gemengd geheel van 40 010 m² kantoren, winkels en een hotel (142 kamers). De stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd in december 2007 en de werken zijn volop in uitvoering. Intussen sloot SOUTH CITY OFFICE een eerste huurcontract voor 27 jaar, dat begint te lopen vanaf

de oplevering van het gebouw en betrekking heeft op meer dan een derde van de oppervlakte van het project, namelijk 13 000 m². De vooruitzichten voor de verhuur van de rest zien er goed uit op deze plaats in de stad.

ATENOR en zijn partners zetten ook de dialoog voort met diverse hotelketens in het kader van de verkoop van het project South City Hotel. Studies over de bijkomende werken op technisch vlak en voor de afwerkingen gaan actief voort met het oog op de opening van de hotelactiviteit in 2011.

BRUSSELS EUROPA: Hotel EUROPA CROWNE PLAZA is gelegen in het hart van de Europese wijk en zorgde in 2008 voor een bijdrage aan de geconsolideerde omzet van 9,74 miljoen euro tegen 9,58 miljoen euro in 2007 en genereerde een ruimschoots positief operationeel resultaat van 1,03 miljoen euro. In een context waarin de concurrentie alsnauwharder wordt en ondanks de stijging van de energieprijzen en nieuwe sociale bijdragen, blijven de bedrijfsresultaten momenteel beter dan de resultaten die geboekt werden in 2007 voor dezelfde periode.

ATENOR GROUP gaat verder met de hoteluitbating, terwijl de alternatieven voor deze activiteit en de ontwikkelingsperspectieven op deze uitzonderlijke site worden onderzocht. In deze geest diende de vennootschap BRUSSELS EUROPA een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de ontwikkeling van een project met kantoren en winkels.

ATENOR GROUP blijft overigens aandacht schenken aan het resultaat van de wedstrijd die de gewestelijke overheid organiseerde voor een omvorming van een stadslandschap in de buurt van de Wetstraat.

Conform de optieovereenkomst die in mei werd ondertekend met CONNECTIMMO SA, de vastgoed dochter van de groep BELGACOM, besloot ATENOR de optie uit te oefenen zodat ze tegen 2013 het gebouw en aanpalende terrein van HOTEL EUROPA kan kopen.

PREMIUM: deze uitzonderlijke site van 1,25 ha gelegen langs het Kanaal ter hoogte van de Willebroekkaai, in het verlengde van de Noordruimte, is bedoeld om plaats te bieden aan een gemengd geheel van woningen, kantoren en winkels van meer dan 80 000 m².

Het grootste deel van de woningen zou worden ondergebracht in een torengedebouw en in villa's met een verzorgd architecturaal ontwerp dat beantwoordt aan de strengste criteria inzake milieubescherming. Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) werd op 19 januari 2009 definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad van Brussel en werd voor definitieve goedkeuring doorgegeven aan Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De aanvraag van een voor stedenbouwkundige en milieuvergunning werd in december 2008 ingediend bij de bevoegde instanties van de Stad Brussel. De afbraakwerken zijn beëindigd. Dit project zal bijdragen tot de stedenbouwkundige en economische herwaardering van deze unieke ruimte in Brussel. Het commerciële succes van de site houdt niet op want drie jaar voor de oplevering van de kantoren werd een verkoopsovereenkomst gesloten voor een oppervlakte van 6 288 m² en er werd een huurovereenkomst op lange termijn (27 jaar) gesloten voor een oppervlakte van 6 300 m².

VICTOR ESTATE en **VICTOR PROPERTIES**, dochtermaatschappijen van ATENOR GROUP, werden in juli 2008 eigenaar van een grond van 2 300 m², die uiterst gunstig gelegen is tegenover het HST-station (Zuidstation). Ter herinnering, er werd een partnerschapsakkoord gesloten met de eigenaars van de aanpalende gronden, BREVAST en BPI (CFE groep), waarin ATENOR in fine 36% zal bezitten. De partners onderzoeken momenteel het ontwerp van een ambitieus project dat perfect past in de omgeving van een van de grootste stations van het land.

3. De woongehelen die steunen op duurzame ontwikkeling

MEDIA GARDENS (Immobilière des Deux Maisons): dit project wordt geleid door ATENOR op een site met een totale oppervlakte van 1,2 hectare en wordt momenteel gebruikt door haar vroegere dochtermaatschappij Maternaco in Schaarbeek. Het betreft in totaal 280 woningen (ongeveer 28000 m²) verspreid over vijf gehelen van 4 tot 6 verdiepingen binnen een huizenblok vol groen. De vergunning werd aangevraagd in juli 2007 en verwacht wordt dat de bouwtoelatingen in het 2^e kwartaal van 2009 binnen zullen zijn. Ter herinnering, in november 2007 werd een principeakkoord gesloten met de vastgoedbeveik AEDIFICA met het oog op de verkoop van de eerste fase van het project dat bestaat uit een blok van 75 woningen, gelegen aan de Leuvensesteenweg.

PORT DU BON DIEU: De SA NAMUR WATERFRONT (NWF), dochtermaatschappij van ATENOR, kocht in oktober 2008 het eerste perceel van het project waarop de vennootschap (in verschillende fasen) een woningcomplex wil bouwen van ongeveer 30000 m² met oog voor de meest relevante ecologische elementen, zodat deze ontwikkeling een model vormt inzake duurzaam bouwen. In 2006 werd een HRL-procedure (her in te richten locatie) ingediend om woningen te kunnen bouwen op deze locatie. Deze procedure verloopt gunstig, de vennootschap NWF startte met de studies met het oog op de voorbereiding van de stedenbouwkundige vergunning.

VUE SUR HAIN: Ter herinnering, deze vennootschap, die in november 2007 werd overgenomen door ATENOR GROUP, is eigenaar van een grond waarop 82 woningen (huizen en appartementen – 9339 m²) zullen worden gebouwd in een geest van duurzame ontwikkeling. De vergunning werd in juni 2008 ontvangen. In augustus 2008 verkocht ATENOR heel dit project, wat up front een positieve marge teweegbracht van 0,53 miljoen euro. Deze verkoop strookt ook met de wil van ATENOR om haar activiteiten te concentreren op de stadsomgeving.

Belangrijke gebeurtenissen sinds de sluiting

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na de sluiting van de geconsolideerde rekeningen van boekjaar 2008.

Vooruitzichten voor 2009

Omdat PRESIDENT in november 2006 werd verkocht en ATENOR GROUP haar nieuwe investeringen wel overwoogen heeft, kan ATENOR GROUP op 31 december 2008 een gezonde balans voorleggen, met een beperkte netto schuldenlast en dit in een tijd waarin de vastgoedwereld hard wordt getroffen door de huidige crisis.

Nadat in 2008 haar eerste investeringen in Hongarije en Roemenië concrete vorm kregen, beschikt ATENOR over een gediversifieerde projectenportefeuille van ± 385.000 m² waarvan het potentieel op lange termijn niet te lijden heeft onder de huidige economische omstandigheden.

Door de investeringscriteria (ligging, faseerbaarheid en lage instapprijs) streng na te leven, kunnen we onze projecten die zich de facto spreiden over meerdere jaren, verder ontwikkelen.

De economische en financiële crisis die we momenteel doormaken zal logischerwijze de komende maanden een algemene invloed hebben op de resultaten en de activiteiten van ATENOR GROUP, vooral wat betreft het uitstel van verkooptransacties.

Op korte termijn zal 2009 positief worden beïnvloed voor ± 12 miljoen euro door de afwerking en oplevering van het gebouw PRESIDENT, wat meteen al een positief resultaat voor 2009 verzekert.

Zoals aangegeven kunnen we ons door de heersende economische onzekerheid in dit stadium niet uitspreken over het realiseren van andere grote transacties.

Stock Option Plan 2008

De Raad van Bestuur van 3 maart 2008 kondigde de uitgifte goed van een aandelenoptieplan bestemd voor personeelsleden en medewerkers van de groep. Dit plan omvat in totaal 51.700 bestaande aandelen en zal niet gepaard gaan met de uitgifte van nieuwe aandelen. De opties zijn uitvoerbaar vanaf maart 2012 tegen de prijs van 39,17 euro per aandeel, wat overeenstemt met de gemiddelde koers van 30 dagen voor de uitgifte.

Het Vergoedingscomité van 17 december 2008 kondigde de uitgifte goed van een tweede aandelenoptieplan bestemd voor personeelsleden en medewerkers van de groep. Dit plan omvat in totaal 50.600 bestaande aandelen en zal niet gepaard gaan met de uitgifte van nieuwe aandelen. De opties zullen uitvoerbaar zijn vanaf maart 2013 tegen de prijs van 37,83 euro, wat ook overeenkomt met het gemiddelde van 30 dagen die voorafgingen aan de uitgifte.

Toepassing van de nieuwe Internationale Boekhoudkundige Normen (IFRS)

De financiële informatie van boekjaar 2008 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 maatschappelijk verlies van het boekjaar van K€ 5.786. In 2007 boekte ATENOR GROUP s.a. in haar maatschappelijke rekeningen het grootste deel van de verkoop van de aandelen PRESIDENT, waarvan de opbrengst als consolidatie werd erkend in functie van de vordering van het project conform de boekhoudkundige IFRS-normen.

Naast de verrichtingen die tot uiting komen in de geconsolideerde rekeningen, is het resultaat van 2008 te verklaren door de betaling van de algemene en structureel lasten in verband met projecten die volop worden ontwikkeld.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2008 goed te keuren en de maatschappelijke schuld van ATENOR GROUP nv van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Te bestemmen schuld van het boekjaar	K€	-5 786
Overgedragen winst	K€	74 414
Te bestemmen winstsaldo	K€	68 628
Tantièmes	K€	150
Kapitaalvergoeding	K€	13 100
Over te dragen winst	K€	55 378

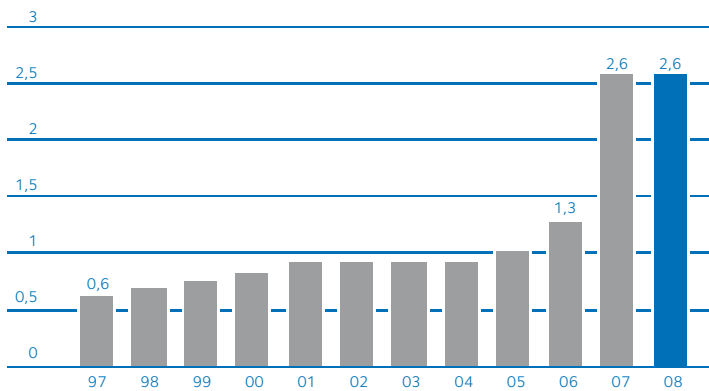
De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 april 2009 voorstellen om voor boekjaar 2008 een brutodividend uit te betalen van 2,60 euro; ofwel een nettodividend na voorheffing (25%) van 1,95 euro per

effect en een nettodividend na voorheffing (15%) van 2,21 euro per effect met VVPR-strip.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering zal dit dividend worden uitbetaald vanaf 4 mei 2009. De financiële dienst van ATENOR GROUP wordt verzekerd door Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent), DEXIA Bank (co-domicilie) of elke andere financiële instelling.

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal gebeuren via bankoverschrijving.

Evolutie van het dividend (in EUR)



Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Inzake vastgoedpromotie wordt ATENOR GROUP 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 dochterondernemingen zijn blootgesteld.

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

- 1) In het kader van het fiscaal geschil met betrekking tot de zogenaamde "kasgeld-vennootschappen", 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

afgestaan aan beleggers die door beroemde tussenpersonen en banken aan ATENOR GROUP waren voorgesteld en aanbevolen. Er is gebleken dat deze beleggers kasgeld van de verworven vennootschappen zouden hebben verduisterd en hun fiscale verplichtingen zouden hebben ontdoken, terwijl ze de aangekondigde herinvesteringen niet uitvoerden.

Deze fiscale geschillen, 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. ATENOR GROUP heeft haar volledige en loyale medewerking verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten en heeft geen enkele vorm van fraude gepleegd op het gebied van het fiscaal recht of het vennootschapsrecht. De groep heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld.

- 2) ATENOR GROUP vernam overigens in december 2006 dat er een rechtsvordering werd ingediend in Luxemburg door een Luxemburgse familiegroep. In 2004 waren er plannen voor een vereniging met deze groep met het oog op de uitvoering van het project President, maar ging dit niet door. ATENOR GROUP heeft sinds de zomer van 2005 geen contact meer gehad met deze promotor, die beweert recht te hebben op een deel van de winst die ATENOR GROUP zou realiseren op het project President.

ATENOR GROUP is ervan overtuigd dat er geen enkele grond is voor de vordering die tegen haar werd ingesteld; dit standpunt werd bevestigd door haar juridische adviseurs na een grondige analyse van het dossier.

- 3) Tot slot had onze dochtermaatschappij LAURENTIDE te kampen met twee geschillen over de verkoopkosten die eind 2004 plaatsvond, van haar vastgoedproject in de Noordruimte. Op basis van de analyse die haar juridische raadgevers maakten is ATENOR ervan overtuigd dat deze geschillen ongegrond zijn.

Het geschil over de berekening van het variabele deel van de aankooprijzen van de grond North Galaxy waarvan sprake in de voorgaande jaarverslagen, werd definitief geregeld in 2008.

Bestuur – Corporate Governance

Uw Raad, stelt voor om, conform de wet van 17 december 2008, Prins Charles-Louis d'Arenberg te benoemen als onafhankelijk Bestuurder.

Uw Raad stelt, op voorstel van het Audit Committee, voor om het mandaat van Commissaris Goossens Gossart Joos scprl, vertegenwoordigd door de Heer Philippe Gossart, te verlengen voor drie jaar.

Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontfeffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008.

Terhulpen, 3 maart 2009

Voor de Raad van Bestuur

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden EUR	Nota's	2008	2007
Opbrengsten	2 en 3	40012	34443
Omzet		39217	33918
Huuropbrengsten uit vastgoed		795	526
Overige bedrijfsopbrengsten	2 en 3	53505	37277
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		52833	33334
Overige bedrijfsopbrengsten		693	3942
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-21	
Bedrijfskosten (-)	2 en 3	-53823	-40677
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-18081	-1212
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		21499	-118
Personeelskosten (-)	4	-6711	-6535
Afschrijvingen (-)		-1970	-488
Aanpassingen van waarde (-)		-2005	-3415
Overige bedrijfskosten (-)	5	-46555	-28909
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	2 en 3	39694	31042
Financieringskosten (-)	6	-3130	-1674
Financiële opbrengsten	6	2774	3225
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		9	-11
RESULTAAT VÓÓR BELASTING		39347	32583
Belastingen op het resultaat (-)	7	1797	2238
RESULTAAT NA BELASTING		41144	34821
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd ⁽¹⁾	24		1648
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		41144	36469
Resultaat minderheidsbelangen		-148	1055
Resultaat (aandeel van de Groep)		41292	35414
In EUR			
WINST PER AANDEEL			
Aantal aandelen	8	5038411	5038411
Verwaterd resultaat per aandeel	9	8,20	7,03
Voorstelling van brutodividend per aandeel	9	2,60	2,60

⁽¹⁾ Het "resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten" stemt overeen met de l'impact van de Private Equity, verkocht in 2007.

Geconsolideerde balans

Activa

In duizenden EUR	Nota's	2008	2007
Vaste activa		46 373	56 022
Materiële vaste activa	12	22 009	878
Vastgoedbeleggingen	13	3 157	3 896
Immateriële activa	11	3 490	278
Deelnemingen in verbonden entiteiten	17	255	254
Deelnemingen volgens de "equity"-methode	14	-9	94
Uitgestelde belastingvorderingen	18	10 478	8 605
Overige financiële vaste activa	17	6 990	7 925
Afgeleide instrumenten		1	26
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	19		34 060
Overige vaste activa		1	7
Vlottende activa		192 332	182 980
Voorraden	16	99 452	47 702
Overige financiële vlottende activa	17	1 428	18 918
Belastingvorderingen		1 542	296
Handelsvorderingen en overige vorderingen	19	44 442	39 776
Betalingen van voorschotten, vlottende		5	
Kas en kasequivalenten	19	37 329	75 530
Overige vlottende activa		8 134	758
Totaal der activa		238 705	239 002

Passiva en eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	2008	2007
Totaal eigen vermogen		125 449	103 057
Eigen vermogen - Groepsaandeel		125 878	102 968
Geplaatst kapitaal		38 880	38 880
Reserves		91 112	66 212
Ingekochte eigen aandelen (-)	8	-4 114	-2 124
Minderheidsbelangen		-430	89
Langlopende passiva		24 762	39 208
Langlopende rentedragende verplichtingen	22	8 873	26 987
Langlopende voorzieningen	20	1 396	1 688
Pensioen verplichting	23	346	490
Afgeleide instrumenten	22	1 499	358
Uitgestelde belastingverplichtingen	18	12 647	9 685
Kortlopende passiva		88 494	96 737
Kortlopende rentedragende passiva	22	58 103	24 727
Kortlopende voorzieningen	20	1 989	2 042
Pensioen verplichting	23	190	208
Afgeleide instrumenten	22	52	
Belastingverplichtingen	22	549	644
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	22	25 232	17 218
Overige kortlopende passiva	22	2 379	51 898
Totaal van het eigen vermogen en der passiva		238 705	239 002

Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

In duizenden EUR	2008	2007
Bedrijfsverrichtingen		
Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	41 144	32 574
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-9	11
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	1 970	724
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	2 005	3 415
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-482	-2 060
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	5	-7
Resultaat op overdrachten van activa	-52 812	-33 334
Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	-1 840	-2 696
Kasstroom	-10 019	-1 375
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-21 397	-19 018
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie	-31 416	-20 393
Investeringsverrichtingen		
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-17 432	-648
Aanschaffing van financiële vaste activa	-23 428	-747
Nieuwe toegestane leningen		-3 798
Subtotaal van de aangekochte investeringen	-40 861	-5 194
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	68	
Overdrachten van financiële vaste activa	33 000	55 876
Terugbetaling van leningen	1 472	3
Beëindigde bedrijfsactiviteiten of activiteiten te verkopen		8 282
Subtotaal van de verkochte investeringen	34 540	64 161
Toename (afname) van de investeringsthésaurie	-6 321	58 967

In duizenden EUR	2008	2007
Financieringsverrichtingen		
Kapitaalverhoging		856
Wijziging van de langetermijnleningen	-5 000	-1 607
Dividenden uitbetaald door de moeder vennootschap	-12 852	-5 985
Tantiëmes uitbetaald voor bestuurders	-150	-80
Toename (afname) van de financieringsthésaurie	-18 002	-6 817
Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	47	24 670
Nettowijziging over de periode		
	-55 691	56 428
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	94 448	38 021
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	38 757	94 448

De thesauriestromen werden sterk beïnvloed door:

- de vorderingsstaat van het project PRESIDENT - betaling van de tweede schijf betreffende de verkoop van de vennootschappen PRESIDENT van 30 miljoen euro,
- de verkoop van de aandelen van VUE SUR HAIN,
- de Hongaarse investering (project VACI UT), de Roemeense investering (project HBC), de uitoefening van de optie voor de toekomstige aankoop van een grond in verband met het project EUROPA, de aankoop van een grond in verband met het project NAMUR WATERFRONT en de aankoop van een grond in verband met het project VICTOR,
- de verdubbeling van het dividend 2008 ten opzichte van 2007.

Ter herinnering, in 2007 stemt de "Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)" overeen met het netto resultaat buiten de impact van de vennootschappen van Private Equity die werden verkocht in 2007.

Geconsolideerd wijzigingoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
2007									
Saldo per 01.01.2007		38024	-590	-2	37546	-	677	175	75 829
Resultaat van het boekjaar (groepsaandeel)		-	-	-	-	35 414	-	-	35 414
Aandeel van het minderheidsbelang in het resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-	-	1 055	1 055
Variaties van de impact op het resultaat op eigen vermogen		-	-	-	-	35 414	-	1 055	112 298
Effect omrekening vreemde valuta	(1)	-	-	-	-	-	-468	-	-468
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-6 630	-	-	-	-6 630
Overige toename/afname	(2)	856	233	-2 121	32	-	-	-1 141	-2 143
Variaties onmiddellijk erkend als eigen vermogen		856	233	-2 121	-6 598	-	-468	-1 141	-9 241
Saldo per 31.12.2007		38879	-358	-2 124	30948	35 414	208	89	103 057
2008									
Saldo per 01.01.2008		38879	-358	-2 124	66362	-	208	89	103 057
Resultaat van het boekjaar (groepsaandeel)		-	-	-	-	41 292	-	-	41 292
Aandeel van het minderheidsbelang in het resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	-	-	-148	-148
Variaties van de impact op het resultaat op eigen vermogen		-	-	-	-	41 292	-	-148	41 144
Effect omrekening vreemde valuta	(1)	-	-	-	-	-	-3 212	-	-3 212
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-13 250	-	-	-	-13 250
Overige toename/afname	(2)	-	-71	-1 990	141	-	-	-371	-2 291
Variaties onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-	-71	-1 990	-13 108	-	-3 212	-371	-18 752
Saldo per 31.12.2008		38879	-429	-4 114	53 254	41 292	-3 004	-430	125 449

⁽¹⁾ De eigen aandelen die werden verworven in 2007 en 2008 zullen dienen om een optieplan te dekken voor een totaal van 150.000 bestaande aandelen (Stock option plans 2007, 2008 en 2009). Zie nota 8 – Kapitaal en nota 23 – Voordelen van het personeel.

⁽²⁾ De wisselkoersverschillen hadden uitsluitend betrekking op de vennootschap LAZER IMMO in december 2007. In 2008 nam de groep Hongaarse en Roemeense vennootschappen over en koos ze ervoor de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in beide landen. De wisselkoersverschillen die in het eigen vermogen werden vastgesteld, werden beïnvloed door de negatieve evolutie van deze twee munteenheden.

Nota 1: Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2008 is opgesteld conform de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) die de Europese Unie aanvaardt.

Alle geldende normen die door IASB waren uitgevaardigd op de sluitingsdatum werden toegepast, er werd geen enkele norm vervroegd toegepast.

Normen en interpretaties die in voege traden in 2008

Dit jaar voerde ATENOR GROUP de volgende normen en interpretaties in:

- IFRIC 12 – Concessieovereenkomsten (van toepassing voor de jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2008)
- IFRIC 13 – Klantengetroouweheidsprogramma's (van toepassing voor de jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 juli 2008)
- IFRIC 14 – IAS 19 – Beperking van activa uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en hun interactie (van toepassing voor de jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2008)

De invoering van deze interpretaties heeft niet geleid tot wijzigingen aan de boekhoudkundige methodes van ATENOR GROUP.

Vervroegde invoering van normen en interpretaties

ATENOR GROUP koos ervoor geen enkele norm of interpretatie in te voeren vóór de datum waarop ze in voege treden.

De volgende normen, aanpassingen van bestaande normen, en interpretaties werden gepubliceerd en zijn toepasbaar voor jaarperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2009.

- Verbeteringen van de IFRS (toepasbaar vanaf 1 januari 2009) werden gepubliceerd door IASB in mei 2008 en betreffen kleine aanpassingen van de IFRS
- Aanpassing van IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS (toepasbaar vanaf 1 januari 2009)
- Aanpassing van IFRS 2 – Op aandelen gebaseerde betalingen (toepasbaar voor de jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2009)
- IFRS 3 – Bedrijfscombinaties (herzien in 2008 en toepasbaar voor de boeking van bedrijfscombinaties met overnamedatum op of na het begin van het eerste boekjaar vanaf 1 juli 2009)
- IFRS 8 – Operationele segmenten (toepasbaar voor jaarperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2009)
- IAS 1 (herzien in 2008) – Presentatie van de jaarrekening (toepasbaar vanaf 1 januari 2009)
- IAS 23 – Financieringskosten (herzien in 2007 en toepasbaar voor jaarperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2009)
- IAS 27 – De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening (herzien in 2008 en toepasbaar voor jaarperiodes die aanvangen op of na 1 juli 2009)
- Aanpassing aan IAS 32 – Financiële instrumenten: presentatie en IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – puttable financiële instrumenten en verplich-

tingen die ontstaan bij liquidatie (toepasbaar voor jaarperiode die aanvangen op of na 1 januari 2009)

- Aanpassing van IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering (vanaf 1 juli 2009)
- IFRIC 15 – Contracten voor de bouw van onroerend goed (toepasbaar vanaf 1 januari 2009)
- IFRIC 16 – Afdekking van investeringen in buitenlandse entiteiten (toepasbaar voor jaarperiodes die aanvangen op of na 1 oktober 2008)
- IFRIC 17 – Uitkering van niet-geldelijke activa aan eigenaars (toepasbaar vanaf 1 juli 2009)

De invoering van deze normen en interpretaties in de komende jaren zal normaal gesproken geen invloed van betekenis hebben op de geconsolideerde financiële jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 3 maart 2009.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van ATENOR GROUP n.v. en haar filialen waar ze rechtstreeks of onrechtstreeks een meerderheidsbelang in 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 toegepast indien er sprake is van een gezamenlijk meerderheidsbelang in joint-ventures.

Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

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), aan de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16) en aan het gebruik, voor bepaalde activa zoals terreinen en gebouwen, van de reële waarde (marktwaarde) als geraamde kost.

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 het actief 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 niet geacti-

veerd als materiële vaste activa. De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop ze klaar zijn voor gebruik.

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:	1 - 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 onbepaald 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 geen deel uitmaken van een vastgoedproject op korte of middellange termijn. De vastgoedbeleggingen worden geregistreerd aan hun aankoopwaarde, verminderd met de afschrijvingen en eventuele waardeverliezen. De marktwaarde wordt vermeld in een nota in de geconsolideerde jaarrekening.

De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de gebouwen. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijvingen (-)". Als algemene regel worden vastgoedbeleggingen afgeschreven op 33 jaar.

2.3 Immateriële vaste activa

De andere immateriële vaste activa dan goodwill worden oorspronkelijk gewaardeerd aan hun aankoopkost. De immateriële vaste activa worden geboekt als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die aan de activa worden toegerekend 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 andere immateriële vaste activa dan goodwill bevatten vooral de software.

De immateriële vaste activa worden 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 (-)".

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 identificeerbare verworven activa en passiva.

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 kasstroomgenererende 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.

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 verkoopstransactie 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 kasstroomgenererende eenheid (of groep van eenheden) die ofwel 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 voorraden worden gewaardeerd aan de kost of aan de netto verkoopwaarde, afhankelijk van wat lager is. De aankoop- en verwerkingskosten omvatten onder andere de waarde van de voorraden.

De gebouwen, terreinen en bouwwerken die deel uitmaken van een vastgoedproject, worden eveneens geboekt bij de voorraden. Ze worden gewaardeerd aan hun kostprijs, die de directe en indirecte te boeken kosten bevat voor de geschatte bouwperiode. Sommige van deze gebouwen kunnen nog worden toegewezen voor exploitatie.

De leningskosten die verbonden zijn aan deze activa, worden eveneens individueel geboekt op elk van deze activa (zie rubriek financieringskosten).

2.7 Voorzieningen

Een voorziening wordt aangelegd wanneer de Groep een 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 onderhevig aan kritiek oordeel.

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.

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 die zijn opgenomen in de voorradenrekening, 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 leningskosten 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 Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie wordt, zowel voor interne als externe communicatie, opgesteld op grond van slechts één activiteitscriterium, namelijk de activiteit die betrekking heeft op de ontwikkeling van projecten binnen het domein van de vastgoedpromotie. De gegevens m.b.t. Private Equity, dat in 2007 het voorwerp werd van een volledige desinvestering, worden louter ter vergelijkende informatie weergegeven.

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.

2.11 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 voorzien 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 beoordeeld volgens de marktparameters en parameters en 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 conform IAS 11 (Bouwcontracten) rekening houdend, in dit geval, met het specifieke karakter van de activiteit van de

vastgoedontwikkelaar in vergelijking met deze van bouwbedrijven. Deze boekhoudprincipes worden, eventueel, ook toegepast conform IAS 18 (product van gewone activiteiten).

2.12 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 dit activa in de toekomst geheel of gedeeltelijk te dekken.

De opgeschorte belastingen worden berekend aan de geldende belastingtarieven.

2.13 Voordelen van het personeel

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioen-gebonden 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.

2.14 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 tokenning 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 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 oordeelsvermogen 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.
- 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.
- Wat betreft de vastgoedaankopen die tijdens het boekjaar plaatsvonden heeft de Vennootschap voor sommige ervan besloten dat ze niet overeenstemmen met de criteria van de norm IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, en dat deze norm dus niet van toepassing is.
- ATENOR GROUP is als verweerder betrokken bij enkele processen die volgens ons waarschijnlijk geen aanzienlijke negatieve impact zullen hebben voor de Groep en waarvoor bijgevolg geen voorzieningen moeten worden gevormd.

Nota 2: Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	2008			2007			
	Nota's	Real Estate	Geconsolideerd totaal	Real Estate	Private Equity	Eliminaties tussen segmenten	Geconsolideerd totaal
Opbrengsten		40012	40012	34851		-408	34443
Overige bedrijfsopbrengsten		53505	53505	35934	1355	-13	37277
Aankoop en wijzigingen in voorraden		3418	3418	-1330			-1330
Personeelskosten		-6711	-6711	-6535			-6535
Afschrijvingen en aanpassingen van waarde		-3974	-3974	-3916	13		-3903
Overige bedrijfskosten		-46555	-46555	-28868	-76	35	-28909
Bedrijfsresultaat - EBIT		39694	39694	30135	1292	-385	31042
Netto intresten		-356	-356	2027	-50	-426	1551
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		9	9	-11			-11
Belastingen op het resultaat		1797	1797	2238			2238
Resultaat na belasting		41144	41144	34390	1242	-811	34821
Bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd					837	811	1648
Nettoresultaat		41144	41144	34390	2079		36469
EBITDA	(1)	43669	43669	34051	1279	-385	34946
Courante cash flow	(2)	44637	44637	36481	2066		38548
Activa		238705	238705	239002			239002
waarvan deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-9	-9	94			94
Passiva		113256	113256	135945			135945

(1) EBIT + afschrijvingen en aanpassingen van waarde

(2) Nettoresultaat + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen + impairment op bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd

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

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

Private Equity, dat in 2007 het voorwerp werd van een volledige desinvestering en wordt dus louter ter vergelijkende informatie opgenomen op de regel "Bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd". In 2007 hebben de bedragen van het segment Private Equity die niet opgenomen zijn onder deze rubriek enkel bij - wijze van rest - betrekking op ANAPHOR VENTURE.

Voor meer gedetailleerde informatie m.b.t. Private Equity in 2007 verwijzen we naar nota 24.

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

Nota 3: Bedrijfsresultaten

In duizenden EUR	2008	2007
Totaal van de opbrengsten	40 012	34 443
waarvan omzet	39 217	33 918
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	795	526
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	53 505	37 277
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	52 833	33 334
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	693	3 942
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	-21	
Totaal van de bedrijfskosten	-53 823	-40 677
Bedrijfsresultaat	39 694	31 042

Het bedrijfsresultaat omvat in hoofdzaak de omzet en de bedrijfslasten die gegenereerd werden door BRUSSELS EUROPA, door ATENOR Luxembourg (project PRESIDENT), door de huurgelden die geïnd werden (I.D.M., IDM A, LAZER IMMO en CITY VIEW TOWER), door de extra meerwaarde die werd geboekt in het kader van de verkoop van PRESIDENT, door de verkoop van de vennootschap VUE SUR HAIN, door de waardevermindering die werd geboekt op de vordering IMAG (1,7 miljoen euro), door de oplossing van het geschil over de overdracht van de aandelen NORTH GALAXY (last van 1,09 miljoen euro) en door diverse prestaties die geleverd werden door ATENOR GROUP en C.P.P.M.

N.B. : C.P.P.M. droeg al haar activiteiten over aan ATENOR GROUP s.a.

Nota 4: Personeelskosten

In duizenden EUR	2008	2007
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-5 220	-4 805
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-1 004	-1 011
Overige personeelskosten	-487	-719
Totaal personeelskosten	-6 711	-6 535
Tewerkstelling in voltijdse equivalenten		
Aantal werknemers op het einde van het boekjaar	110	121

De totale personeelskosten stijgen met 3%. Deze stijging is in lijn met de indexering van het jaar 2008.

Nota 5: Overige bedrijfskosten

In duizenden EUR	2008	2007
Diverse goederen en diensten	-43 320	-28 786
Voorzieningen (oprichtingen/terugnamen)	482	1 825
Overige bedrijfskosten	-3 729	-1 995
Verliezen (wisselkosten)	12	7
Totaal	-46 555	-28 909

De sterke stijging van de "Overige bedrijfskosten" is te wijten aan de honoraria en prestaties in verband met de vastgoedprojecten, die in stock worden geactiveerd via de rekening "Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering" (zie de "Geconsolideerde winst- en verliesrekening").

Nota 6: Financiële resultaten

In duizenden EUR	2008	2007
Intrestkosten	-2 849	-1 296
Overige financiële kosten	-282	-378
Intrestopbrengsten	2 768	3 193
Overige financiële opbrengsten	6	32
Totaal financiële resultaten	-356	1 551

In 2008 vertoont het netto financieel resultaat een verlies van 0,36 miljoen euro tegenover een netto financiële winst van 1,55 miljoen euro in 2007.

Dit financiële resultaat kan worden verklaard door de overnames van 2008 (voorschot voor de grond CONNECTIMMO, VICTOR, NAMUR WATERFRONT en de Hongaarse en Roemeense vennootschappen).

De betaling van de tweede schijf van de prijs van de aandelen PRESIDENT (30 miljoen euro) werd eind 2008 ontvangen.

Gelieve ook de "Geconsolideerde kasstroomtabel" te raadplegen.

Nota 7: Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR

2008

2007

I. Belastingverdeling

Actuele belastingen

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-61	-507
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	18	-105
Totaal actuele belastingen	-43	-612

Uitgestelde belastingen

Gerelateerd aan het boekjaar	1 740	3 002
Gerelateerd aan de tijdelijke verschillen		-350
Terugboeking van uitgestelde belastingen	100	73
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)		125
Totaal uitgestelde belastingen	1 840	2 850
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	1 797	2 238

II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief

Resultaat vóór belastingen	39 347	32 583
Toepasselijk belastingtarief	33,99%	33,99%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	-13 374	-11 075
Aanpassingen aan belastingen		
- van voorgaande perioden	101	-279
- van niet-belastbare inkomsten	17 252	12 167
- van niet-aftrekbare kosten	-347	-779
- op invorderingen van niet-geboekte fiscale verliezen	95	660
- op boeking van opgeschorte belastingen met betrekking tot vorige boekjaren (fiscale verliezen)		1 674
- van uitgestelde belastingen		
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief	-520	
- op toekomstige fiscale verliezen	-1 373	-4
- andere	-37	-126
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	1 797	2 238
Resultaat vóór belastingen	39 347	32 583
Effectief belastingtarief	n.a.	n.a.

Nota 8: Kapitaal

	Gewone aandelen
Beweging in het aantal aandelen	
Aantal aandelen, beginsaldo	5 038 411
Aantal aandelen, eindsaldo	5 038 411
aandelen uitgegeven en volledig betaald	5 038 411
OVERIGE INFORMATIE	
Gereserveerd aandelen voor uitgifte	
- onder opties (SOP 2007)	48 300
- onder opties (SOP 2008)	51 100
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het dividend	5 038 411
Het totale aantal stemrechtverlenende effecten	5 038 411
Het totale aantal stemrechten	5 038 411

	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Beweging in eigen aandelen		
Op 01.01.2008 (gemiddelde prijs: € 41,79 per aandeel)	2 124	50 827
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	2 005	43 257
- verkopen (SOP 2000)	-15	-350
Op 31.12.2008 (gemiddelde prijs: € 43,89 per aandeel)	4 114	93 734

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 49.300 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 periodes van 28 maart tot 22 april 2011, van 1 tot 31 oktober 2011 en van 26 maart tot 20 april 2012.

Bovendien conform de beslissing van het Vergoedingscomité van 18 december 2007, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 3 maart 2008, gaf ATENOR GROUP op 5 mei 2008 een totaal van 51.100 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 1st tot 31 oktober 2012.

Toekenning in	2008	2007
Uitoefenprijs (in EUR)	€ 39,17	€ 42,35
Aantal op 31.12.2007		49 300
Aantal op 05.05.2008	51 100	49 300
Aantal op 31.12.2008	51 100	49 300
Uitoefenperiodes	26 maart tot 20 april 2012 1 tot 31 oktober 2012	28 maart tot 22 april 2011 1 au 31 oktober 2011 26 maart tot 20 april 2012
Vervaldatum	31 oktober 2012	20 april 2012

Het aantal opties van de SOP 2007 en 2008 maakt deel uit van een optieplan met betrekking tot 150.000 bestaande aandelen in totaal, waarvan het aanbod van het derde luik (SOP 2009) vervalt op 20 maart 2009.

Tijdens het boekjaar 2008 verwierf ATENOR GROUP 43.257 eigen aandelen. Op 31 december 2008 houdt ATENOR GROUP 93.734 eigen aandelen die werden verworven tegen een gemiddelde prijs van de 43,89 euro voor een totaalbedrag van 4,11 miljoen euro. Deze aandelen zijn bedoeld voor de optieplannen 2007, 2008 maar ook 2009.

Zie ook "Nota 23 – Voordelen van het personeel".

Kapitaalbeheer

Op 31 december 2008 bedroegen de eigen vermogen 125,50 miljoen euro en het balanstotaal bedroeg 238,70 miljoen euro.

Als onafhankelijke ontwikkelaar van vastgoedprojecten is ATENOR GROUP niet onderworpen aan enige kapitaalvereisten. ATENOR GROUP wenst een redelijke verhouding te behouden tussen het eigen vermogen waarover ze beschikt en de geconsolideerde schuld waarover ze kan beschikken bij zowel financiële instellingen als institutionele beleggers. Het Management waakt er onder andere over dat het de Raad van Bestuur en het Auditcomité regelmatig inlicht over de evolutie van de balans en van de bestanddelen ervan, zodat de gemiddelde geconsolideerde schuld vrijwillig wordt beperkt tot de helft van het eigen vermogen van de vennootschap.

Het beleid van ATENOR GROUP verschilt niet van het ene boekjaar tegenover het andere en ATENOR GROUP is niet van plan het in de loop van het volgende boekjaar te veranderen.

Nota 9: Resultaat en dividend per aandeel

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend	5 038 411
Resultaat per aandeel (in EUR)	8,20
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden EUR)	13 100
Bruto dividend per aandeel (in EUR)	2,60

Het resultaat per aandeel wordt bekomen door het resultaat "deel van de groep" te delen door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2008 (5 038 411 aandelen).

Het bruto dividend dat op de Algemene Vergadering van 24 april 2009 wordt voorgesteld, bedraagt 2,60 euro en zal op 4 mei 2009 betaald zijn. De roerende voorheffing bedraagt 25%. De effecten met een VVPR-strip genieten van een roerende voorheffing die beperkt blijft tot 15%.

Nota 10: Bedrijfscombinatie

Verwerven van de Hongaarse vennootschappen: DREWS CITY TOWER, CITY VIEW TOWER en CITY TOWER (project VACI ÚT).

Beschrijving

De drie verworven vennootschappen bezitten terreinen (of aankooprechten op terreinen) in het district XIII van Boedapest in Hongarije, langs Vaci út.

De eigendommen en rechten van de percelen zijn als volgt verdeeld:

- DREWS CITY TOWER en CITY VIEW TOWER, eigenaars van een terrein met een oppervlakte van 17 147 m²,
- CITY TOWER heeft een overeenkomst gesloten tot aankoop van een terrein met een oppervlakte van 3 596 m² en
- CITY TOWER bezit gedeeltelijke aankoopopties voor een totale oppervlakte van 4 393 m².

ATENOR GROUP heeft 100% van de aandelen van DREWS CITY TOWER en 90% van de aandelen van CITY TOWER verworven.

CITY VIEW TOWER is een 100% dochteronderneming van DREWS CITY TOWER.

Reële waarde

Een studie, gevoerd door een internationaal vastgoedmakelaar, stelt de reële waarde vast op basis van een vergelijkende verkoopbenadering, een restwaardebenadering en van de methode van de geactualiseerde kasstromen.

Aankoopprijs van de aandelen

De aankoopprijs van de aandelen werd vastgesteld op basis van de intrinsieke waarde, rekening houdend met de reële waarde van de activa en passiva, net een goodwill van 3,41 miljoen euro tot gevolg.

	In miljoen HUF	In duizenden EUR	
	Boekhoudkundige situatie van de overgenomen vennootschappen op de overnamedatum	Conversie (aan het tarief van 238,575 HUF/EUR)	Reële waarde
Activa			
Vaste activa	12	50	50
Vorraden	1 483	6 215	22 120
Andere activa	63	262	262
Bank	44	182	182
Totaal activa	1 601	6 710	22 614
Passiva			
Uitgestelde belastingverplichtingen			
Schulden	3 705	15 532	15 532
Te boeken lasten	44	185	185
Totaal passiva	3 750	15 717	15 717
Netto activa	-2 149	-9 008	6 897
Boeking van een passief opgeschorte belasting op de aanpassing van reële waarde			-3 181
Reële waarde van het eigen vermogen aangepast met een uitgestelde belastingverplichtingen			3 716
Te vergelijken met een overnameprijs van			7 135
Ofwel een te boeken goodwill bij de aandeelhouder van			3 419
Goodwill "deel van de groep" bij ATENOR GROUP s.a.			3 406

Kasuitstroom

In duizenden EUR

Terugbetalingen van de kredietinstellingen	-13 235
Terugbetalingen van leveranciersschulden	-625
Terugbetalingen van fiscale schulden	-23
Terugbetalingen van de voorschotten oorspronkelijke aandeelhouders	-927
Betalingen van de netto activa	-3 716
Betalingen van de goodwill	-3 419
Kasuitstroom in verband met de overname	-21 945

Tussen de overnamedatum (9 mei 2008) en de afsluitingsdatum hebben de drie overgenomen vennootschappen een negatieve bijdrage geleverd aan het geconsolideerde nettoresultaat, "deel van de groep", van 882 duizend euro.

Nota 11: Goodwill en immateriële activa

In duizenden EUR	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen in immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2008	4 719	150	4 869
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2008		-124	-124
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2008	-4 467		-4 467
Immateriële activa, beginsaldo	252	26	278
Intern ontwikkelde investeringen			
Investeringen	3 406	72	3 478
Overdrachten (-)	-252		-252
Afschrijvingen (-)		-13	-13
Bijzondere waardeverminderingverliezen (opgenomen) teruggenomen in de winst- en verliesrekening			
Overdrachten naar "Vaste activa en groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"			
Overige toename (afname)			
Immateriële activa, eindsaldo	3 406	84	3 490
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2008	7 873	222	8 096
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2008		-138	-138
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2008	-4 467		-4 467
Immateriële activa, eindsaldo	3 406	84	3 490

In mei 2008 nam ATENOR GROUP de Hongaarse vennootschappen DREWS CITY TOWER, CITY VIEW TOWER en CITY TOWER over. Deze overnames genereerden een geconsolideerde goodwill van 3,41 miljoen euro, die wordt gerechtvaardigd door de rentabiliteitsverwachtingen van het vastgoedproject dat door deze vennootschappen zal worden ontwikkeld. Voor meer inlichtingen verwijzen we u naar "Nota 10 – Bedrijfscombinatie".

In augustus 2008 werd de vennootschap VUE SUR HAIN verkocht en de goodwill van 252 duizend euro met betrekking tot deze vennootschap werd bij de verkoop weggeboekt.

Nota 12: Materiele vaste activa

In duizenden EUR	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motorvoertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	Totaal
Bewegingen in materiele vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2008	18		2 716	291	2 666	356	6 046
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2008			-2 577	-124	-2 515	47	-5 169
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2008							
Materiële vaste activa, beginsaldo	18	0	139	167	151	403	878
Investeringen				84	122	15	221
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties			45				45
Overdrachten (-)				-79	-4		-83
Overboekingen van (naar) andere posten	-18						-18
Overboekingen van "Voorraden"		22 195					22 195
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)							
Overdrachten naar "Vaste activa en groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"							
Afschrijvingen (-)		-994	-64	-58	-64	-49	-1 229
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen							
Opgenomen aanpassingen							
Afgenomen aanpassingen							
Overige toename (afname)							
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	21 201	120	114	205	369	22 009
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2008		43 846	2 792	246	2 774	446	50 105
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2008		-22 146	-2 672	-132	-2 569	-77	-27 596
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2008		-500					-500
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	21 201	120	114	205	369	22 009

De post "Materiële vaste activa" is gestegen met 21,13 miljoen euro. Dit verschil is voornamelijk het gevolg van de nieuwe indeling van het terrein en het gebouw BRUSSELS EUROPA, die werden overgebracht van de "Voorraad" naar de "Materiële vaste activa" (+ 21,20 miljoen euro).

Rekening houdend met de exploitatiecontext en de verlenging van de franchise met INTERCONTINENTAL, werden het gebouw en het terrein overeenkomstig IAS 16

ingedeeld bij de "Materiële vaste activa". Het gebouw wordt opnieuw afgeschreven vanaf januari 2008 (0,99 miljoen euro in 2008).

Het gaat inderdaad om een gebouw dat als hotel kan worden uitgebaat en dat wordt beschouwd als zijnde bestemd voor exploitatie in afwachting van de evolutie van de vastgoedcontext in deze wijk.

Nota 13: Vastgoedbeleggingen

In duizenden EUR	Waardering aan kostprijs		
	Terreinen	Overige vastgoedbeleggingen	Totaal aan kostprijs
Bewegingen in vastgoedbeleggingen			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2008	1 781	3 779	5 560
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2008		-1 665	-1 665
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2008			
Vastgoedbeleggingen, beginsaldo	1 781	2 114	3 896
Investeringen			
Latere uitgaven			
Overdrachten (-)			
Waardevermindervers verliezen (opgenomen) teruggenomen			
Overboekingen van (naar) voorraden/vastgoed voor eigen gebruik			
Afschrijvingen (-)		-738	-738
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	1 781	1 376	3 157
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2008	1 781	3 779	5 560
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2008		-2 403	-2 403
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2008			
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo	1 781	1 376	3 157
Overige informatie			
Reële waarde van vastgoedbeleggingen			7 300

De rubriek "Vastgoedbeleggingen" betreft uitsluitend I.D.M., IDM A en LAZER IMMO.

De vennootschap I.D.M. werd opgesplitst en er werd een nieuwe vennootschap IDM A opgericht. Deze laatste krijgt blok A van het project MEDIA GARDENS (7 407,40 m²) in handen en zal het voorwerp vormen van de verkoop aan AEDIFICA. De vennootschap I.D.M. heeft een deel van haar activa en van haar voorraden pro rata overgebracht naar IDM A.

De site die door I.D.M. en IDM A wordt verhuurd aan MATERMACO is het voorwerp van studies met het oog op de ontwikkeling van een vastgoedproject voor woningen. Het einde van de huur van MATERMACO was gepland op 08.02.2009. De economische levensduur van het gebouw en de maandelijkse toewijzing van afschrijvingen werden herzien om de netto boekwaarde van de gebouwen van I.D.M. op 08.02.2009 op nul te brengen.

MATERMACO bracht I.D.M. op de hoogte van de vertraging van zijn verhuizing. I.D.M. wacht nog op haar eerste bouwvergunning.

De reële waarde (onderhandse akte) van het gebouw dat in handen is van I.D.M. en IDM A, wordt geraamd op basis van de marktparameters, met name het huurcontract met MATERMACO. De huuropbrengsten van dit gebouw bedroegen in totaal 524 duizend euro tot 31 december 2008. Niettemin bedroeg de negatieve bijdrage van I.D.M. en IDM A tot het bedrijfsresultaat 114 duizend euro als gevolg van de versnelde afschrijving van het gebouw.

In de overeenkomst voor overdracht van IMAG (vennootschap van Private Equity verkocht in 2007), beschikken de kopers over een aankoopoptie voor alle effecten van de vennootschap LAZER IMMO voor een waarde van 1,8 miljoen euro.

ATENOR GROUP doet geen beroep op een onafhankelijke expert om de waarde van haar vastgoedbeleggingen te bepalen. Deze gebouwen worden doorgaans verhuurd voor een overgangperiode, in afwachting van de start van de bouw van een nieuw vastgoedproject op het terrein dat ze bezetten.

Nota 14: Deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode

In duizenden EUR

DEELNEMINGEN

Saldo op het einde van het vorige boekjaar	94
Mutaties tijdens het boekjaar	-104
Saldo op het einde van het boekjaar	-9

De gewaardeerde deelnemingen zijn vennootschappen die voor minstens 50% in handen zijn en die het voorwerp vormen van een gezamenlijke controle.

SOUTH CITY HOTEL en SOUTH CITY OFFICE zijn twee deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode in 2007 en 2008. De vennootschap I.E.K. B was een deelneming gewaardeerd volgens de “equity”-methode in 2007. Deze vennootschap werd in 2008 vereffend.

Nota 15: Verbonden partijen

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen:

De relaties tussen ATENOR GROUP s.a. en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in nota 28 over de groepstructuur. Gelieve ook nota 14 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode.

Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders:

In de loop van boekjaar 2008 bedroeg de bezoldiging van alle prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder ten opzichte van de Groep 415 duizend euro. De Gedelegeerd Bestuurder had 16000 opties op in omloop te brengen aandelen in handen. Op 31 december 2008 had de groep een schuld tegenover de Gedelegeerd Bestuurder. Deze schuld wijzigt de voorstelling van de balansstructuur niet aanzienlijk.

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend behalve aan de Gedelegeerd Bestuurder (16000 aandelenopties).

Nota 16: Voorraden

In duizenden EUR	2008	2007
NETTOBOEKWAARDE		
Gebouwen bestemd voor verkoop	99 383	47 636
waaronder activaties van leningkosten	3 187	3 187
Werken in uitvoering		
Overige voorraden	68	66
TOTALE NETTOBOEKWAARDE	99 452	47 702

De post "Gebouwen bestemd voor de verkoop" vertegenwoordigt het geheel van activa in verband met lopende ontwikkelingsprojecten.

De post "Gebouwen bestemd voor verkoop" wordt beïnvloed door:

- de overname van de Hongaarse vennootschappen (zie "Nota 10: Bedrijfscombinatie")
- de overname van de Roemeense vennootschap NGY, geboekt als verwerving van activa (IAS 16) gebracht bij voorraden. In 2008 verwierf ATENOR GROUP 90% van de vennootschap NGY met een optie voor de aankoop van de resterende 10%; deze optie werd uitgeoefend in januari 2009.
- de verkoop van de vennootschap VUE SUR HAIN in augustus 2008 (-2,43 miljoen euro) en
- de overbrenging van het terrein en het gebouw van BRUSSELS EUROPA van de "Voorraad" naar de "Materiële vaste activa" (-22,19 miljoen euro).

Bovendien en rekening houdend met de termijn voor het lanceren van de projecten EUROPA en PREMIUM (langer dan aanvankelijk voorzien), de activering van de financiële lasten (IAS 23) werd in 2008 opgeschort voor deze twee projecten.

Nota 17: Financiële activa

In duizenden EUR	Deelnemingen in geassocieerde onder- nemingen	Overige financiële activa			TOTAAL
		Aandelen	Andere effecten dan aandelen	Leningen	
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA					
Financiële vaste activa					
Beginsaldo	254		2	7 923	7 925
Investerings	1				
Overdrachten (-)					
Overboeking van (naar) andere posten					
Overdrachten naar "Vaste activa en groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"					
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)					
(Overgedragen) waardeverlies (-)					
Toename (afname) door wisselkoerswijzingen					
Overige toename (afname)				-935	-935
Eindsaldo	255		2	6 988	6 990
Financiële vlottende activa					
Beginsaldo		363		18 554	18 918
Aanschaffingen					
Overdrachten (-)					
Overdrachten naar "Vaste activa en groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"					
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)					
Aanpassingen van waarde (-)		-212			-212
Overige toename (afname)				-17 278	-17 278
Eindsaldo		151		1 277	1 428

De niet-courante "Leningen" hebben betrekking op de leningen die worden toegekend aan de deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity" -methode: SOUTH CITY HOTEL en SOUTH CITY OFFICE, en op de vennootschap LA MEUTE. De toegekende voorschotten aan de vennootschappen SOUTH CITY werden gedeeltelijk terugbetaald als gevolg van de financieringsovereenkomst bij ING.

De courante "Leningen" hadden in 2007 voornamelijk betrekking op een belegging bij een Belgische bank, waarvan het saldo werd gebruikt in 2008 voor de investeringen en de uitbetaling van het dividend. In 2007 beschikte de groep ook over 4,03 miljoen euro aan deposito's op bankrekeningen die geblokkeerd zijn in het kader van het project PIXEL. Deze rekening werd in 2008 overgebracht naar de thesaurierekening.

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

- Wisselrisico's: door de aard van haar activiteiten is ATENOR GROUP gevoelig voor de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije) en de Leu (Roemenië). De conversie van de financiële staten van de filialen van functionele munteenheid naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen. De groep heeft geen specifiek beleid ingevoerd om dit operationele wisselkoersrisico te dekken.
- Risico's in verband met kredieten en liquiditeit: de toegekende beleggingen gebeuren bij Belgische financiële instellingen, met name Dexia België dat Staatsgaranties geniet, en ING dat onlangs werd geherkapitaliseerd.

De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde. De aangehouden "Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen" en "Aandelen" (die worden gewaardeerd op 406 duizend euro) maken het voorwerp uit van een overeenkomst voor aandeelhouderschap of kunnen het voorwerp vormen van een verkoop op basis van hun boekhoudkundige waarde. De boekhoudkundige waarde van deze activa is een goede weerspiegeling van hun reële waarde.

In 2008 werd een waardevermindering geboekt op de aandelen van CITOBI van 215 duizend euro. De netto waarde van de aandelen CITOBI op 31 december 2008 bedraagt 91 duizend euro. De "Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen" betreffen voornamelijk de deelneming LA MEUTE.

De financiële activa worden eveneens als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2008	2007
Financiële activa aan reële waarde via de resultatenrekening		
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	1 277	18 554
Leningen en vorderingen	6 988	7 923
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	409	619
Totaal	8 674	27 096

Er is geen enkel financieel actief onderworpen aan een garantie. Voor meer details betreffende de verbintenissen en voorwaardelijke verplichtingen verwijzen we naar nota 27.

In het kader van haar projectontwikkelingsactiviteiten doet ATENOR GROUP geen

dekking op haar financiële activa.

De financiële activa worden gewaardeerd aan hun boekhoudkundige waarde, die een goed beeld geeft van hun marktwaarde.

Nota 18: Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen

In duizenden EUR	2008		2007	
	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen
Materiële vaste activa		267		267
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop		14 738		11 805
Voorzieningen		14	20	138
Fiscale verliezen	10 239	-2 371	8 583	-2 635
Overige uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen			2	110
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	10 239	12 647	8 605	9 685

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

In duizenden EUR	2008	2007
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	2 890	118

De overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten van ATENOR GROUP werden geactiveerd voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. Aangezien dit plafond werd bereikt in 2008, werd het saldo van de fiscale verliezen niet geactiveerd.

Nota 19: Overige vlottende en vaste activa

In duizenden EUR	2008		2007	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN				
Handelsvorderingen, bruto	6 510		3 159	
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-159		-154	
Overige vorderingen, netto	38 092		36 771	34 060
Totaal handels- en overige vorderingen	44 442		39 776	34 060
KAS EN KASEQUIVALENTEN				
Kortetermijndeposito's	36 162		73 825	
Banksaldi	1 108		1 664	
Kassaldi	59		41	
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	37 329		75 530	

De "Handels- en overige vorderingen" worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, die een goed beeld geven van hun marktwaarde. De toegekende beleggingen gebeuren bij Belgische en Luxemburgse financiële instellingen met name Dexia België dat Staatsgaranties geniet en ING dat onlangs werd geherkapitaliseerd.

In 2007 hadden de "Overige Vorderingen" voornamelijk betrekking op het saldo van de verkoopprijs van de effecten PRESIDENT (30 miljoen euro betaald in december 2008 en 34,06 miljoen euro in 2009). De belangrijkste debiteur van deze vordering met betrekking tot PRESIDENT is HAUSINVEST EUROPA (HIE), dochtermaatschappij van C.R.I. (COMMERZ REAL INVESTMENTGESELLSCHAFT). Eind 2008 bezat HIE voldoende liquiditeiten. Het kredietrisico in verband met deze vordering is niet groter dan het risicogemiddelde van de bankmarkt.

De bedragen die in 2009 vervallen worden voorgesteld bij de lopende vorderingen.

De daling van de liquide middelen met 38,20 miljoen euro komt voornamelijk van de investeringen in de Hongaarse en Roemeense vennootschappen, de aankoop van de grond (project VICTOR, project NAMUR WATERFRONT en het voorschot voor het project EUROPA) en van de uitbetaling van het dividend.

Opmerking: In nota 17 met betrekking tot de "Financiële activa" zijn ook andere beleggingen kasmiddelen geboekt voor een waarde van 1,43 miljoen euro. De totale kasmiddelen bedragen 38,76 miljoen euro.

Nota 20: Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Overige voorzieningen	TOTAAL
VOORZIENINGEN (LANGLOPEND en KORTLOPEND)			
Voorzieningen, beginsaldo	3 097	632	3 730
Additionele voorzieningen		40	40
Toename (afname) van bestaande voorzieningen			
Afname door bedrijfsafplitsing (-)	-435	-8	-442
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)		-45	-45
Toename (afname) van het bijgewerkt bedrag resulterend van het verstrijken van de tijd en van de bewegingen van de bijwerkingspercentages	111	-9	103
Overdrachten naar "Verplichtingen opgenomen in groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"			
Overige toename (afname)			
Voorzieningen, eindsaldo	2 774	611	3 385
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	1 396		1 396
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	1 378	611	1 989

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.

De "Voorzieningen voor (huur)waarborg" werden aangepast aan de huidige en toekomstige bezetting van de Nysdam en aan het gebruikte discontopercentage (OLO-percentage op 2 jaar van 2,510% op 31 december 2008).

De verbintenissen en voorwaardelijke verplichtingen worden beschreven in nota 27 bij de jaarrekening.

Nota 21: Geschillen

De lopende geschillen worden uiteengezet in nota 25, die het risicobeheer van de Groep beschrijft.

Nota 22: Financiële schulden, handels- en overige schulden

In duizenden EUR	2008				2007					
	Kortlopend		Langlopend		Totaal	Kortlopend		Langlopend		Totaal
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Max. 1 jaar		1-5 jaar	Meer dan 5 jaar			
Afgeleide instrumenten										
Afgeleide instrumenten	52	1 499		1 551		268	89		358	
Financiële schulden										
Financiële leasingschulden										
Kredietinstellingen	22 000			22 000		13 000			13 000	
Debetsaldi op bankrekeningen										
Overige leningen	36 103	8 873		44 976	24 727	13 987			38 714	
Totale financiële verplichtingen volgens de vervaldag	58 103	8 873		66 976	24 727	26 987			51 714	
Handels- en overige schulden										
Handelsschulden	13 406			13 406	6 209				6 209	
Ontvangen voorschotten	85			85	45				45	
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	860			860	666				666	
Belastingenschulden	1 002			1 002	1 177				1 177	
Overige schulden	10 429			10 429	9 764				9 764	
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 379			2 379	51 898				51 898	
Totaal aan handelsschulden volgens de vervaldag	28 161			28 161	69 760				69 760	

Beleid inzake schuldenlast en financiële risico's

De financiële risico's (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep.

De schuldenlast van de Groep wordt gestructureerd door directe financiering aangegaan door de moedermaatschappij en door financiering aangegaan door haar dochtermaatschappijen.

Wat betreft een financiering van de moedermaatschappij financiert ATENOR GROUP n.v. zich ofwel:

- via "Commercial Papers" (CP) die op minder dan 1 jaar vervallen,
- via "Medium Term Notes" (MTN) waarvan de vervaldag tussen 1 en 10 jaar valt. Deze MTN hebben ofwel een vaste ofwel een variabele rente. Het belangrijkste financiële risico van dit type financiering is de volatiliteit van de rentevoeten. ATENOR GROUP dekt zich deels tegen de schommeling van de lange termijn-rentevoeten via afgeleide instrumenten ("interest rate swap" (IRS)).

De financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde met waardeschommelingen 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 wijzigingoverzicht van het eigen vermogen. Wat de "Fair value hedge" betreft, worden de wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten die worden aangeduid en beschouwd als reële waardedekkingen 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.

Bij een financiering van de dochtermaatschappijen wordt de schuldenlaststructuur ingevoerd in functie van de behoeften van het project. De financiering wordt bekomen nog vóór het project van start gaat. De kredietlijnen worden getrokken naarmate het project vordert. Het financiële risico ingeval van een schuldenlast bij de dochtermaatschappijen is de volatiliteit van de rentevoeten op korte termijn. De Groep compenseert dit risico door binnen de toegekende kredietlijnen te beschikken over trekkingsmogelijkheden tot twaalf maanden.

Afgeleide instrumenten

ATENOR GROUP gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden.

Zo betreft de post "Passive afgeleide instrumenten" de reële waarde van de "Interest rate swaps" die ATENOR GROUP s.a. aangaat in het kader van haar financiering op lange termijn (1,55 miljoen euro). De tegenhanger van de "Cash flow hedges" wordt geboekt bij het eigen vermogen (- 0,43 miljoen euro). De waardeveranderingen van de afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardedekkingen ("Fair value hedges") worden geboekt bij het resultaat, net als de wijzigingen van de reële waarde van de gedekte passiva die moeten worden geboekt bij het dekte risico (- 1,12 miljoen euro).

Financiële schulden

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat;

In duizenden EUR	2008	2007
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
- elementen als zodanig aangeduid bij hun oorspronkelijke boeking	68 099	51 714
- elementen die worden aangeduid als aangehouden voor transactiedoelstellingen	-1 123	
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs		
Totaal	66 976	51 714

De financiële schuld steeg met 15,26 miljoen euro als gevolg van de investeringen in de Hongaarse en Roemeense vennootschappen, de aankopen van grond (project VICTOR, project NAMUR WATERFRONT en voorschot voor het project EUROPA) en de uitbetaling van het dividend.

De "Overige leningen" (44,98 miljoen euro) hebben voornamelijk betrekking op "Commercial Papers" en op "Medium Term Notes" die werden aangegaan door ATENOR GROUP n.v. in het kader van haar programma CP/MTN, gecommmercialiseerd door DEXIA BANK.

De boekhoudkundige waarde van de financiële schulden stemt overeen met hun marktwaarde, verbeterd met de kosten en commissies voor de invoering van deze kredieten op basis van de methode van de werkelijke intrestvoet.

Gevoeligheidsanalyse

Op de verhouding van de schuld met vlottende rente (14,75% ofwel 9 miljoen euro) bedraagt de gemiddelde jaarlijkse rente 5,3235%.

Impact van de variatie van 1% van de rente op de gemiddelde rente van de schuld en op de impact resultaat 2009	Gemiddelde vlottende rente	Gemiddelde rente van de hele schuld	Impact resultaat 2009 (in duizenden EUR)
Gemiddelde rente	5,3235%	4,8848%	
Gemiddelde rente + 1%	6,3235%	4,9683%	- 35
Gemiddelde rente - 1%	4,3235%	4,8013%	+ 35

ATENOR GROUP doet geen dekking, uitgezonderd de dekking van vlottende rentes op korte termijn.

Handelsschulden en overige schulden

De "Handelsschulden en overige schulden" vervallen in 2009. Gelieve ook nota 25 over geschillen te raadplegen.

De variatie van de rubriek heeft vooral betrekking op de "Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten" (2,38 miljoen euro in 2008). Deze post heeft vooral betrekking op de spreiding van het resultaat van de verkoop van de effecten PRESIDENT (11,42 miljoen euro in 2008), verminderd met de toe te rekenen opbrengsten in verband met de verhuur van PRESIDENT aan het Europees Parlement (7,01 miljoen euro) en aan UBI BANCA (2,78 miljoen euro). Al deze invloeden werden geregistreerd op basis van de vorderingsstaat voor 84,13% (1,63 miljoen euro netto). Bovendien werden de "Toe te rekenen kosten" ook beïnvloed door de rentelasten (0,70 miljoen euro). De "Handelsschulden en andere schulden" werden gewaardeerd aan hun nominale waarde, die een goede benadering is van hun reële waarde.

Financiële schulden (en EUR)

Kredietinstellingen (*)	Projecten	
	Premium	6 000 000
	Europa	7 000 000
	Atenor (andere bankschulden)	9 000 000
Totaal		22 000 000
Overige leningen	Vervaldatum	
CP (**)	2009	37 000 000
MTN	24.10.2010	2 000 000
	23.05.2011	4 000 000
	06.08.2012	3 000 000
Totaal		46 000 000

* Waarvan 13 miljoen euro onlangs werd verlengd tot maart 2012. Het saldo werd begin januari 2009 terugbetaald.

** Waarvan 2 CP (voor een bedrag van 10 miljoen euro) het voorwerp vormen van een niet-terugbetaalbare structuur in 2009 volgens de voorwaarden die gelden op de financiële markten op de datum waarop het jaarverslag wordt gepubliceerd. De gemiddelde jaarlijkse rentevoet van de groep bedroeg 4,8848%. Een gedeelte van 85,25% van deze schulden heeft een vaste rentevoet.

Nota 23: Voordelen van het personeel

In duizenden EUR

2008

2007

EVOLUTIE VAN DE PERSONEELSBELONINGEN

Saldo op het einde van het vorige boekjaar	699	1 071
Vorming van nieuwe voorzieningen		
Overdrachten naar "Verplichtingen opgenomen in groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"		
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	-163	-372
Saldo op het einde van het boekjaar	535	699
waaronder niet-courante pensioenverplichting	346	490
waaronder courante pensioenverplichting	190	208

In 2007 en 2008 dekken de voordelen van het personeel de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19) en de voorzieningen die worden gevormd in het kader van het vertrek van drie medewerkers bij ATENOR GROEP n.v.

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 49.300 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 periodes van 28 maart tot 22 april 2011, van 1 tot 31 oktober 2011 en van 26 maart tot 20 april 2012.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (3 augustus 2007) werd de last prorata temporis vastgesteld op 3 jaar. Deze last bedroeg 31 duizend euro in 2007 en 76 duizend euro in 2008. Ze zal jaarlijks 76 duizend euro bedragen in 2009 en 2010 en 19 duizend euro in 2011. De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters

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

Eind 2008 werd beslist een nieuw aandelenoptieplan uit te vaardigen. Gelieve nota 26 te raadplegen betreffende de gebeurtenissen na de afsluiting.

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 51.100 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.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (5 mei 2008) werd de last prorata temporis vastgesteld op 3 jaar. In 2008 werd een last van 140 duizend euro geboekt. Deze zal jaarlijks 210 duizend euro bedragen tussen 2009 en 2011 en 53 duizend euro in 2012.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters:

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

Einde 2008 werd een nieuwe aandelenoptieplan beslist. Zie "Nota 26: Gebeurtenis sinds de sluiting".

Nota 24: Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

In duizenden EUR

2008

2007

Detail van het resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteit (na belastingen)

Geconsolideerde minderwaarde geboekt bij de overdracht van IMAG (-)		-2 749
Statutaire resultaat van IMAG (netto van resultaten binnen de Groep)		4 481
Geconsolideerde meerwaarde geboekt bij de overdracht van PUBLIMAIL		183
Statutaire resultaat van PUBLIMAIL		8
Geconsolideerde minderwaarde geboekt bij de overdracht van D'SIDE (-)		-492
Statutaire resultaat van D'SIDE (netto van resultaten binnen de Groep)		216
Netto resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteit	0	1 648

Het "Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten" van 2007 heeft betrekking op het resultaat op de operationele activiteiten en de overdracht van de activiteiten van Private Equity: IMAG (overdracht met ingang van 30 december 2007), PUBLIMAIL (overdracht met ingang van 10 augustus 2007) en D'SIDE (overdracht met ingang van 3 juli 2007).

Nota 25: Risicobeheer

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

Inzake vastgoedpromotie wordt ATENOR GROUP 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 dochterondernemingen zijn blootgesteld.

Het Management legt aan de Raad van Bestuur regelmatig een aantal algemene en bijzondere parameters voor in verband met deze risico's om hun evolutie op te volgen en om de vastgestelde risico's zoveel mogelijk te beheersen via haalbaarheidsberekeningen.

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

- 1) In het kader van het fiscaal geschil met betrekking tot de zogenaamde "kasgeld-vennootschappen", 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 afgestaan aan beleggers die door beroemde tussenpersonen en banken aan ATENOR GROUP waren voorgesteld en aanbevolen. Er is gebleken dat deze

beleggers kasgeld van de verworven vennootschappen zouden hebben verduisterd en hun fiscale verplichtingen zouden hebben ontdoken, terwijl ze de aangekondigde herinvesteringen niet uitvoerden.

Deze fiscale geschillen, 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. ATENOR GROUP heeft haar volledige en loyale medewerking verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten en heeft geen enkele vorm van fraude gepleegd op het gebied van het fiscaal recht of het vennootschapsrecht. De groep heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld.

2) ATENOR GROUP vernam overigens in december 2006 dat er een rechtsvordering werd ingediend in Luxemburg door een Luxemburgse familiegroep. In 2004 waren er plannen voor een vereniging met deze groep met het oog op de uitvoering van het project PRESIDENT, maar ging dit niet door. ATENOR GROUP heeft sinds de zomer van 2005 geen contact meer gehad met deze promotor, die beweert recht te hebben op een deel van de winst die ATENOR GROUP zou realiseren op het project PRESIDENT.

ATENOR GROUP is ervan overtuigd dat er geen enkele grond is voor de vordering die tegen haar werd ingesteld; dit standpunt werd bevestigd door haar juridische adviseurs na een grondige analyse van het dossier.

3) Tot slot had onze dochtermaatschappij LAURENTIDE te kampen met twee geschillen (die een risico vertegenwoordigen van 647 duizend euro) over de verkoopkosten die eind 2004 plaatsvond, van haar vastgoedproject in de Noordruimte. Op basis van de analyse die haar juridische raadgevers maakten is ATENOR GROUP van mening dat deze geschillen ongegrond zijn.

ATENOR GROUP is van mening dat de eisen waar de Groep mee te maken heeft niet gegrond zijn en bijgevolg werd geen enkele provisie gevormd om aan deze geschillen het hoofd te bieden.

Om een definitief einde te maken aan de betwistingen die zijn ontstaan uit de overname van verplichtingen van NORT GALAXY door ATENOR GROUP waarvan sprake in de voorgaande jaarverslagen, werd een akkoord gesloten met de tegenpartij die leidde tot de boeking van een last van 1,09 miljoen euro.

Operationeel risico

De follow-up van de projecten gebeurt via een systeem van regelmatige communicatie. De interne controle wordt uitgevoerd door:

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

De leden van deze comités zijn naast bestuurders of directeurs van ATENOR GROUP, ook manager van het project.

Zodra het project in de bouwfase terechtkomt wordt, ook al is het gebouw verkocht in een toestand van toekomstige afwerking, een maandelijks vergadering over de voortgang van de werken gehouden met:

- de externe specialisten (quantity surveyor, architecten, enz.) om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden en
- de ondernemer, in het geval van een verkoop in een toestand van toekomstige afwerking, waarbij deze vergadering toelaat om de maandelijks staat van voortgang op te stellen en te bepalen welke facturen opgesteld dienen te worden.

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

Marktrisico's (financiële)

De marktrisico's die het financiële resultaat van de groep kunnen beïnvloeden vooral beperken zich tot renterisico's en wisselkoersrisico's.

ATENOR GROUP werkt voor haar financiering samen met diverse bankpartners met wie ze een sterke en duurzame relatie heeft opgebouwd. Deze gespreide financiering laat toe om het financieringsrisico en het renterisico van de groep te beperken.

ATENOR GROUP voerde dekkingsinstrumenten in met betrekking tot een belangrijk deel van de financiële schuld, of het nu gaat om leningen tegen vaste of variabele rente.

ATENOR GROUP wordt voortaan beïnvloed door de Roemeense en Hongaarse wisselkoersen in het kader van de gedane investeringen in deze twee landen. De belangrijkste impact in verband met het gebruik van lokale munteenheden als functionele munteenheid schuilt in de conversieverschillen die voorkomen in eigen vermogen.

Vorderingsrisico's

De risico's van de tegenpartij moeten per geval beoordeeld worden. In het kader van vastgoedprojecten vertonen de kopers een beperkt risicoprofiel en ze beschikken over een uitstekende reputatie. In bepaalde omstandigheden kan het noodzakelijk zijn om specifieke maatregelen te nemen of grondige analyses uit te voeren bij de aanvaarding van nieuwe tegenpartijen.

Nota 26: Gebeurtenis sinds de sluiting

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 kondigde de uitgifte goed van een aandelenoptieplan bestemd voor personeelsleden en medewerkers van de groep. Dit plan zal, onder voorbehoud van aanvaarding door de betrokken personen, in totaal 50.600 bestaande aandelen omvatten en zal niet gepaard gaan met de uitgifte van nieuwe aandelen. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de periodes van 11 maart tot 11 april 2013 en van 2 tot 30 september 2013, tegen een prijs die overeenstemt met de gemiddelde koers van de periode van 30 dagen voorafgaand aan de uitgifte.

Dit plan legt de laatste hand aan het optieplan dat in totaal 150.000 bestaande aandelen behelst, waarvan het aanbod van het derde luik (SOP 2009) vervalt op 20 maart 2009. Zie Nota 8 – Kapitaal en nota 23 – Voordelen van het personeel.

De waardering van deze opties steunde op de volgende parameters:

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

Verder zijn er geen andere belangrijke gebeurtenissen te melden sinds 31 december 2008.

Nota 27: Verbintenissen en voorwaardelijke verplichtingen

In duizenden EUR	2008	2007
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	5 722	1 546
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	2 989	3 983
- bedrag van de inschrijving	100	100
- met hypothecaire volmacht	12 900	12 900
Inschrijving op handelsfonds :		
- bedrag van de inschrijving		
- mandaat		
Gewaardborgd deposito's ⁽³⁾	434	4 132
Gewaardborgd effecten	p.m.	
Vermogen en valuta's aangehouden voor rekening van derden		

Commentaar bij de cijfers van 2008

- ⁽¹⁾ Waarvan 5,06 miljoen euro bankgarantie voor de goede uitvoering van de bouw van de gebouwen PRESIDENT – Einddatum: bij de voorlopige oplevering.
- ⁽²⁾ Hypotheken ten gunste van Dexia in het kader van de kredieten die werden afgesloten door ATENOR GROUP n.v. en BRUSSELS EUROPA – Einddatum: maart 2012.
- ⁽³⁾ Rekeningen geblokkeerd in het kader van de voorlopige oplevering van het project PIXEL.
- ⁽⁴⁾ Aanvulling op de te betalen maximumprijs voor effecten ALCO BUILDING.
- ⁽⁵⁾ Betreft de aankoopverplichtingen van de gronden van EUROPA aan CONNECTIMMO (Einddatum: juni 2013) en de aankopen van Hongaarse gronden.
- ⁽⁶⁾ Betreft de verkoopprijs van de effecten van IDM A (blok A van het project MEDIA GARDENS) verkocht aan AEDIFICA
- ⁽⁷⁾ Gekruiste opties (call en put) die worden aangehouden op de vennootschap LA MEUTE.

In duizenden EUR	2008	2007
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen tot effectenverwerving ⁽⁴⁾	7 625	7 625
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁵⁾	14 430	16 941
Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen ⁽⁶⁾	14 140	
Put opties aangehouden door Atenor Group of haar dochterondernemingen ⁽⁷⁾	229	229
Call opties aangehouden door Atenor Group of haar dochterondernemingen ⁽⁷⁾	1 677	1 677
Call opties aangehouden door derden ⁽⁸⁾	1 800	1 800
Koop optie op gebouw	p.m.	p.m.
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁹⁾	28 333	4 186
Locatieve waarborgen	164	170
Verbintenissen van de uitgifte van aandelen		
Inschrijvingrechten		7
Overige rechten		
Protocol van akkoord DRC	2 733	2 820

⁽⁸⁾ Optie gehouden door IMAG op de aankoop van LAZER IMMO – Einddatum: 01.06.2010.

- ⁽⁹⁾ Deze post bevat met name:
- een bankgarantie van 1,97 miljoen euro (huurinkomsten) ten gunste van HEXATEN in het kader van de verkoop van Nysdam – Einddatum: uiterlijk 15.09.2011 (oorspronkelijk: 3 miljoen euro),
 - de verbintenis van een bankgarantie van 12,54 miljoen euro voor het huurvacuüm betreffende het gebouw PRESIDENT (deze bankgarantie wordt uitgegeven bij de voorlopige oplevering),
 - financieringsverbintenis van ATENOR GROUP jegens de vennootschappen SOUTH CITY HOTEL en SOUTH CITY OFFICE na gebruik van het krediet (6,20 miljoen euro – vervaldag 2010) en
 - een verbintenis van 2,30 miljoen euro van ANAPHOR VENTURE in het kader van de overdracht van D'SIDE GROUP

Nota 28: 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	B1310 Terhulpen	100,00
ANAPHOR VENTURE	B1310 Terhulpen	95,88
ATENOR GROUP Central Europe	B1310 Terhulpen	90,00
ATENOR GROUP Hungary	H1126 Boedapest	100,00
ATENOR GROUP Luxembourg	L1466 Luxemburg	100,00
ATENOR GROUP Romania	RO50552 Boekarest	100,00
ATENOR REAL ESTATE	B1310 Terhulpen	100,00
BRUSSELS EUROPA	B1040 Brussel	100,00
BRUSSELS EUROPA PROPERTIES	B1310 Terhulpen	100,00
C.P.P.M.	B1310 Terhulpen	100,00
CITY TOWER	H1126 Boedapest	90,00
CITY VIEW TOWER	H1126 Boedapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H1126 Boedapest	100,00
HMLFT	B1310 Terhulpen	99,98
I.D.M.	B1310 Terhulpen	99,64
IDM A	B1310 Terhulpen	99,64
LAURENTIDE	B1310 Terhulpen	100,00
LAZER IMMO Sro	CZ79661 Prostejov	100,00
NAMUR WATERFRONT	B1310 Terhulpen	90,00
NGY Propertiers Investment	RO11469 Boekarest	90,00
VICTOR ESTATE	B1310 Terhulpen	90,00
VICTOR PROPERTIES	B1310 Terhulpen	100,00
Joint ventures op te nemen volgens de "equity"methode		
SOUTH CITY HOTEL	1160 Brussel	40,00
SOUTH CITY OFFICE	1160 Brussel	40,00
Niet geconsolideerde financiële activa		
PLANTADEM	1310 Terhulpen	51,49

Voornaamste wijzigingen van de consolidatiekring tijdens het jaar 2008:

Daling van consolidatiekring:

- Verkoop van alle aandelen in VUE SUR HAIN in augustus 2008
- Vereffening van I.E.K. B. (Luxemburg)

Stijging van de consolidatiekring:

- Aankoop in mei 2008 van 90% van de effecten van CITY TOWER en van 100% van de effecten van CITY VIEW TOWER en van DREWS CITY TOWER.
- Aankoop in juli 2008 van 100% van de effecten van NGY.
- Oprichting in juni 2008 van de vennootschappen NAMEN WATERFRONT, VICTOR ESTATE, VICTOR PROPERTIES, ATENOR GROUP Central Europe en ATENOR GROUP Romania.
- Oprichting in december 2008 van de vennootschappen BRUSSELS EUROPA PROPERTIES en ATENOR GROUP Hungary.
- Opsplitsing van I.D.M. en oprichting van IDM A.

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 2008

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 2008 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 2008, 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 EUR 238 704 594,47 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 41 291 546,55. 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 der 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 risico-inschatting, 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 2008 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, 10 maart 2009

GOOSSENS GOSSART JOOS BURG. BVBA

BEDRIJFSREVISOREN

vertegenwoordigd door

Daniel GOOSSENS



STATUTAIRE REKENINGEN

Jaarverslag 2008

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 n.v. 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 n.v.

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

avenue Reine Astrid, 92 in B.-1310 Terhulpen.

Jaarrekening (verkorte versie)

In duizenden EUR	2008	2007
BALANS		
Activa		
Vaste activa	127 878	52 603
II. Immateriële vaste activa	84	23
III. Materiële vaste activa	665	601
IV. Financiële vaste activa	127 128	51 980
Vlottende activa	78 125	163 366
V. Vorderingen op meer dan één jaar		33 910
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3 638	1 869
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	38 226	36 756
VIII. Geldbeleggingen	35 888	90 509
IX. Liquide middelen	153	104
X. Overlopende rekeningen	220	217
TOTAAL DER ACTIVA	206 003	215 969

Passiva		
Eigen vermogen	110 834	129 869
I. Kapitaal	38 880	38 880
IV. Reserves	16 576	16 576
V. Overgedragen winst (verlies)	55 378	74 414
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	3 519	5 580
VII. Voorzieningen voor risico's en kosten	3 519	5 580
Schulden	91 651	80 520
VIII. Schulden op meer dan één jaar	9 000	20 000
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	81 916	59 851
X. Overlopende rekeningen	735	669
TOTAAL DER PASSIVA	206 003	215 969

In duizenden EUR	2008	2007
RESULTATENREKENING		
I. Bedrijfsopbrengsten	4 061	2 627
II. Bedrijfskosten	-13 169	-11 908
III. Bedrijfswinst (-verlies)	-9 108	-9 281
IV. Financiële opbrengsten	4 961	4 200
V. Financiële kosten	-3 684	-2 669
VI. Winst (verlies) uit gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting	-7 830	-7 749
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	2 906	82 214
VIII. Uitzonderlijke kosten	-861	-4 942
IX. Winst van het boekjaar vóór belastingen	-5 786	69 524
XI. Winst van het boekjaar	-5 786	69 524
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	-5 786	69 524

RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	68 628	69 524
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	-5 786	69 524
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	74 414	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)		-86
2. Aan de wettelijke reserve		86
D. Over te dragen resultaat (-)	-55 378	-74 414
1. Over te dragen winst	55 378	74 414
F. Uit te keren winst (-)	-13 250	-13 250
1. Vergoeding van het kapitaal	13 100	13 100
2. Bestuurders of zaakvoerders	150	150

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.



Mixed Sources

Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen

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

Foto's: Ph. van Gelooven

Design en realisatie: www.concerto.be



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