



Jaarlijks Financieel Verslag 2012

ATENOR
GROUP

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

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

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

Inhoud

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

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

2-3	Geconsolideerde kerncijfers
4-5	Missie, waarden & strategie
6-7	Bericht aan de aandeelhouders
8-9	Opmerkelijke feiten 2012
10-11	Bestuur
12-13	Informatie aan de aandeelhouders en aan de investeerders
14-19	Activiteitenverslag & projecten
20-26	Corporate Governance
28-70	Gecontroleerde jaarrekeningen 2012
71	Algemene inlichtingen

Geconsolideerde kerncijfers

op 31.12.2012

KERNCIJFERS ATENOR GROUP (IN MILJOENEN €)

	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	41,29	7,32	-1,60	11,32	9,49
Courante cash flow ⁽¹⁾	44,64	7,32	-0,55	11,80	7,98
Eigen vermogen	125,45	117,16	100,53	97,52	98,74
Beurskapitalisatie	191,46	178,36	168,99	121,98	161,48

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.

De financiële informatie over boekjaar 2012 werd opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2008	2009	2010	2011	2012
Eigen vermogen	24,90	23,25	19,95	19,35	19,60
Courante cash flow	8,86	1,45	-0,11	2,34	1,58
Geconsol. nettoresultaat (aandeel van de Groep)	8,20	1,45	-0,32	2,25	1,88
Dividend					
Bruto dividend	2,60	2,60	2,00	2,00	2,00
Gewoon netto dividend	1,95	1,95	1,50	1,50	1,50
Aantal aandelen	5 038 411	5 038 411	5 038 411	5 038 411	5 038 411

BEURSCIJFERS

	2008	2009	2010	2011	2012
Koers/netto boekwaarde	1,50	1,50	1,70	1,25	1,64
Koers op 31 december (€)	38,00	35,40	33,54	24,21	32,05
Bruto return op 1 jaar	-1,69 %	0 %	2,09 %	1,78 %	2,41 %
Bruto rendement	6,84 %	7,34 %	5,96 %	8,26 %	6,24 %
Gewoon netto dividend/koers	5,13 %	5,51 %	4,47 %	6,20 %	4,68 %

VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP MET DE BELGIAN ALL SHARES

(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)

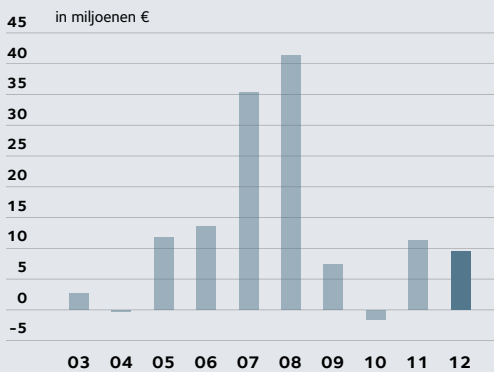


VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP MET DE EPRA EUROPE

(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)

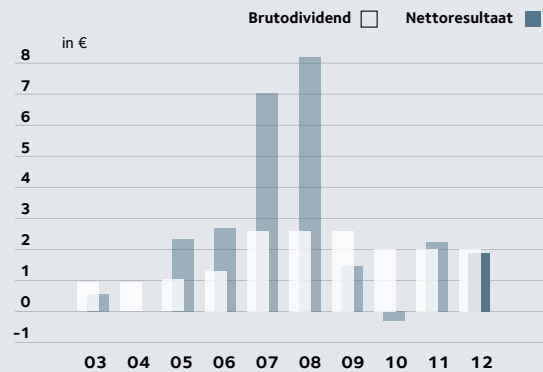


GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT*

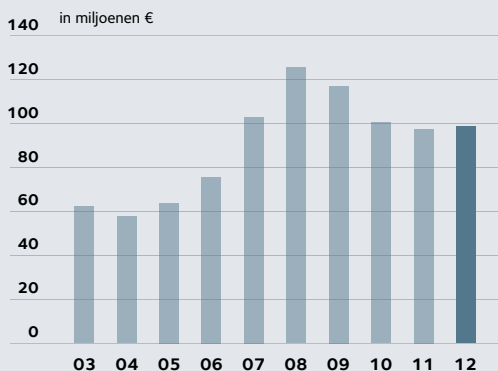


* Belgian Gaap tot en met 2004, IFRS vanaf 2005

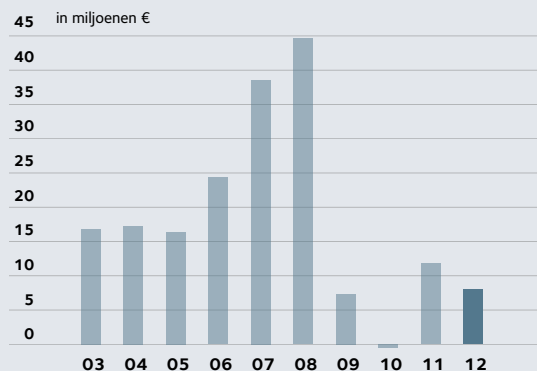
NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL



GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN



COURANTE CASH FLOW



LEXICON

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

Missie

Waarden

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

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

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

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

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

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

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

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

Strategie

ATENOR GROUP is actief op het vlak van de vastgoedpromotie.

Sinds meer dan 20 jaar boekt ATENOR GROUP onafgebroken resultaten, waardoor ze een know-how heeft opgebouwd die waarde-rijgeniet op de markt, en sinds 8 jaar spitst ze haar activiteiten uitsluitend toe op vastgoedpromotie.

BEANTWOORDEN AAN DE VERWACHTINGEN VAN HET STADS- EN BEROEPSLEVEN

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

RESPECT VOOR MILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING

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

EEN INTERNATIONALE DIVERSIFICATIE

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

GROOTSCHALIGE PROJECTEN EN VERMENGING VAN FUNCTIES

Als antwoord op de vele evoluties van de vastgoedmarkt toont ATENOR GROUP ook interesse voor de markt voor woningen en handelszaken, waardoor ze tegelijk haar competenties uitbreidt. Ze heeft momenteel 11 projecten in portefeuille. Ze hebben een oppervlakte van ongeveer 650 000 m². ATENOR GROUP wil in de toekomst deze diversificatie behouden in functie van belangrijke evoluties op de markt.

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

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



FRANK DONCK



STÉPHAN SONNEVILLE

Bericht aan de aandeelhouders

De economische en monetaire crisis in de nasleep van de financiële crisis van 2009 duurt nog voort, vooral in West- en Centraal-Europa, waar wij actief zijn. De vastgoedmarkt hangt nauw samen met de economische toestand en heeft zwaar te lijden van het huidige economische pessimisme en de monetaire onrust.

Niettegenstaande deze context hebben we toch een positief geconsolideerd nettoresultaat van 9,49 miljoen euro gerealiseerd in 2012, tegenover 11,32 miljoen euro in 2011.

Een wereld die door elkaar wordt geschud, waarbij haar economische en sociale principes op losse schroeven worden gezet, is ook een bron van nieuwe ideeën en opportuniteiten.

2012 zal in dat opzicht voor ATENOR GROUP een exemplarisch jaar geweest zijn, een jaar met een actief beheer, waarbij de realisatie van een duidelijke strategie en een performant business model werden afgewisseld met de uitdrukking van een gericht opportunisme en de wil om voordeel te halen uit bepaalde situaties.

De afgelopen maanden werd de alarmbel geluid in verband met de demografische groei. Een uitdaging voor de politieke overheden die des te acuter wordt, terwijl het aan overheidsmiddelen ontbreekt om deze uitdaging aan te gaan. Een dergelijke context was en is nog dagelijks een bron voor nieuwe opportuniteiten en bekommernissen, die nieuwe marktniches openen waarin wij goed geïdentificeerd zijn.

Op 29 februari 2012 zijn we gestart met de commercialisering van de woningen van de toren UP-site. Het onmiddellijke succes bevestigt dat er een vraag bestaat voor een atypisch, emblematisch project met een aantrekkelijke prijs-kwaliteitverhouding.

Ondanks bepaalde betwistbare meningen met betrekking tot een overwaardering van de Brusselse vastgoedmarkt, in een sector bovendien waar de toekenningsvoorwaarden voor hypothecaire leningen strikter geworden zijn, konden we door een gerichte en innovatieve marketing, uiteenlopende segmenten van de

investeerdmarkt en kandidaat-kopers bereiken. Terwijl de commercialisering al in de buurt komt van 50% gereserveerde appartementen, valt deze toren steeds meer op in het Brusselse landschap, naarmate de bouwwerken vorderen, als een structurerend baken voor de stad en een unieke referentie voor ATENOR.

In september 2012 hebben we de stedenbouwkundige vergunning gekregen voor de bouw van 131 woningen in Namen, op de uitzonderlijke site Port du Bon Dieu. De meer dan 5 jaar onderhandelingen en discussies om deze vergunningen vast te krijgen, worden nu verzacht door de belangstelling die dit project al vanaf de eerste maanden van zijn commercialisering opwekt.

Zowel UP-site als PORT DU BON DIEU getuigen van een specifieke knowhow en een adequate positionering: de ontwikkeling van uitzonderlijke, gedifferentieerde projecten, na een complexe stedenbouwkundige demarche inzake reconversie, op een markt in volle groei.

De afgelopen maanden konden we tot ons genoegen vaststellen dat de dringende demografische groei de overheidsinstanties over het algemeen aanzet om sneller bouwvergunningen uit te reiken voor projecten die de stad nieuw leven inblazen en die tegemoetkomen aan de nijpende vraag naar woningen.

Een voorbeeld daarvan is de manier waarop de stedenbouwkundige en administratieve afhandeling van het project "LES BRASSERIES DE NEUDORF" in Luxemburg is verlopen.

Over enkele weken zou de Regering van het Brussels Gewest uitspraak moeten doen over het nieuwe GBP dat de wijziging van bestemming van de industriële site CITY DOCKS in Anderlecht zou moeten bekrachtigen, waarop wij een gemengd project, hoofdzakelijk residentieel, tot stand willen brengen.

Gezien het potentieel en de actualiteit ervan is de vierde editie van ons magazine "DIVERCITY" opgebouwd rond dit project.

Dit jaar hebben we de opportuniteit gegrepen om te investeren in twee nieuwe projecten: "DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK" te Ath en "DE WIJK VAN HET NIEUWE STATON" te Bergen. Deze projecten beantwoorden aan onze criteria op het vlak van ligging en financiële perspectieven. Deze twee projecten die een beperkte begininvestering vergen, dragen bij tot de uitbreiding van onze activiteiten en vereisen een stedenbouwkundige aanpak die a priori korter is, zodat ze een opportune risicodiversificatie bieden, in een niche waar we onze expertise tot uiting kunnen laten komen.

De demografische groei is niet de enige fundamentele trend die de vastgoedmarkt beïnvloedt. De kantorenmarkt staat dubbel onder druk. Enerzijds moeten zowel de overheidsbedrijven als privébedrijven hun exploitatiekosten verminderen, en dat heeft een rechtstreekse en onrechtstreekse impact op de gebruikte oppervlakten en de daarmee samenhangende kostprijs. Anderzijds versnelt de economische veroudering van de kantoorgebouwen onder invloed van verschillende fenomenen. De technische veroudering wordt steeds duidelijker zichtbaar, nu de ecologische normen onontkoombaar worden op het vlak van energieverbruik. Een veroudering van de ligging wordt vandaag openlijk besproken: de bedrijven trekken weg uit hele kantoorwijken, ontwikkeld in de jaren 90, terwijl de stationsbuurten, waar wij geïntegreerd zijn, veel minder met leegstand kampen. Veroudering in gebruik vormt nu een belangrijke motor voor bedrijven om te verhuizen. Gedreven door of verlangend naar de invoering van concepten zoals thuiswerk, desk sharing, enz., hebben de bedrijven niet alleen minder behoefte aan gebruikte oppervlakten, maar vragen ze "iets anders" op hun werkplek: de interne organisatie van de kantoorgebouwen moet uitdrukking geven aan hedendaagse bedrijfscultuur, aantrekkelijk voor de werknemers, hyperefficiënt maar ook bindend.

Ten overstaan van een kantoormarkt die over het algemeen achteruitboert, ontstaat er ook een nieuwe vraag. Wij zijn van mening dat er niet te veel kantoorgebouwen zijn op de Brusselse markt, maar dat te veel kantoorgebouwen verouderd zijn en zeker onvoldoende aangepast aan deze nieuwe vraag. Renovatie en reconversie zullen de noodzakelijke aanpassing van deze markt gedeeltelijk bewerkstelligen, maar we menen dat een niet onaanzienlijk deel van de toekomstige kantoorgebouwen nog onder handen genomen moet worden. Het is precies in die niche dat wij actief zijn.

Als bevestiging van deze evolutie en onze positionering hebben we in juni 2012 de verkoop beklonken van het derde kantoorcomplex van het project UP-site dat nog in aanbouw is, aan een administratie die wil verhuizen naar een performant gebouw waarin een "bepaalde stijl" geïntegreerd kan worden.

Voor de andere projecten in portefeuille was 2012 een overgangsjaar, door de complexiteit van de administratieve procedures. TREBEL, een project waarvoor een voorlopige koopovereenkomst werd ondertekend door het Europees Parlement in juni 2012, VICTOR and BRUSSELS EUROPA vereisen stedenbouwkundige instrumenten en een bouwvergunning voordat ze verder ontwikkeld kunnen worden. Dat zou geconcretiseerd moeten worden in 2013.

Onze aandacht ging ook uit naar onze aanwezigheid in Roemenië en Hongarije in de loop van dit jaar 2012. Beide landen kennen geen identieke evolutie.

De kantoormarkt van Boekarest heeft zich gehandhaafd in termen van huurprijzen en take-up, ondersteund door de vraag van bedrijven om te herlokalisieren en door de ontwikkeling van call en shared service centers. Op die basis en steunend op een ligging die relevant blijkt te zijn, hebben we beslist om de werkzaamheden van de eerste fase van het project HERMES BUSINESS CAMPUS voort te zetten. Vanaf november 2013 zullen we zo performante oppervlakten kunnen aanbieden op de markt, met een concurrentievoordeel op het vlak van gebruiksefficiëntie.

In Hongarije is de economische situatie daarentegen verslechterd in 2012, met de vastgoedmarkt in zijn kielzog. De promotoren vonden niet meer de vereiste financiële middelen op de markt om nieuwe projecten te ontwikkelen. Het is in die zeldzame context dat we het opportuun vonden om de bouw van het eerste kantoorcomplex van het project VACI GREENS in Boedapest te voltooien; dat zal het enige nieuwe project zijn dat op de markt wordt gebracht in 2013, en het zal zich vanaf juni 2013 profileren als het enige alternatief voor elke onderneming die zijn intrek wil nemen in een nieuw gebouw.

Terwijl de banksector steeds restrictiever wordt, heeft ATENOR in oktober 2012 de kans gegrepen om zich tot de financiële markt te wenden en een obligatielening uit te geven met een looptijd van 5 jaar voor een bedrag van 60 miljoen euro. Deze uitgifte volgt op een eerste uitgifte van 75 miljoen in januari 2010. Terwijl de obligatielening van 2010 tot doel had om het vaste kapitaal van de groep te versterken en zo de groei van onze activiteiten te ondersteunen, zal de opbrengst van de obligatielening van oktober 2012 besteed worden aan de ontwikkeling van de bestaande portefeuille, in vervanging van de bankkredieten die over het algemeen worden afgesloten voor de financiering van bouwprojecten. De belangstelling die deze uitgifte wekte, was opnieuw een teken van het vertrouwen dat de markten stellen in het business model van ATENOR, terwijl het de groep de middelen bood om projecten op te starten met een stapje voor op de concurrentie.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering van 26 april 2013 voorstellen om een ongewijzigd optioneel dividend uit te keren van 2 euro bruto, voor het boekjaar 2012. De invoering van de optie om het dividend in aandelen te ontvangen, met behoud van het ongewijzigde dividendbedrag, is de evenwichtige manier die de Raad van Bestuur heeft gekozen om het vergoedingsbeleid te bevestigen, dat gewaardeerd wordt door het aandeelhouderschap, terwijl tegelijk de mogelijkheid wordt geboden om de eigen middelen van de groep te versterken. We geloven dat een groot aantal aandeelhouders dit voorstel, dat de steun kreeg van de referentieaandeelhouders, genegen zal zijn.

Ten slotte willen we onze dank uitspreken ten aanzien van alle medewerkers van ATENOR, die door hun deskundigheid en hun dagelijkse inzet ertoe bijdragen dat Atenor een rendabele en erkende groep is op de vastgoedmarkt.

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Gedelegeerd Bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Opmerkelijke feiten 2012

TREBEL - BRUSSEL

JANUARI 2012

Indiening aanvraag afbraakvergunning.

27 JUNI 2012

Ondertekening van een akte voor de verkoop op termijn van het gebouw met het Europees Parlement.

FEBRUARI 2013

Ontvangst van de milieuvergunning.

DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK ATH

AUGUSTUS 2012

Als winnaar van een wedstrijd georganiseerd door de stad Ath werd ATENOR GROUP gekozen om te zorgen voor de ontwikkeling van ± 20 000 m² woningen (appartementen, lofts, rusthuis, crèche en buurthuis) op de site van de voormalige suikerfabriek (stationswijk).

VICTOR BRUSSEL

Indiening van de gewijzigde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.



CITY DOCKS ANDERLECHT

JANUARI 2013

Afbraak van de industriële gebouwen gelegen op de site.

DE WIJK VAN HET NIEUWE STATION - BERGEN

AUGUSTUS 2012

Aankoop van twee percelen (7,2 ha) op de site Les Grands Prés in Bergen voor de ontwikkeling van een groot gemengd stadsproject.

DECEMBER 2012

Ondertekening van een akte die geldt als overeenkomst voor de aankoop van de site "de wijk van het nieuwe station" te Bergen.

Indiening van een vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van een eerste gebouwblok met 73 appartementen.

HERMÈS BUSINESS CAMPUS BOEKAREST (ROEMENIË)

SEPTEMBER 2012

Start van de ruwbouwwerken voor het eerste blok (17 000 m²) van het kantoorcomplex.

Benoeming van de algemene aannemer ALPINE voor de uitvoering van de werken.

**LES BRASSERIES DE NEUDORF
GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG****APRIL 2012**

Indiening van het ontwerp-BPA (Bijzonder Plan van Aanleg) voor de site van de gewezen brouwerij Henry Funck in Luxemburg.

SEPTEMBER 2012

Benoeming van een nieuwe architect – architectenbureau Steinmetz Demeyer – voor het ontwerp en de ontwikkeling van het project.

DECEMBER 2012

Begin van de afbraakwerken van de oude gebouwen van de brouwerij. Het einde van deze werken is gepland voor april 2013.

**UP-SITE – BRUSSEL****29 FEBRUARI 2012**

Start verkoop van de appartementen van de Toren UP-site.

30 JUNI 2012

Voorlopige oplevering van het kantoorgebouw B4 (Smals-Ethias).

JUNI 2012

Ondertekening van een overeenkomst met de groep PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen n.v.) voor de verkoop van het kantoorgebouw B2. Dit gebouw zal plaats bieden aan de diensten van GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap.

15 OKTOBER 2012

Voorlopige oplevering van het kantoorgebouw B3 (Unizo).

17 OKTOBER 2012

Start verkoop van de appartementen van "De Terrassen" van UP-site.

31 DECEMBER 2012

Reservatie van een honderdtal appartementen in de Toren UP-site (balans van de verkoop voor 2012).

OBLIGATIELENING**26 OKTOBER 2012**

Geslaagde uitgifte van een obligatielening van € 60 000 000. De opbrengst van deze lening zal worden gebruikt om de bouwwerken van de projecten in portefeuille te financieren.

PORT DU BON DIEU – NAMEN**SEPTEMBER 2012**

Stedenbouwkundige vergunning verkregen voor 131 appartementen.

DECEMBER 2012

Nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor 9 extra appartementen.

Begin van de afbraakwerken.

16 JANUARI 2013

Start van de verkoop van de appartementen van de eerste fase van het project (46 appartementen).

**VÀCI GREENS
BOEDAPEST (HONGARIJE)****1 JUNI 2012**

Ontvangst van de gewijzigde stedenbouwkundige vergunning voor blok A van het project. De bruto vloeroppervlakte boven de grond stijgt van 15 408 m² naar 17 362 m².

**BRUSSELS EUROPA
BRUSSEL****DECEMBER 2012**

Indiening van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een gemengd gebouw (voornamelijk kantoren) van ± 44 000 m².

Bestuur



SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

(na de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2013)

Naam	Titel	Einde mandaat
De heer Frank Donck	Voorzitter ⁽²⁾	2015
Stéphan Sonnevile s.a.	Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾ , vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile	2016
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Bestuurder ⁽³⁾	2015
Baron Luc Bertrand	Bestuurder ⁽²⁾	2015
Mevrouw Anne-Catherine Chevalier	Bestuurder ⁽³⁾	2015
De heer Marc De Pauw	Bestuurder ⁽²⁾	2015
De heer Regnier Haegelsteen	Bestuurder ⁽²⁾	2015
Luxempart s.a.	Bestuurder ⁽²⁾ vertegenwoordigd door de heer François Tesch	2016
Sogestra sprl	Bestuurder ⁽³⁾ vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre	2014
De heer Philippe Vastapane	Bestuurder ⁽²⁾	2015

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

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	Voorzitter van de Raad van Bestuur van Belgocontrol
Baron Luc Bertrand	Bestuurder, Voorzitter van het Executief Comité en CEO van Ackermans & van Haaren
Mevrouw Anne-Catherine Chevalier	Strategy and Development Director van de Stichting voor Toekomstige Generaties
De heer Marc De Pauw	Bestuurder van Sofinim n.v.
De heer Frank Donck	Gedelegeerd Bestuurder van 3D s.a.
De heer Regnier Haegelsteen	Voorzitter van het Directie Comité van Bank Degroof
Mevrouw Nadine Lemaitre	Voorzitter van GDF SUEZ University en Professor aan de Solvay Brussels School Economics & Management
De heer François Tesch	Gedelegeerd Bestuurder van Luxempart s.a. en Foyer s.a.
De heer Philippe Vastapane	Gedelegeerd Bestuurder van Alva s.a.



OLIVIER RALET



LAURENT COLLIER



SIDNEY D. BENS



WILLIAM LERINCKX

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

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

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

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

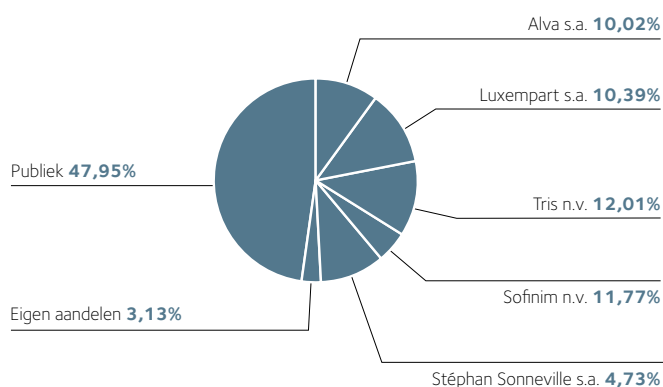
SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

(op 15 maart 2013)

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

Informatie aan de aandeelhouders en aan de investeerders

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31.12.2012



REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

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

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

Deze aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden de Groep te steunen in haar strategie door deskundig mee te werken aan de verwezenlijking van het ondernemingsplan. Dankzij hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur worden de aandeelhouders actief betrokken bij de algemene politiek en strategie van ATENOR GROUP. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, samengesteld uit diverse stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap komt concreet tot uiting in een wederzijds engagement via een aandeelhoudersovereenkomst die in 2011 werd verlengd voor een periode van 5 jaar, wat zorgt voor omstandigheden die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de Groep.

VORM EN CONVERTEERBAARHEID VAN HET AANDEEL

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

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op 31 december 2012 is de aandeelhoudersstructuur de volgende:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap
TRIS n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	592 880	11,77	592 880
LUXEMPART s.a. ⁽¹⁾	523 500	10,39	505 000
ALVA s.a. ⁽¹⁾	504 880	10,02	504 880
Stéphan SONNEVILLE s.a. ^{(1) (2)}	238 542	4,73	150 500
Sub-totaal	2 464 682	48,92	2 358 140
Eigen aandelen	157 583	3,13	
Publiek	2 416 146	47,95	
Totaal	5 038 411	100,00	

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

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

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



BEURSNOTERING

Markt	continu
Notering	NYSE Euronext Brussels
Aandeel ATENOR GROUP	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Totaal aantal stemgerechtigde aandelen (geschorst recht voor 157 583 eigen aandelen)	4 880 828
Totaal aantal stemrechten (noemer)	5 038 411
Notering van het aandeel op 31 december 2012	€ 32,05

ANIMATIECONTRACT EN LIQUIDITEITENFONDS OP HET AANDEEL VAN ATENOR GROUP

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

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

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

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT BEURSKOERS VAN 2008 TOT 2012

Aantal aandelen op 31 december 2012: 5038411

	2008	2009	2010	2011	2012
Maximumkoers (€)	54,49	42,45	40,22	35,65	35,50
Minimumkoers (€)	34,75	33,00	31,55	21,28	24,24
Koers op 31 december (€)	38,00	35,40	33,54	24,21	32,05
Gemiddelde dagelijkse volumes	2 687	1 860	1 792	1 858	1 856
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	191,46	178,36	168,99	121,98	161,48

DIVIDEND

Het bruto dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 26 april 2013 bedraagt 2,00 euro, dit betekent een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel.

Aan diezelfde vergadering zal worden voorgesteld om de aandeelhouders van ATENOR GROUP, via een optioneel dividend, de mogelijkheid te bieden om hun vordering, die voortvloeit uit de uitkering van het dividend, in te brengen in het kapitaal van ATENOR GROUP.

In het kader van dat optioneel dividend zal de aandeelhouder de keuze hebben tussen:

- de inbrenging van zijn netto dividend in het kapitaal van ATENOR GROUP in ruil voor nieuwe aandelen van ATENOR GROUP;
- de uitbetaling van het dividend in specien; of
- een combinatie van de twee bovenvermelde opties.

De voorwaarden en modaliteiten van deze operatie zullen worden beschreven in de Informatienota die beschikbaar is op de website van ATENOR GROUP.

De financiële dienst verantwoordelijk voor de betaling van dividenden tot en met de coupon nr. 6 (boekjaar 2011) wordt verzekerd door Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent).

- **Bank Degroof (hoofdbetaalagent)**
Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel

De financiële dienst van het optioneel dividend (coupon nr. 7 – boekjaar 2012) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.

- **Euroclear Belgium**
Koning Albert II laan, 1 te 1210 Brussel

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering en de toekenning van de effecten verkregen in het kader van de uitoefening van het optioneel dividend) zal het dividend worden uitbetaald vanaf 30 mei 2013.

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam die de keuze gemaakt hebben voor de uitbetaling van het dividend in specien, zal gebeuren via bankoverschrijving vanaf 30 mei 2013.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Ex date dividend	29 april 2013
Record date dividend	2 mei 2013
Keuzeperiode van de aandeelhouder	van 6 mei tot en met 22 mei 2013
Publicatie van het persbericht over de resultaten van de operatie	23 mei 2013
Datum betaling in specien en/of levering van de nieuwe aandelen	30 mei 2013
Notering van de nieuwe aandelen op NYSE Euronext Brussel	30 mei 2013

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Tussentijdse verklaring eerste trimester 2013 Algemene Vergadering 2012 en informatie met betrekking tot de modaliteiten van het keuzedividend	26 april 2013
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV) en de toekenning van de effecten verkregen in het kader van de uitoefening van het optioneel dividend	30 mei 2013
Halfjaarlijkse resultaten 2013	27 augustus 2013
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2013	14 november 2013
Jaarresultaten 2013	6 maart 2014
Algemene Vergadering 2013	25 april 2014

Activiteiten- verslag & projecten

IN DE LOOP VAN 2012 BEHEERDE ATENOR GROUP ELF PROJECTEN
IN PORTEFUIJLE, GOED VOOR EEN TOTAAL VAN BIJNA
650 000 M² MET EEN TEAM VAN 37 MEDEWERKERS.



City Docks

ANDERLECHT / BELGIË

In 2011 kocht ATENOR GROUP industriële gebouwen op een perceel (± 5,40 ha) gelegen in Anderlecht, langs het kanaal van Willebroek.

Gezien de grote oppervlakte van het perceel hield Atenor Group een uitgebreide denkoefening om een echte sociale en stedelijke samenhang te creëren binnen een multifunctioneel huizenblok (woningen, winkels, werkplaatsen, school, crèches, kantoren, rusthuizen, polikliniek, sportuitrusting, horeca, ...).

Deze denkoefening verloopt in lijn met het nieuwe “demografische” GBP van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en besteedt bijzondere aandacht aan de kwaliteit en de architecturale diversiteit en de integratie van groene en openbare ruimten.

De synergieën van de functies en de schaal van de nieuwe wijk maken de ontwikkeling van een duurzame wijk met een rationeel energiebeheer mogelijk. De voormalige huurder van de industriële site is nu bezig met de reinigings- en afbraakwerken die voor zijn rekening zijn.

LIGGING	Langs het kanaal van Willebroek, op de hoek van het Klein Eiland en Nijverheidslaan, Anderlecht, België
PROJECT	Gemengd stedelijk project (uitrustingen, woningen, kantoren)
EIGENAAR	Immobilière de la Petite Île s.a. (100% Atenor Group)
BOUWHEER	Immobilière de la Petite Île s.a.
OMVANG	> 125 000 m ²

www.up-site.be

UP-site

BRUSSEL / BELGIË

UP-site is gelegen langs het kanaal van Willebroek in Brussel en is een gemengd stedelijk geheel dat is opgebouwd rond drie verschillende entiteiten: een woontoren van 140 meter hoog met emblematisch architecturaal ontwerp (251 appartementen) "De Terrassen" (4 terrassen-gebouwen met in totaal 106 appartementen) met een klassieker uiterlijk, en een kantorencomplex dat bestaat uit 4 gebouwen (30.000 m²).

De Toren zal plaats bieden aan een reeks diensten "op maat", zoals een conciërgedienst, zwembad, Spa & Wellnesscentrum, een privéfilmzaal, restaurant, speelruimte voor kinderen, skydeck, ...

Een aangelegde promenade langs de oevers biedt plaats aan winkels en buurtuitrustingen die de nieuwe heropleving van de wijk bevorderen. Het enthousiasme door de ontwikkeling van de wijk zorgde voor een uitgesproken belangstelling voor dit geheel. In 2012 werden de kantoorgebouwen B4 en B3 respectievelijk overgedragen aan ETHIAS (Verzekeringen en kredieten) en UNIZO (Unie van Zelfstandige Ondernemers). De verkoop van de appartementen van de Toren ging van start in februari 2012 en werd zeer positief onthaald. Na 6 maanden had 40% van de appartementen in de Toren al een koper gevonden. Sinds februari 2013 kunnen toekomstige kopers in het kijkappartement al een voorsmaakje krijgen van de uitzonderlijke ligging, de bouwkwaliteit en de uitstekende afwerkingen.

LIGGING	Tussen de Akenkaai, het Redersplein en de Willebroekkaai, Brussel, België
PROJECT	Gemengd geheel: woningen, winkels en kantoren
EIGENAARS	Atenor Group en haar dochterondernemingen
BOUWHEER	Build UP
OMVANG	Woningen: Toren: 39.800 m ² - De Terrassen: 13.275 m ² Kantoren: 29.690 m ² - Winkels: 1.650 m ²
ARCHITECTEN	Ateliers Lion Architectes-Urbanistes (Parijs) en A2RC Architects (Brussel)
HOOFDAANNEMER	Tijdelijke Handelsvereniging BPC - Valens
TECHNISCHE GEGEVENS	Gasboilers / Gascogeneratie / Zonnepanelen / Balansventilatie / Groen dak
AANVANG VAN DE WERKEN	Asbestverwijdering en afbraak: 2008 / Begin infrastructuurwerken: juli 2010
EINDE VAN DE WERKEN	1 ^e kantoren: juni 2012 / Woningen: eind 2013 (1 ^e gebouw van De Terrassen) in juni 2014 (Toren)



Hermès Business Campus

BOEKAREST / ROEMENIË

In Boekarest richt ATENOR GROUP zich op de ontwikkeling van een geheel van kantoorgebouwen en winkels van meer dan 78.000 m² in de administratieve zone Pipera. In januari 2010 kreeg de Roemeense vennootschap NGY (100% dochtermaatschappij van Atenor Group) een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het project dat in drie fasen wordt uitgevoerd. Het project Hermès Business Campus wordt gekenmerkt door zijn architecturale eenvoud en de flexibiliteit van zijn ruimtelijke ordening, maar het werd in de eerste plaats ontworpen om te beantwoorden aan de eisen van de lokale markt. Op basis hiervan en dankzij een sterke lokalisatie met bewezen relevantie, zette Atenor Group de werken van de eerste projectfase voort. In november 2013 zal de Groep aan de markt performante ruimten aanbieden met een sterk concurrentievoordeel op het vlak van gebruiksefficiëntie en energiebesparingen. Op termijn moeten alle gebouwen de BREEAM milieucertificering "Excellent" verkrijgen.

LIGGING	Bld Dimitri Pompeiu, 2nd District - Boekarest - Roemenië
PROJECT	Bouw van een kantoorgeheel
EIGENAAR	NGY Propertiers Investment srl (100% Atenor Group)
BOUWHEER	NGY Propertiers Investment srl
OMVANG	78.000 m ²
ARCHITECTEN	West Group Architecture srl
HOOFDAANNEMER	Alpine Bau GmbH
TECHNISCHE GEGEVENS	Breeam "Excellent"
AANVANG VAN DE WERKEN	In de loop van 2010 (1e fase)
EINDE VAN DE WERKEN	November 2013 (voor gebouw B)



Váci Greens



VÁCI GREENS

www.vacigreens.hu

BOEDAPEST / HONGARIJE

In 2008 verwierf ATENOR GROUP de controle over een reeks gronden (1,7 ha) voor de bouw van bijna 87 800 m² kantoren met uitzicht op Vaci Ut. Het project "Vaci Greens" werd aangepast aan de behoeften van de lokale markt en betreft de bouw van een groot en comfortabel complex van kantoorgebouwen rond een voetgangersruimte die toegankelijk is voor het publiek. In het hart van de beroemde zakenwijk Vaci Office Corridor, vlak bij de Donau en de toegangswegen naar de stad, is het project ideaal bereikbaar met het openbaar vervoer. In juli en september 2010 verkregen de drie Hongaarse dochtermaatschappijen van Atenor Group de vergunningen voor de bouw in drie fasen van een geheel van meer dan 57 800 m² en het BREEAM milieucertificaat "Excellent". De verschillende gebouwen van het project worden in fasen opgetrokken en afzonderlijk verkocht. Gebouw B zal beschikbaar zijn vanaf juni 2013 en biedt een verhuurbaar vloeroppervlak van 18 000 m².

Vaci Greens is de enige nieuwe ontwikkeling in Boedapest die in 2013 op de markt wordt gebracht en vormt daarom het enige alternatief voor elk bedrijf dat wil verhuizen naar een nieuw gebouw.

LIGGING	Vaci ut, 13e District, Boedapest, Hongarije
PROJECT	Bouw van kantoorgebouwen
EIGENAARS	City View Tower Kft, City Tower Kft en Drevs City Tower Kft (100% Atenor Group)
BOUWHEER	Atenor Group Hungary Kft
OMVANG	Fase 1 (3 gebouwen): 57 800 m ² / Fase 2 (2 gebouwen): 30 000 m ²
ARCHITECTEN	TIBA Epitesz Studio Kft (Boedapest)
HOOFDAANNEMER	CFE Hungary
TECHNISCHE GEGEVENS	Breem Excellent / Terugwinnen van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Lage energieverwarming
AANVANG VAN DE WERKEN	Januari 2011 (Fase 1 - Gebouw A)
EINDE VAN DE WERKEN	Einde 2013 voor het eerste gebouw van fase 1

Brussels Europa

BRUSSEL / BELGIË

In juni 2005 kocht ATENOR GROUP het Crowne Plaza Brussels Europa hotel om het om te vormen tot een kwaliteitsvol gemengd vastgoed geheel. Gelepen op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg kreeg dit project de naam Brussels Europa. Het past in de logica van de herontwikkeling van de Europese wijk.

De ontwikkeling van deze perimeter werd toevertrouwd aan het Franse architecten- en stedenbouwkundige bureau "Atelier Christian de Portzamparc" en steunt op twee fundamentele principes: de internationale zichtbaarheid via Brussel promoten via klassekantoren, terwijl de Europese wijk een menselijke dimensie krijgt. Voor het project Brussels Europa gaat er dus speciale aandacht naar de functionele vermenging van het gebouw (woningen, winkels en kantoren), de duurzame dimensie van de materialen en bouwmethodes, alsook de inrichting van de openbare ruimten om kwaliteitsvolle diensten aan te bieden aan de bewoners van de wijk.

Met bekwame spoed dankzij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ging de impactstudie over het ontwerp van de ZGSV (Zonale Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) van de Wetstraat van start. In één moeite door ontwierp Atenor Group haar nieuwe project dat beantwoordt aan de parameters van het PUL (Paysage Urbain Loi - Stadsproject Wet) en diende ze eind 2012 een nieuwe vergunningsaanvraag in. De werken zouden van start moeten gaan zodra de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, ten vroegste in 2014.

LIGGING	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
PROJECT	Gemengd geheel van winkels, woningen en kantoren
EIGENAAR	Brussels Europa s.a. (100% Atenor Group)
ARCHITECTEN	BURO II & ARCHI+I





Victor

BRUSSEL / BELGIË

In 2008 sloot ATENOR GROUP met BREEVAST en CFE een principeakkoord om een groot stadsproject te ontwikkelen op de samegevoegde oppervlakte van hun respectieve gronden. Het perceel van het project (dat enkel wordt voortgezet door Atenor Group en CFE) ligt tegenover het Zuidstation en grenst aan het Hortaplein. Het is in totaal goed voor ongeveer 7 500 m² in het huizenblok dat begrensd wordt door de Blerotstraat (deel Hortaplein), Barastraat en Paul-Henri Spaakstraat.

Het project werd toevertrouwd aan het Franse architectenbureau "Atelier Christian de Portzamparc" en het Brussels M. & J.-M. Jaspers - J. Eyers & Partners. Het geheel van kantoren, woningen en winkels geeft duidelijk passende antwoorden op de ongeziene eisen op economisch en demografisch vlak door de evolutie van een coherente en veelbelovende "Zuidelijke pool".

Na de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning die werd ingediend op 22 december 2010 en de aanbevelingen van de gevolgstudie werd een gewijzigd project ingediend in maart 2013. Voor de wijk van het Zuidstation zal het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich richten naar de bepaling van een masterplan waarin het Project Victor een plaats krijgt. De contacten met de kandidaat-huurders gaan voort.

LIGGING	Blerotstraat - Victor Hortaplein (tegenover het Zuidstation) - Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
PROJECT	Een gemengd geheel kantoren, winkels en woningen
EIGENAARS	Victor Estates s.a. - Victor Properties s.a. - Immoange s.a.
BOUWHEER	Victor Estates s.a.
OMVANG	110 755 m ² kantoren / 7 200 m ² woningen / 1 875 m ² winkels / 415 parkeerplaatsen
ARCHITECTEN	Atelier Christian de Portzamparc (Parijs) en Architectenbureau M. & J.-M. Jaspers - J. Eyers & Partners.
HOOFDAANNEMER	BPC

Port du Bon Dieu

NAMEN / BELGIË

In 2007 maakte ATENOR GROUP plannen voor de bouw van een wooncomplex aan de oever van de Maas, op een site die vroeger gebruikt werd voor de industrie. Voor de ontwikkeling van het project "Port du Bon Dieu" riep Atenor Group de hulp in van architectenbureaus Montois Partners Architects en l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namen). Hun opdracht: het concept voor dit wooncomplex uitwerken en de meest relevante ecologische elementen opwaarderen.

In die geest wil het project de rol van het water naar voren brengen, de groene ruimten integreren en zorgvuldig kiezen voor duurzame bouwtechnieken. Door zijn ligging in de buurt van belangrijke wegenassen, het station, het openbaar vervoer, het pendelverkeer over de rivier en een groot aanpalend parkeerterrein speelt het project ook in op mobiliteit.

Na enkele jaren van stedenbouwkundige procedures kreeg Atenor Group in september 2012 een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 131 woningen en tegen eind april 2013 zou de vergunning voor 9 extra woningen ook verkregen moeten zijn. De afbraakwerken en de verkoop van fase 1 van het project gingen in januari 2013 van start.

LIGGING	Zogenaamde "Port du Bon Dieu", Namen, België
PROJECT	Programma van 140 appartementen, 5 winkels of ruimten voor vrije beroepen en 1 restaurant
EIGENAAR	Namur Waterfront s.a. (100% Atenor Group)
OMVANG	20.580 m ²
ARCHITECTEN	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or
TECHNISCHE GEGEVENS	Groene daken / Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Balansventilatie / Kwaliteitsvolle afwerkingen
AANVANG VAN DE WERKEN	Lente 2013
EINDE VAN DE WERKEN	Fase 1: midden 2015





Trebel

BRUSSEL / BELGIË

In juli 2011 kocht ATENOR GROUP de zetel van een voormalige bank (20 000 m² kantoren gebouwd op een grond van meer dan 40 are) om er op termijn een nieuw complex van luxekantoren op te trekken. Dit project is ideaal gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat (Europese wijk) en voldoet aan de strategische criteria die Atenor Group beoogt: uitzonderlijke ligging in het hart van de Europese wijk, bereikbaar met het openbaar vervoer, dichtheid, gezellige openbare ruimte, architecturale- en milieukwaliteiten... Atenor Group vertrouwde het project toe aan architectenbureau Jaspers - Eyers om verschillende scenario's voor te stellen en optimaal gebruik te maken van het unieke potentieel van een project gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het station van Luxemburg (Brussel). Het gebouw zal beschikken over opmerkelijke architecturale kwaliteiten en wordt bovendien opgetrokken op basis van de meest performante energievoorschriften. In juni 2012 werd voor het project een koopovereenkomst ondertekend door het Europees Parlement.

De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ingediend. De werken zouden kunnen starten in de loop van 2013.

LIGGING	Op de hoek van de Belliardstraat en Trierstraat in Brussel, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
PROJECT	Kantorencomplex
EIGENAAR	Atenor Group s.a.
BOUWHEER	Atenor Group s.a.
OMVANG	± 29 500 m ²
ARCHITECTEN	M. & J.-M. Jaspers - J. Eyers & Partners

Les Brasseries de Neudorf

LUXEMBURG / GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

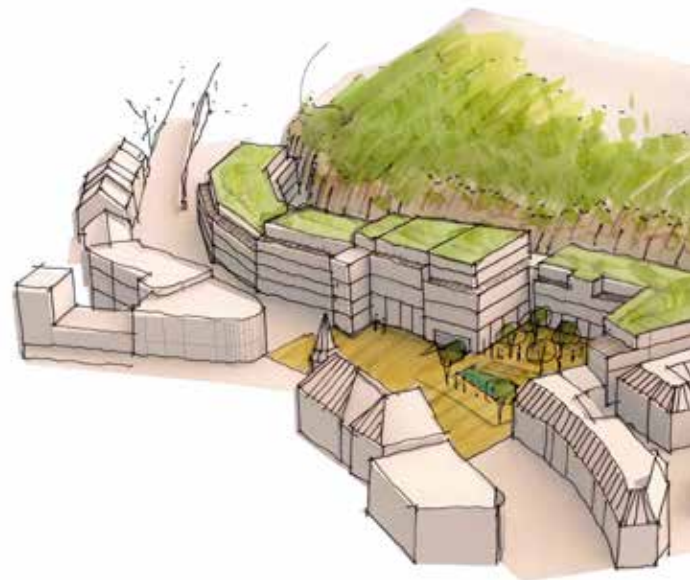
In september 2011 nam ATENOR GROUP de vennootschap HF Immobilier SA over, eigenaar van de site van de voormalige brouwerij Henri Funck, gelegen aan de rue de Neudorf in Luxemburg Stad. Doel van de operatie: deze verlaten voormalige industriële site omvormen tot een groot gemengd project van 11 400 m², bestaande uit voornamelijk luxewoningen, maar ook uit een aantal kantoren en buurtwinkels. Het Bijzonder Plan van Aanleg van de site, ontworpen door architect Tatiana Fabeck, werd definitief goedgekeurd in maart 2013.

Het project werd toevertrouwd aan het Luxemburgse architectenbureau Steinmetz Demeyer en wil ongeveer 90 woningen en 1 500 m² winkels en kantoren creëren.

Een openbare plaats die bestemd is om het centrum van het stadsleven in de wijk te worden, zal worden ingericht en bestaan uit groene en recreatieve ruimten. Er zullen ook lokale evenementen plaatsvinden die de wijk zullen doen heropleven.

De site is prachtig gelegen in één van de meest dynamische en aantrekkelijke zones van de Luxemburgse hoofdstad, tegenover het Plateau van Kirchberg en vlakbij het stadscentrum, en is dan ook gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. De werken gaan van start in 2013 en moeten in de eerste helft van 2015 klaar zijn.

LIGGING	Rue de Neudorf, Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg
PROJECT	Geheel met voornamelijk woningen, maar ook kantoren en winkels
EIGENAAR	HF Immobilier s.a. (100% Atenor Group)
OMVANG	11 400 m ²
ARCHITECTEN	Steinmetz Demeyer
AANVANG VAN DE WERKEN	Gepland voor eind 2013
EINDE VAN DE WERKEN	Gepland voor de 1e helft van 2015





De Wijk van het Nieuwe Station

BERGEN / BELGIË

In augustus 2012 kocht ATENOR GROUP in Bergen twee percelen die in totaal goed zijn voor 7,2 ha om er een duurzaam (verwarming door diepe geothermie) geheel te vestigen van woningen, kantoren en winkels.

Het project is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het toekomstige station "Calatrava", het winkelcentrum "Les Grands Prés", de toekomstige Ikea, het bioscoopcomplex "Imagix" en de tentoonstellingsruimte Mons Expo en wordt strategisch ingeplant in het hart van een stuk stad dat volop aan het veranderen is.

Geruggensteund door haar expertise op het vlak van grote gemengde stedelijke ontwikkelingen werkt Atenor Group nauw samen met de lokale overheden. Het doel ervan: een stedenbouwkundige samenhang creëren binnen de nieuwe wijk en tegelijk harmonieus in interactie komen met het historische centrum van de stad Bergen (namelijk via het toekomstige HST-station van de architect Santiago Calatrava). Een eerste ontwikkelingsfase werd opgestart in het kader van een stedenbouwkundige vergunning die verkregen moet worden op basis van het geldende Gemeentelijk Plan van Aanleg.

LIGGING	Site van de Grands Prés, in de wijk van het toekomstige station "Calatrava" in Bergen, België
PROJECT	woonproject dat bestaat uit woningen, winkels en kantoren
EIGENAAR	Mons Properties s.a. (100% Atenor Group)
BOUWHEER	Mons Properties s.a.
ARCHITECTEN	Holoffe & Vermeersch (1e fase)

De Voormalige Suikerfabriek

ATH / BELGIË

In samenwerking met een multidisciplinair team won ATENOR GROUP in 2012 de wedstrijd die de stad Ath georganiseerd heeft voor de aankoop en inrichting van een grond van 19 711 m² op de site van de voormalige suikerfabriek, langs het kanaal en dichtbij het station. Gezien de omvang van het project wil Atenor Group een nieuwe exemplarische stadswijk ontwikkelen op basis van een vernieuwend concept van 'cohousing'. Het project (± 20 000 m²) voorziet een mix in de typologie van de woningen (ééngezinswoningen, appartementen, lofts, ...), een generatiemix en kwaliteitsvolle gemeenschappelijke ruimtes om te delen (gemeenschappelijke moestuinen, crèche, rusthuis...). Dit project is ideaal gelegen want het geniet van de directe toegang tot het openbaar vervoer en bevat een nieuw verkeersplan op schaal van een deel van de stad.

LIGGING	Stationswijk, Ath, België
PROJECT	woonproject met woningen, winkels, 1 crèche en 1 rusthuis
EIGENAAR	Atenor Group s.a.
BOUWHEER	C.P.P.M. s.a.
OMVANG	± 20.000 m ² woningen
ARCHITECTEN	DDS & Partners en Holoffe & Vermeersch
AANVANG VAN DE WERKEN	2e helft van 2013



Corporate governance statement

Als beursgenoteerde vennootschap hecht ATENOR GROUP veel belang aan de principes van Corporate Governance, die in het belang van alle stakeholders duidelijke regels willen vastleggen op het vlak van bestuur, organisatie en beheer. Deze principes bieden de stakeholders en de markt in het algemeen een garantie omtrent de betrouwbaarheid en transparantie van de meegedeelde informatie.

DE REFERENTIECODE

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

Het Corporate Governance charter heeft geen wijzigingen ondergaan in 2012. Het Charter is in zijn huidige versie beschikbaar op de website van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

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

- Principe 4.13 van de Code: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, wordt de individuele bijdrage van de Bestuurders niet periodiek beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft evenwel regelmatig bilaterale contacten met elk van de Bestuurders buiten de vergaderingen van de Raad van Bestuur. Hij zal evenwel overgaan tot geformaliseerde evaluaties, indien, gezien bijzondere omstandigheden, dat noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.
- Principe 5.4/3: Op delegatie van de Raad, en in afwijking van wat de Code voorschrijft, beschikt het Nomination and Remuneration Committee (N&RC) tevens over een beslissingsbevoegdheid in bepaalde aangelegenheden die betrekking hebben op de remuneratie (zoals verder wordt gedetailleerd in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter). De Raad is van mening dat het N&RC op basis van richtlijnen van de Raad van Bestuur dienaangaande over alle vereiste bevoegdheden beschikt om deze rol op zich te nemen.
- Principe 5.2/4 en principe 5.4/1 van de Code: Het Audit Committee bevat slechts één onafhankelijke Bestuurder. Aangezien het Audit Committee in zijn huidige samenstelling correct werkt, meent de Raad van Bestuur (met inbegrip van

de leden van het Audit Committee) dat een meerderheid van onafhankelijke Bestuurders niet vereist is om de goede werking van het Audit Committee te verzekeren. Zoals hierboven vermeld handelen de leden van het Audit Committee, net zoals de Bestuurders in het algemeen, onafhankelijk en kan niemand van hen het beslissingsproces binnen het Audit Committee domineren. Door de opsplitsing van het stabiele aandeelhouderschap van ATENOR GROUP in verschillende onafhankelijke werkgroepen, waarvan er geen enkele meer dan 20% van het kapitaal bezit, verzekeren de leden van het Audit Committee een evenwichtige werking van het Audit Committee.

AANDEELHOUDERSCHAP

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2012

Wat de Aandeelhouderstructuur betreft verwijzen we naar pagina 12 van dit jaarverslag.

RELATIE MET DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

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

In november 2006 heeft de Luxemburgse investeringsvennootschap LUXEMPART s.a., buiten de beurs, 10,09% van het kapitaal van ATENOR GROUP verworven bij de referentie aandeelhouders ALVA, 3D, SOFINIM en DEGROOF.

Bij deze gelegenheid werd een nieuwe aandeelhoudersovereenkomst (met betrekking tot 47,37% van het kapitaal) afgesloten voor een periode van vijf jaar tussen de aandeelhouders ALVA, 3D, SOFINIM, Stephan SONNEVILLE s.a. en LUXEMPART. Deze aandeelhoudersovereenkomst werd ondertussen verlengd met een nieuwe periode van 5 jaar.

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

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

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

BELEID BETREFFENDE DE TOEWIJZING VAN HET RESULTAAT

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

In die optiek zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering een optionele dividendformule voorstellen.

DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMMITTEES

DE RAAD VAN BESTUUR

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar pagina 10 van dit jaarverslag.

Op dit ogenblik bevat de Raad van Bestuur drie onafhankelijke bestuurders: Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg, Mevrouw Anne-Catherine Chevalier en Sogestra SPRL, vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaître.

Wat zijn werking betreft is de Raad van Bestuur 5 keer bijeengekomen in 2012 (en heeft een unanieme schriftelijke beslissing genomen). De aanwezigheid van de bestuurders wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Frank Donck	5		
Stéphan Sonnevile s.a. vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	5		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	5		
Baron Luc Bertrand	4	1	
Anne-Catherine Chevalier (vanaf de AV van 2012)	4		
Marc De Pauw	5		
Regnier Haegelsteen	3	1	1
Luxempart s.a. vertegenwoordigd door François Tesch	5		
Philippe Vastapane	5		
Sogestra sprl, vertegenwoordigd door Nadine Lemaître	5		

De statuten van ATENOR GROUP voorzien dat de beslissingen worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen. Alle beslissingen werden echter steeds in consensus genomen.

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

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

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

HET AUDIT COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Audit Committee wordt verwezen naar pagina 11 van dit jaarverslag.

Het Audit Committee is 4 keer bijeengekomen in 2012. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Frank Donck	4		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	4		
Marc De Pauw	4		
Philippe Vastapane	4		

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

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Audit Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek IV.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee wordt verwezen naar pagina 11 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 2 keer bijeengekomen in 2012. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig	Vertegenwoordigd	Verontschuldigd
Sogestra SPRL, vertegenwoordigd door Nadine Lemaître	2		
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg	2		
Regnier Haegelsteen	2		

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Nomination and Remuneration Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

EVALUATIEPROCEDURE VOOR DE RAAD VAN BESTUUR, DE COMMITTEES EN HUN LEDEN

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

Zoals eerder vermeld en in tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, worden de prestaties van de individuele Bestuurders gewoonlijk niet beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. Zij zal evenwel overgaan tot dergelijke evaluaties, indien, gezien bijzondere omstandigheden, dat noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.

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

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

Meer informatie over de evaluatieprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en haar Bestuurscommissies zijn terug te vinden in de rubrieken III.2 en IV.1 van het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

HET MANAGEMENT

HET MANAGEMENT (HET EXECUTIVE COMMITTEE)

In verband met de samenstelling van het Executive Committee wordt verwezen naar pagina 11 van dit jaarverslag.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Executive Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek V.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP (www.atenor.be).

PARTNERSHIPBELEID MET HET MANAGEMENT

ATENOR GROUP moedigt de leden van haar Management aan om persoonlijk te investeren in het aandeelhouderschap van de Vennootschap.

Dit beleid heeft tot doel om het Management sterker te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele groep, maar bij de keuze, het management en de valorisatie van alle vastgoedprojecten. Bovendien draagt dit partnershipbeleid zodoende ertoe bij om de

belangen van het Management af te stemmen op die van ATENOR GROUP, door het Management deelgenoot te maken van de risico's en de perspectieven van de activiteiten en dit in het kader van een langetermijnvisie.

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

Over de invoering van dit partnershipbeleid, zie ook de verklaring over het remuneratiebeleid hieronder.

BELANGENCONFLICTEN

De leden van de Raad van Bestuur onthouden zich van elke beraadslaging of beslissing die hun persoonlijke, commerciële of professionele belangen betreft. Dit principe is niet van toepassing geweest in de loop van 2012.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

- Er zijn geen statutaire restricties van het stemrecht, uitgezonderd artikel 32 van de statuten, dat het artikel 541 van het Wetboek Vennootschappen overneemt.
- Er zijn geen speciale controlerechten (uitgezonderd wat hierboven vermeld in verband met de aandeelhoudersovereenkomst).
- De procedure voor benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en van haar Committee's is beschreven in het Corporate Governance Charter van ATENOR GROUP.
- Een wijziging van de statuten wordt pas aangenomen als ze drie kwart van de stemmen verzamelt waarvoor is deelgenomen aan de stemming.
- De Algemene Vergadering van 22 april 2011 heeft ATENOR GROUP gemachtigd om, voor rekening van de vennootschap en in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek Vennootschappen, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven en te vervreemden tot beloop van maximaal twintig procent (20%) van alle uitgegeven aandelen, tegen de eenheidsprijs van 1,00 euro en maximaal tien procent (10%) boven het gemiddelde van de laatste tien beurskoersen voor de verrichting en de dochtervennootschappen in de zin van artikel 627 van het Wetboek Vennootschappen gemachtigd om de aandelen ervan tegen dezelfde voorwaarden te verwerven of vervreemden. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar die begint te lopen op de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 2011.

SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN RISICOBEHEER

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

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer

in het kader van procedures voor de opmaak van de financiële informatie als volgt beschreven:

CONTROLEOMGEVING

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

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

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

Elk jaar preciseert de CFO te gepasten tijde de verdeling van de uitvoeringen controleverantwoordelijkheden ten aanzien van de boekhoudkundige taken, evenals de in acht te nemen planningen.

RISICIBEHEER

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

De verantwoordelijkheden op het vlak van risicobeheer bij de opmaak van de financiële informatie werd op algemene wijze gedefinieerd en meegedeeld aan de betrokken personen. Zij worden elk jaar herhaald en eventueel bijgewerkt.

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

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

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

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

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

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

CONTROLEACTIVITEIT

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

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

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

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

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

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

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

Een gedetailleerde rapportering, minstens per kwartaal, maakt

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

De rollen en verantwoordelijkheden van het informatiesysteem werden gedefinieerd.

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

De relaties met de informaticadienstverleners werden contractueel vastgelegd. Prestatie- en kwaliteitsindicatoren werden gedefinieerd en worden periodiek herzien. De graad van afhankelijkheid van de vennootschap ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles bij de dienstverleners werden contractueel voorzien door de vennootschap en zijn gerealiseerd.

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

Het informaticasysteem is voldoende beveiligd door:

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

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

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

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

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

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

STURING

ATENOR GROUP heeft middelen voorzien om zich ervan te vergewissen dat de gekozen boekhoudkundige principes die een significante impact hebben op de presentatie van de financiële staten, overeenstemmen met de activiteit en de omgeving van de vennootschap en formeel werden gevalideerd door het Audit Committee en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De interne kwartaalrapportering, voorbereid door het voltallige Executive

Committee, de revisie van deze rapportering door de CEO en CFO samen, het onderzoek door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) van deze rapportering vóór de presentatie en bespreking ervan in de Raad van Bestuur vormt de hoeksteen van het stuursysteem voor de controle van de financiële informatie.

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

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

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

EXTERNE AUDIT

De externe audit werd uitgevoerd (zowel voor de geconsolideerde cijfers als voor de niet-geconsolideerde cijfers) door Commissaris MAZARS cvba, vertegenwoordigd door mijnheer Philippe Gossart. Zijn ereloon bedroeg 45.000 euro. De erelonen van de Commissaris voor zijn auditopdrachten, zowel voor ATENOR GROUP als voor haar dochterondernemingen, bedroegen in 2012 89.444 euro. De Commissaris heeft bijkomende prestaties verricht en in rekening gebracht voor een bedrag van 16.400 euro.

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

REMUNERATIEVERSLAG

PROCEDURE

Zoals vermeld in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter, is het de taak van het Nomination and Remuneration Committee om voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende Bestuurders.

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

- de remuneraties die rechtstreeks of onrechtstreeks ten goede komen aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Management op basis van de goedgekeurde principes binnen de Raad van Bestuur, met inbegrip van de eventuele variabele remuneratie en de investeringsformules op lange termijn, al dan niet gekoppeld aan aandelen, toegekend in de vorm van opties op aandelen of andere financiële instrumenten evenals op de akkoorden afgesloten op het vlak van vervroegde beëindiging van functies;
- de toekenning aan de CEO, aan de andere leden van het Management, van aandelen, opties op aandelen of elk ander recht om aandelen van de Vennootschap te verwerven en het aantal aandelen dat moet worden toegekend aan het personeel, dit alles ongeacht de specifieke competenties van de

Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur met betrekking tot de goedkeuring van de toekenningsplannen en de uitgifte van de aandelen;

- de implementatie en de voorwaarden van het partnershipbeleid met het Management.

ALGEMENE VERKLARING AANGAANDE HET REMUNERATIEBELEID

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

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

Bovendien meent de Raad van Bestuur, sinds verschillende jaren reeds, dat de participatie van het Management als co-investeerder aan de zijde van de Vennootschap in vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. In die geest heeft ATENOR GROUP in de loop van 2012 een vennootschap voor co-investeringen ("ATENOR GROUP PARTICIPATIONS" of "AGP") opgericht. AGP werd opgericht voor onbepaalde duur. Alle aandelen van AGP zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van ATENOR GROUP. Er is overeengekomen dat AGP samen met ATENOR GROUP investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap of het economische belang van ATENOR GROUP in het project. Aandelenopties van AGP worden toegekend aan de leden van het Management, bepaalde personeelsleden en aangestelde dienstverleners. Het aantal toegekende, uitgeoefende of vervallen opties en de kenmerken ervan worden apart vermeld in het jaarlijkse remuneratieverslag. De meerwaarde die de begunstigden van deze opties kunnen halen uit hun uitoefening, houdt rekening met een prioritaire return voor de aandeelhouder ATENOR GROUP en kan worden beïnvloed door de dividenden van AGP, betaald aan ATENOR GROUP. Het bestaan van deze structuur impliceert geen grote wijzigingen van het remuneratiebeleid met betrekking tot het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

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

De Vennootschap is niet van plan om haar remuneratiebeleid de komende twee jaar te wijzigen.

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Bij de remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt rekening gehouden met hun rol als gewoon Bestuurder, en hun specifieke rollen als Voorzitter van de Raad van Bestuur, Voorzitter of lid van de Committeees, evenals de verantwoordelijkheden die eruit voortvloeien, en de tijd die ze besteden aan hun functies.

Deze globale remuneratie is in overeenstemming met de gewoonten in de sector, rekening houdend met het niveau van de verantwoordelijkheid en de aard van de functies. Ze wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op voorstel van het N&RC.

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

Voor de uitoefening van het mandaat van de niet-uitvoerende Bestuurders met betrekking tot het boekjaar 2012 zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering een totale remuneratie van 225 000 euro (als tantièmes) voorstellen. Dat bedrag zal desgevallend als volgt worden verdeeld:

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

GEDELEGEERD BESTUURDER

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

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

Het totaalbedrag van de remuneratie, toegekend voor het boekjaar 2012, bedraagt 503 402 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 435 324 euro
- variabele remuneratie: 68 078 euro
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen

De Gedelegeerd Bestuurder heeft bovendien, voor het boekjaar 2012, een meerwaarde van 152 691 euro gerealiseerd ingevolge de uitoefening van de opties die hem waren toegekend op aandelen van AGP. Tot slot heeft hij geen opties gekregen op aandelen van ATENOR GROUP voor het boekjaar 2012. Meer informatie over de toegekende, uitgeoefende of in 2012 vervallen aandelenopties op AGP en op ATENOR GROUP worden hierna vermeld.

De remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder bevat geen toekenning van aandelen van ATENOR GROUP of van een filiaal.

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

LEDEN VAN HET MANAGEMENT (BEHALVE DE GEDELEGEERD BESTUURDER)

Het niveau en de structuur van de remuneraties van het Management (managementvennootschappen en werknemers) zijn zodanig dat ze de aanwerving, de binding en de motivatie van gekwalificeerde en competente professionals mogelijk maken, rekening houdend met de aard en de omvang van de verantwoordelijkheden die de Vennootschap en haar dochterondernemingen rechtstreeks of onrechtstreeks dragen.

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

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

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

Globaal bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de leden van het Management (behalve de Gedelegeerd Bestuurder) door de Vennootschap of haar dochterondernemingen, toegekend voor het boekjaar 2012, 1 192 351 euro en dat bedrag kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie (BTW niet inbegrepen / bruto salaris): 1 089 003 euro
- variabele remuneratie: 77 260 euro
- bijdragen aan een pensioenplan: 15 279 euro
- andere voordelen: 10 809 euro (auto/gsm/laptop)

De leden van het Management hebben bovendien voor het boekjaar 2012 een meerwaarde van 357 471 euro gerealiseerd ingevolge de uitoefening van de opties die hen waren toegekend op aandelen van AGP. Tot slot hebben ze geen opties gekregen op aandelen van ATENOR GROUP voor het boekjaar 2012.

Meer informatie over de toegekende, uitgeoefende of in 2012 vervallen aandelenopties op AGP en op ATENOR GROUP of een dochteronderneming wordt hierna vermeld. De remuneratie van de leden van het Management bevat geen aandelen.

De Vennootschap is niet significant afgeweken van haar

remuneratiebeleid in de loop van het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP

Het aantal en de sleutelkenmerken van de opties op aandelen toegekend in 2012 aan de leden van het Management (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) zien er als volgt uit:

- Stéphan Sonnevile 7 200
- Sidney D. Bens 6 500
- Laurent Collier 6 500
- William Lerinckx 6 500
- Olivier Ralet 6 500

De uitoefenprijs van de opties is gelijk aan 23,46 euro per optie en die kunnen worden uitgeoefend van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016. Het voordeel in natura dat deze opties vormen, bedraagt 2,11 euro per optie.

Dit voordeel werd toegekend in 2012 voor de prestaties gerealiseerd in 2011.

Er zijn geen opties uitgeoefend of verstreken in 2012.

Het Nomination and Remuneration Committee heeft sinds 1 januari 2013 geen opties op ATENOR GROUP aandelen toegekend voor prestaties gerealiseerd in 2012.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Opties op AGP aandelen werden in 2012 voor het eerst toegekend aan de leden van het Management (met inbegrip van de Gedelegeerd Bestuurder).

Het aantal opties en de belangrijkste kenmerken ervan worden hierna vermeld:

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

De uitoefenprijs van de opties bedroeg 1.000 euro per optie, overeenkomstig de inventariswaarde (NIW) van AGP op 31 december 2011 en overeenkomstig de goedkeuring, gegeven door de Algemene Vergadering van 27 april 2012, konden deze opties worden uitgeoefend hetzij van 11 maart 2013 tot 29 maart 2013, hetzij van 10 maart 2014 tot 28 maart 2014. Het voordeel in natura dat deze opties vormden, bedroeg 180 euro per optie. Al deze opties werden uitgeoefend in maart 2013, zoals hierboven uitgelegd.

Nieuwe opties op AGP aandelen werden toegekend op 7 maart 2013 door het Nomination and Remuneration Committee aan de leden van het Management (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder).

Het aantal en de sleutelkenmerken van deze opties worden hierna vermeld:

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

Er zal aan de Algemene Vergadering van 26 april 2013 worden voorgesteld om de uitgifte van deze opties goed te keuren en dat deze opties uitgeoefend zouden kunnen worden van 10 maart 2014 tot 28 maart 2014 en van 9 maart 2015 tot 27 maart 2015.

Deze opties hebben een uitoefenprijs die overeenstemt met de inventariswaarde (NIW) op 31 december 2012, na toewijzing, dat wil zeggen 1 026 euro per aandeel. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen, bedraagt 184,7 euro per optie.

VERTREKVERGOEDINGEN

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

TERUGVORDERINGSRECHT

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

Gecontroleerde jaarrekeningen 2012

Conformiteitverklaring:

De op 31 december 2012 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en bieden een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van ATENOR GROUP en de bedrijven in de consolidatiekring.

Het jaarverslag bevat een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de nv ATENOR GROEP en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze worden geconfronteerd.

Sidney D. BENS
Financieel Directeur

Stéphan SONNEVILLE s.a.
Gedelegeerd Bestuurder

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

Maatschappelijke zetel: Avenue Reine Astrid 92
B-1310 Terhulpen

Tel.: +32-2-387 22 99

Fax: +32-2-387 23 16

Ondernemingsnummer: BTW BE 0403 209 303

RPR Nijvel

E-mail: info@atenor.be

Website: www.atenor.be

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

Ce rapport est également disponible en français.

This annual report is also available in English.

Inhoud

30	Verslag van de Raad van Bestuur	52	Nota 13 Verbonden partijen
34	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	53	Nota 14 Vaste activa aangehouden voor verkoop
35	Geconsolideerde balans	53	Nota 15 Voorraden
36	Geconsolideerde kasstromentabel	54	Nota 16 Vlottende en vaste financiële activa
37	Geconsolideerd wijzigingoverzicht van het eigen vermogen	56	Nota 17 Overige vlottende en vaste activa
38	NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	57	Nota 18 Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen
38	Nota 1 Belangrijkste boekhoudkundige methodes	58	Nota 19 Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen
42	Nota 2 Gesegmenteerde informatie	58	Nota 20 Geschillen
42	Nota 3 Bedrijfsresultaten	59	Nota 21 Financiële schulden, handels- en overige schulden
43	Nota 4 Personeelskosten	62	Nota 22 Voordelen van het personeel
43	Nota 5 Overige bedrijfskosten	63	Nota 23 Risicobeheer
43	Nota 6 Financiële resultaten	65	Nota 24 Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting
44	Nota 7 Belastingen op het resultaat	65	Nota 25 Rechten en verbintenissen
45	Nota 8 Resultaat en dividend per aandeel	66	Nota 26 Groepsstructuur
46	Nota 9 Kapitaal	67	Verklaring van het management
48	Nota 10 Immateriële vaste activa	68	Verslag van de commissaris
50	Nota 11 Materiële vaste activa	69	STATUTAIRE REKENINGEN VAN ATENOR GROUP NV
52	Nota 12 Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode	71	Algemene inlichtingen

Verslag van de Raad van Bestuur

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 26 april 2013

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheersverslag van het 102de maatschappelijke boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2012 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2012 bedraagt 9,49 miljoen euro tegenover 11,32 miljoen euro in 2011.

OMZET, OPBRENGST UIT GEWONE ACTIVITEITEN EN OPERATIONEEL RESULTAAT

De omzet bedraagt 45,45 miljoen euro. Dit cijfer is hoofdzakelijk afkomstig van verkopen in het kader van het project UP-site, met name de verkoop van drie kantoorcomplexen aan respectievelijk de groep Ethias, Unizo en PMV, en de verkoop van 83 appartementen waarvoor authentieke akten en voorlopige verkoopovereenkomsten werden ondertekend.

Het operationele resultaat bedraagt 8,75 miljoen euro, en is net zoals het omzetcijfer voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de drie kantoorcomplexen en de appartementen, die geboekt zijn in verhouding tot de vordering van de werkzaamheden. De ontvangen huurgelden voor het project City Docks in Anderlecht hebben eveneens bijgedragen tot het operationele resultaat.

Het netto financiële resultaat bedraagt -3,12 miljoen euro tegenover -3,09 miljoen euro tegenover in 2011, rekening houdend met de financiële kosten die verbonden zijn aan de obligatielening 2010-2015 en het aandeel van de financiële lasten van de tweede obligatielening uitgegeven in oktober 2012. De vordering van de werkzaamheden van de projecten UP-site en de start van het project Port du Bon Dieu in Namen hebben geleid tot de activering van de financiële kosten die verbonden zijn aan deze twee projecten voor een totaalbedrag van 2,9 miljoen euro.

Uitgestelde belastingen: in overeenstemming met IAS 12 en de situatie van de overgedragen verliezen van ATENOR, werden voor het project UP-site, van bij zijn lancering, actieve uitgestelde belastingen geregistreerd. In 2012 bedraagt de impact van de terugname van deze uitgestelde belastingen 1,27 miljoen euro. In het kader van het project TREBEL werd een actieve uitgestelde belasting geboekt in het eerste semester van 2012 van 5,37 miljoen euro als gevolg van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst met het Europees Parlement.

Rekening houdend met wat voorafgaat bedraagt **het nettoresultaat** van het boekjaar 9,49 miljoen euro.

NETTO FINANCIËLE SCHULD

Op 31 december 2012 bezit de Groep een netto schuld van 131,85 miljoen euro, tegenover een netto schuld van 93,55 miljoen euro op 31 december 2011. De schuld van de Groep bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn (vast kapitaal) van 198,39 miljoen euro (waarvan 2 obligatieleningen) tegen 107,11 miljoen euro op 31 december 2011 en anderzijds een netto kaspositie van 66,45 miljoen euro.

EIGEN AANDELEN

In 2012 heeft ATENOR GROUP 70 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2012 had ATENOR GROUP 157.583 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,45 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen kunnen onder meer bestemd zijn om de optieplannen 2007 tot 2012 te dekken.

PROJECTEN IN DE PORTEFEUILLE

De portefeuille van ATENOR vertaalt een belangrijke positionering in niches die een groei kennen op de vastgoedmarkt van woningen en kantoorgebouwen: de ontwikkeling van gemengde en dichte projecten door de reconversie van leegstaande sites in de stad. De groeiende vraag naar toegankelijke nieuwe woningen en performante kantoorgebouwen vormt de basis van de activiteiten van ATENOR.

Momenteel bevat de portefeuille 11 projecten, goed voor een oppervlakte in de orde van 650.000 m². De projecten kenden meer bepaald de volgende ontwikkelingen:

UP-SITE - KANAALZONE, BRUSSEL

Het project in aanbouw UP-site heeft in grote mate bijgedragen tot de resultaten van 2012, zowel met zijn gedeelte kantoorgebouwen als met zijn gedeelte woningen.

De oplevering van de kantoorgebouwen B4 aan Ethias (verhuurd aan Smals) en B3 aan Unizo-Zenito (voor eigen gebruik) evenals de verkoop van de B2 aan PMV (verhuurd aan GO) hebben allemaal een positieve bijdrage geleverd aan de resultaten, terwijl ze tegelijk ook getuigen van de uitstekende positionering van het project UP-site en de heropleving van de wijk. Enkel blok B1 (± 10.000 m²) staat nog te huur/te koop, terwijl deze nog in aanbouw is.

Op het vlak van de woningen is de verkoop van de appartementen van de Toren en de "Terrassen" positief geëvolueerd op een markt die nochtans een vertraging kent, onder meer door de verstraking van de hypothecaire leningen.

Naarmate de bouw vordert – momenteel tot aan niveau +26 – valt deze emblematische toren steeds meer op in het Brusselse landschap waardoor de aantrekkingskracht alleen maar groter wordt, als een structurerend baken voor de stad en een unieke referentie voor ATENOR.

PORT DU BON DIEU - NAMEN

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 131 appartementen werd eind september 2012 uitgereikt. We zijn onverwijd begonnen met de voorbereidende sanerings- en afbraakwerken. De bouwwerken starten in de lente van 2013. De commercialisering van een eerste complex van 46 appartementen werd in januari 2013 gelanceerd en bevestigt de belangstelling van de markt voor dit unieke project in Namen.

HERMES BUSINESS CAMPUS - DIMITRI POMPEIULAAN, BOEKAREST

De bouwwerken voor het eerste blok worden voortgezet (18.000 m², oplevering voorzien voor november 2013) op een markt waar nog steeds een grote vraag heerst door multinationals uit verschillende sectoren die hier een filiaal willen oprichten of hun activiteiten willen herlokalisieren. De belangstelling voor gedeeltelijke verhuringen neemt toe. Een eerste huurcontract (voor een beperkte oppervlakte van ± 650 m²) kon worden afgesloten met een prestigieuze huurder, wat wijst op de goede positionering van het project op de markt in termen van prijs-kwaliteitverhouding en ligging.

VACI GREENS - VACI CORRIDOR, BOEDAPEST

Het gebouw A (17 362 m²), waarvan de oplevering voorzien is in juni 2013, blijkt het enige nieuwe gebouw te zijn dat op de kantoormarkt wordt gebracht in Boedapest. Op een markt die weliswaar klappen gekregen heeft, maar toch nog steeds gegeerd is bij bepaalde bedrijven die willen herlokalisieren, presenteert Vaci Greens zich als de enige efficiënte en competitieve optie voor deze ondernemingen die hun exploitatiekosten willen verminderen.

Verscheidende contacten bevestigen deze gedifferentieerde positionering, al is het nog niet mogelijk om de commerciële concretisering te preciseren.

VICTOR - ZUIDSTATION, BRUSSEL

De procedure voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen duurt langer dan initieel geraamd, met name doordat het effectenonderzoek heeft aanbevolen om het aandeel woningen in dit grootschalige project te verhogen. De wijzigingen werden aangebracht aan het project (wat het aandeel woningen op meer dan 10 000 m² brengt) en ingediend op 6 maart 2013, wat het mogelijk zou moeten maken om het verkrijgen van de vergunningen te finaliseren in de loop van 2013, samen met de realisatie van een richtinggevend schema voor de Zuidwijk. Bovendien worden er verder contacten gelegd met kandidaat-huurders.

TREBEL - BELLiardSTRAAT, BRUSSEL

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning die in december 2011 werd ingediend, kreeg eind december 2012 een negatief advies van de Overlegcommissie (Stad Brussel). Binnen het normale kader van de stedenbouwkundige procedure voor dit type project wordt het dossier momenteel onderzocht door de gewestelijke administratie. ATENOR staat open voor wijzigingen die zullen worden voorgesteld teneinde dit kwaliteitsvol project, waarvoor het Europees Parlement zich in juni 2012 heeft aangemeld als koper (onder voorbehoud van het verkrijgen van de vergunningen), te kunnen realiseren.

BRUSSELS EUROPA - WETSTRAAT, BRUSSEL

We hebben een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend in december 2012 voor een nieuw gemengd project van 44 000 m² dat beantwoordt aan de PUL-parameters (Paysage Urbain Loi/Stadsproject Wet); het milieueffectenonderzoek zou binnenkort van start moeten gaan. Het lijkt er nu al sterk op dat het project aangepast zal moeten worden in de loop van het effectenonderzoek om rekening te houden met de parameters die worden opgelegd door het RRUZ (Règlement Régional Urbain Zoné of Gezonde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) zoals binnenkort zal worden vastgesteld door de Regering van het Brussels Gewest. Het is echter een belangrijke stap voorwaarts voor deze uitzonderlijke ligging.

LES BRASSERIES DE NEUDORF - LUXEMBURG

Het BPA-project (Bijzonder Plan van Aanleg) voor de site van de gewezen brouwerij Henri Funck in Luxemburg werd goedgekeurd door de Stad Luxemburg, in het normale verloop van de lopende procedure. Volgens de geraamde planning zal de stedenbouwkundige procedure in oktober 2013 uitmonden in een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van ± 10 000 m² woningen en winkels.

CITY DOCKS - KANAALZONE, ANDERLECHT

Het nieuwe GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) zou vastgelegd moeten worden door de Regering van het Brussels Gewest eind maart 2013. Dit GBP-project voorziet voor het perceel City Docks in een gewijzigde bestemming, hetgeen nodig is voor de uitvoering van een groot gemengd stadsproject.

Wij hebben vertrouwen in het potentieel van dit project omdat de ontwikkeling ervan past in de aanpak van een aantal uitdagingen waar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor staat.

De voormalige huurder van de industriële site is volop bezig met de sanerings- en afbraakwerken die door hem moeten worden uitgevoerd.

DE WIJK VAN HET NIEUWE STATION - BERGEN

We hebben de aankoop van dit perceel gefinaliseerd in december 2012. Ter herinnering, het gaat om een reeks percelen die samen goed zijn voor ongeveer 7 ha, gelegen vlakbij de locatie van het nieuwe station, de toekomstige Ikea en het winkelcentrum "Les Grands Prés". We hebben een eerste stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de bouw van een complex met 78 woningen in het kader van het bestaande GRS (Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Andere stedenbouwkundige instrumenten worden momenteel besproken met de gemeentelijke en gewestelijke overheden om een harmonieuze ontwikkeling van deze nieuwe wijk in zijn geheel te stimuleren.

DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK - ATH

ATENOR won een wedstrijd georganiseerd door de gemeente Ath in verband met de ontwikkeling van ± 20 000 m² woningen op de site van de Oude Suikerfabriek in de stationswijk van Ath. Doordat de aankoopprocedure zich in een eindfase bevond konden we in december een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning indienen voor de renovatie van het historische gebouw dat op de site gelegen is, om er 16 woningen en een ruimte voor (publieke) voorzieningen op te richten.

SOUTH CITY HOTEL - ZUIDSTATION, BRUSSEL

De uitbating van het hotel, onder de merknaam PARK INN, zorgde voor een zeer mooi operationeel resultaat in de loop van 2012. Aangezien de financiële markten weinig perspectief bieden voor investeringen in dat type vastgoed, al is het van hoge kwaliteit, heeft ATENOR in overleg met haar partners, beslist om de commerciële acties met het oog op de verkoop van de vennootschap die het hotel in handen heeft uit te stellen.

ANDERE ONTWIKKELINGEN

De lopende gerechtelijke procedures in het kader van de fiscale dossiers met de zogenaamde "kasgeldvennootschappen", waarbij met name ATENOR en verschillende van haar leidinggevenden betrokken zijn, zijn voortgezet zonder dat enig nieuw materieel element te melden valt.

Zoals ATENOR sinds het begin van de gerechtelijke procedures heeft meegedeeld en herhaald heeft in haar jaarverslagen, zijn ATENOR en haar leidinggevenden van mening dat ze geen fraude hebben gepleegd noch een inbreuk hebben begaan en ze hebben er alle vertrouwen in dat hun goede trouw zal blijken voor de rechtbank.

GEBEURTENIS SINDS DE AFSLUITING

Er valt geen belangrijke gebeurtenis sinds 31 december 2012 te melden.

VOORUITZICHTEN VOOR HET VOLLEDIGE BOEKJAAR 2013

Het jaar 2012 heeft ATENOR, onder meer door de succesvolle uitgifte van een obligatielening van 60 miljoen euro, de stabiliteit en de financiële middelen opgeleverd die nodig zijn voor de ontwikkeling van haar gediversifieerde portefeuille.

De zeer specifieke marktniches waarin ATENOR actief is, blijven afhankelijk van complexe stedenbouwkundige procedures, zodat de voorziene planning voor de realisatie van de projecten, nog wijzigingen kan ondergaan.

Overigens hangt de vastgoedmarkt, zowel voor woningen als voor kantoorgebouwen, nauw samen met de evolutie van de economische conjunctuur, speciaal in België maar ook in Boedapest en Boekarest, waar we in het bijzonder actief zijn.

In deze algemene context, die gemarkeerd wordt door onzekerheid, maar bogend op de kwaliteit van haar fundamentele parameters zal ATENOR al haar menselijke en financiële middelen aanwenden voor de opwaardering van haar activa in portefeuille, zonder dat ze zich in dit stadium evenwel kan uitspreken over de timing van de komende resultaten, noch over het niveau van de verwachte rentabiliteit.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in het jaarlijks financieel verslag.

STOCK OPTION PLAN

Atenor Group gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 49000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. De opties die werden aanvaard, zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 tegen de eenheidsprijs van € 23,46 ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

ANDERE INFORMATIE

De vennootschap heeft geen filiaal, noch een activiteit in R&D.

TOEPASSING VAN DE NIEUWE INTERNATIONALE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN (IFRS)

De financiële informatie van boekjaar 2012 wordt afgesloten en gepresenteerd conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit verslag.

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

De jaarrekeningen van ATENOR GROUP n.v. vertonen een maatschappelijke winst van het boekjaar van 4 744 282,85 euro.

Naast de verrichtingen die tot uiting komen in de geconsolideerde rekeningen, is hoofdzakelijk het resultaat van 2012 te verklaren door de overdrachten van erfpachten (project UP-site) en, de tenlasteneming van de algemene kosten en structuurkosten evenals de financiële lasten die verbonden zijn aan onze twee obligatieleningen.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2012 goed te keuren en de maatschappelijke winst van ATENOR GROUP nv van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Te bestemmen winst van het boekjaar	€ 4 744 282,85
Overgedragen winst	€ 47 678 201,93
Te bestemmen winstsaldo	€ 52 422 484,78

Tantièmes	€ 225 000,00
Kapitaalvergoeding(*)	€ 9 761 656,00
Over te dragen winst	€ 42 435 828,78

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

VOORSTEL VOOR DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 26 april 2013 voorstellen om voor het boekjaar 2012 een bruto dividend van 2,00 euro uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en, voor het eerst, in de vorm van een optioneel dividend.

De invoering van de optie om het dividend in aandelen te ontvangen met behoud van het ongewijzigde dividendbedrag is de evenwichtige manier die de Raad van Bestuur heeft gekozen om het vergoedingsbeleid te bevestigen, terwijl tegelijk de mogelijkheid wordt gecreëerd om de eigen middelen van de groep te versterken. Dit voorstel heeft de steun gekregen van de referentieaandeelhouders.

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft (met, onder meer, het remuneratieverslag (overeenkomstig artikel 96§3 van het Vennootschapswetboek), de beschrijving van de systemen voor interne controle, van het risicobeheer en de andere reglementaire informatie beoogd in artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007), wordt verwezen naar Bijlage 1.

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

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

ATENOR GROUP heeft als activiteiten de realisatie van vastgoedprojecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

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

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

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

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

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

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

Op dit ogenblik zijn ATENOR GROUP en sommigen van haar leidinggevendenden betrokken bij drie gerechtelijke procedures voor de onderzoekrechtbanken.

In het kader van het dossier "Erasmonde – American Energy", zou de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Brussel zich binnenkort moeten uitspreken over het beroep dat is aangetekend tegen een verwijzingsbeschikking uitgesproken in september 2011, tegen 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en Stéphan Sonnevillie, de vaste vertenwoordiger van Stéphan Sonnevillie SA.

In het kader van het dossier genaamd "E. Migeotte / Société Générale (Frankrijk)" heeft de Raadkamer van Turnhout in februari 2012 ATENOR GROUP en haar leidinggevendenden die op het ogenblik van de feiten in functie waren, buiten vervolging gesteld, maar tegen deze beschikking is beroep aangetekend door het Openbaar Ministerie. De procedure volgt dus zijn beloop.

Ten slotte is het dossier "D-side – Cabepo" momenteel hangend voor de Raadkamer van Brussel; die heeft de zaak "sine die" uitgesteld, omdat een van de partijen bijkomende onderzoeken heeft gevraagd.

ATENOR GROUP, dat haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, bevestigt in het algemeen dat het geen enkele vorm van fraude gepleegd, noch op het gebied van fiscaal recht, noch op het vlak van vennootschapsrecht, en heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld, en dit in elk van de dossiers.

- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Bleton ATENOR GROUP gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR GROUP de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,54 miljoen euro) en voor de betaling van verschillende andere vergoedingen.

Op 9 maart 2012 heeft de Rechtbank van het Arrondissement Luxemburg gedeeltelijk gevolg verleend aan die vraag, tot beloop van 0,37 miljoen euro. Op 24 mei 2012 heeft ATENOR GROUP een beroep gedaan op dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekening van 2012.

- Een geschil stelt Atenor Group Luxembourg tegenover de tijdelijke associatie van de aannemers Soludec, CIT Bleton en Van Laere, aan wie de bouw van PRESIDENT was toevertrouwd. ATENOR eist onder meer voor de rechtbank de toepassing van de contractuele boetes wegens laattijdige uitvoering, terwijl de aannemers verschillende schadeloosstellingen eisen. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. Atenor Group Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling verkregen (5,06 miljoen euro) in februari 2011. Dit vonnis werd bekrachtigd in december 2012 door het Hof van Beroep van Luxemburg. Dit bedrag is niet geregistreerd in de geconsolideerde resultaten.

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

BESTUUR

- Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012.
- Uw Raad stelt, op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee, voor om het mandaat van bestuurder van Luxempart s.a., vertegenwoordigd door de heer François Tesch en van Stéphan Sonnevillie s.a., vertegenwoordigd door de Heer Stéphan Sonnevillie te verlengen voor een looptijd van drie jaar. Deze mandaten die bezoldigd kunnen worden, lopen na de Gewone Algemene Vergadering van 2016 ten einde.

Terhulpen, 7 maart 2013

Voor de Raad van Bestuur

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden EUR	Nota's	2012	2011
Opbrengsten	2 en 3	45 943	36 456
Omzet		45 452	35 719
Huuropbrengsten uit vastgoed		491	693
Overige bedrijfsopbrengsten		0	44
Overige bedrijfsopbrengsten	2 en 3	3 801	13 135
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		936	7 325
Overige bedrijfsopbrengsten		2 865	5 797
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		0	13
Bedrijfskosten (-)	2 en 3	-40 990	-36 083
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-52 089	-52 956
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		28 905	42 669
Personeelskosten (-) *	4	-2 993	-6 273
Afschrijvingen (-)		-181	-360
Aanpassingen van waarde (-)		613	-344
Overige bedrijfskosten (-)	5	-15 245	-18 819
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	2 en 3	8 754	13 508
Financiële kosten	6	-4 315	-4 507
Financiële opbrengsten	6	1 195	1 415
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-568	-820
RESULTAAT VÓÓR BELASTING		5 066	9 596
Belastingen op het resultaat (-)	7	4 424	1 583
RESULTAAT NA BELASTING		9 490	11 179
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		9 490	11 179
Resultaat minderheidsbelangen		1	-142
Resultaat (aandeel van de Groep)		9 489	11 321
In EUR	Nota's	2012	2011
WINST PER AANDEEL			
Aantal aandelen	8	5 038 411	5 038 411
Basisresultaat	8	1,88	2,25
Verwaterd resultaat per aandeel	8	1,88	2,25
Voorstel van bruto dividend per aandeel	8	2,00	2,00
In duizenden EUR			
Andere elementen van het totaalresultaat			
Resultaat (aandeel van de Groep)		9 489	11 321
Omrekeningsverschillen		857	-4 647
Cash flow hedge		99	225
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		10 445	6 899
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		1	-142

* Stopzetting van hotelactiviteiten

Geconsolideerde balans

ACTIVA

In duizenden EUR	Nota's	2012	2011
Vaste activa		45 412	40 496
Materiële vaste activa	11	362	433
Vastgoedbeleggingen		0	0
Immateriële activa	10	4 910	5 370
waarvan goodwill		4 875	5 338
Deelnemingen in verbonden entiteiten	16	74	1
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	12	10 085	8 300
Uitgestelde belastingvorderingen	18	13 395	8 591
Overige financiële vaste activa	16	16 450	17 711
Afgeleide instrumenten		0	0
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	17	4	7
Overige vaste activa	17	132	83
Vlottende activa		349 374	237 909
Activa aangehouden voor verkoop	14	1 546	1 506
Voorraden	15	230 467	197 146
Overige financiële vlottende activa	16	96 707	28 580
Afgeleide instrumenten		0	0
Belastingvorderingen	17	1 307	1 770
Handelsvorderingen en overige vorderingen	17	16 511	5 433
Betalingen van voorschotten, vlottende	17	11	0
Kas en kasequivalenten	17	2 009	2 529
Overige vlottende activa	17	816	945
Totaal der activa		394 786	278 405

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	2012	2011
Totaal eigen vermogen		98 743	97 518
Eigen vermogen - Groepsaandeel		98 605	98 107
Geplaatst kapitaal		38 880	38 880
Reserves		66 100	65 600
Eigen aandelen (-)	8	-6 375	-6 373
Minderheidsbelangen		138	-589
Langlopende passiva		200 156	113 297
Langlopende rentedragende verplichtingen	21	164 310	92 243
Langlopende voorzieningen	19	398	0
Pensioen verplichting	22	34	63
Afgeleide instrumenten	21	165	616
Uitgestelde belastingverplichtingen	18	8 786	8 912
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21	26 463	11 463
Kortlopende passiva		95 887	67 590
Kortlopende rentedragende passiva	21	66 255	32 416
Kortlopende voorzieningen	19	1 052	2 471
Pensioen verplichting	22	9	55
Afgeleide instrumenten	21	0	99
Belastingverplichtingen	21	1 092	827
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21	18 368	22 065
Overige kortlopende passiva	21	9 111	9 657
Totaal van het eigen vermogen en der passiva		394 786	278 405

Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

In duizenden EUR	2012	2011
Bedrijfsverrichtingen		
Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	9 490	11 178
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	568	820
Stock options plans / IAS 19	201	350
Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	203	386
Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	-613	1 813
Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-1 076	-265
Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	-15	125
Resultaat op overdrachten van activa	-833	-7 338
Geïmmobiliseerde activa	0	-43
Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	-5 120	-1 754
Kasstroom	2 805	5 272
Wijziging in voorraden	-31 954	-49 148
Wijziging in vorderingen	-10 412	2 472
Wijziging in schulden	26 256	14 542
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-16 110	-32 134
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie	-13 305	-26 862
Investeringsverrichtingen		
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-114	-120
Aanschaffing van financiële vaste activa	-86	-26 389
Nieuwe toegestane leningen	-1 165	-2 994
Subtotaal van de aangekochte investeringen	-1 365	-29 503
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	0	13
Overdrachten van financiële vaste activa	957	6 298
Terugbetaling van leningen	71	0
Subtotaal van de verkochte investeringen	1 028	6 311
Toename (afname) van de investeringsthésaurie	-337	-23 192

In duizenden EUR	2012	2011
Financieringsverrichtingen		
Kapitaalverhoging	0	45
Eigen aandelen	-2	-102
Nieuwe langetermijnleningen	91 354	14 463
Terugbetaling van langetermijnleningen	0	0
Dividenden uitbetaald door de moeder vennootschap	-9 877	-9 659
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-205	-170
Toename (afname) van de financieringsthésaurie	81 270	4 577
Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	-20	1 071
Nettowijziging over de periode	67 608	-44 406
Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	31 108	75 514
Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	98 716	31 108

De "nieuwe toegekende leningen" (-1,17 miljoen euro) werden hoofdzakelijk toegekend aan de filialen gewaardeerd volgens de equity-methode, IMMOANGE en VICTOR PROPERTIES (project VICTOR).

De verkopen van financiële vaste activa (+ 0,96 miljoen euro) betreffen uitsluitend de verkoop aan PMV-GO van de participatie UP 36, die de treffonds van blok 2 in het project UP-site in handen heeft.

De "nieuwe langetermijnleningen" bedragen in totaal 91,35 miljoen euro zonder uitgiftekosten. Ze omvatten de obligatielening van 60 miljoen euro, uitgegeven op 26 oktober 2012, een MTN op 8 jaar van 13,5 miljoen euro en ook het voorschot van 15 miljoen euro, ontvangen van het Europees Parlement in het kader van de voorlopige koopovereenkomst van het project TREBEL ondertekend op 27 juni 2012.

Ter herinnering, in 2011 waren de kasstromen significant beïnvloed door

- de acquisities van financiële vaste activa (- 26,39 miljoen euro), namelijk de vennootschappen IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE in Brussel (project CITY DOCKS) en HF IMMOBILIER in Luxemburg (project LES BRASSERIES DE NEUDORF),
- de overdrachten (+ 6,30 miljoen euro) van de vennootschap IDM A aan de residentiële vastgoedbevak AEDIFICA en de participatie van UP 38 in ETHIAS SA,
- twee langetermijnleningen, namelijk het resterende saldo dat verschuldigd is (11,46 miljoen euro) in het kader van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het project TREBEL en twee MTN (3 miljoen euro).

Geconsolideerd wijzigingoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Gecon- solideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Om- rekenings- verschillen	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
2011									
Saldo per 01.01.2011		38 880	-324	-6 271	75 108	-	-6 300	-562	100 531
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	11 321	-	-142	11 179
Andere elementen van het totaalresultaat	2	-	225	-	-	-	-4 647	-	-4 422
Totaalresultaat		-	225	-	-	11 321	-4 647	-142	6 757
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-9 932	-	-	-	-9 932
Eigen aandelen	1	-	-	-102	-	-	-	-	-102
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	368	-	-	-	368
Andere		-	-	-	-219	-	-	115	-104
Saldo per 31.12.2011		38 880	-99	-6 373	65 325	11 321	-10 947	-589	97 518
2012									
Saldo per 01.01.2012		38 880	-99	-6 373	76 646	-	-10 947	-589	97 518
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	9 489	-	1	9 490
Andere elementen van het totaalresultaat	2	-	99	-	-	-	857	-	956
Totaalresultaat		-	99	-	-	9 489	857	1	10 446
Uitbetaalde dividenden en tantièmes		-	-	-	-9 967	-	-	-	-9 967
Eigen aandelen	1	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	222	-	-	-	222
Andere		-	-	-	-200	-	-	726	526
Saldo per 31.12.2012		38 880	-	-6 375	66 701	9 489	-10 090	138	98 743

⁽¹⁾ De eigen aandelen die werden verworven sinds 2008, zullen dienen om een optieplan te dekken voor een totaal van 300 000 bestaande aandelen (jaarlijkse Stock Option Plans uitgegeven van 2007 tot 2012).

Zie nota 9 (Kapitaal) en nota 22 (Voordelen van het personeel).

⁽²⁾ In 2008 heeft de Groep Hongaarse en Roemeense vennootschappen overgenomen. Ze beschikt al enkele jaren over een dochtermaatschappij in de Tsjechische Republiek. ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in beide landen. De positieve wisselkoersverschillen van het boekjaar (Hongarije en Tsjechië) en de negatieve wisselkoersverschillen (Roemenië) die werden vastgesteld in het eigen vermogen, werden beïnvloed door de evolutie van deze munteenheden, wat uitliep op een algemene negatieve impact.

Zie nota 16 (Vlottende en vaste financiële activa) en nota 23 (Risicobeheer).

Ter herinnering: het kapitaal bestaat uit 5 038 411 gewone aandelen zonder aanduiding van de nominale waarde waarvan 157 583 eigen aandelen (zie nota 9).

Nota 1 Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2012 is opgesteld conform de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2012, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2011.

Standaarden en interpretaties die verplicht van toepassing zijn geworden in 2012 in de Europese Unie:

- Aanpassingen aan IFRS 7 – 'Financiële instrumenten: informatiever-schaffing' in het kader van informatiever-schaffing over getransfereerde financiële activa.

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

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die voor het eerst verplicht van toepassing zijn na 31 december 2012 en waarvan de toepassing werd goedgekeurd door de Europese Unie:

- IFRS 13 – Waardering tegen reële waarde (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IFRS 1 – 'Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards' betreffende ernstige hyperinflatie en de intrekking van de vaste toepassingsdatum voor de eerste toepassers (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IFRS 1 – Overheidsleningen (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IFRS 7 – 'Financiële instrumenten: Toelichtingen – Saldering van financiële activa en verplichtingen' (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IAS 1 – 'Presentatie van de jaarrekening – toelichting van posten gepresenteerd in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten' (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IAS 12 – Belastingen op het resultaat – Uitgestelde belastingen: realisatie van onderliggende activa (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IAS 19 – Personeelsbeloningen (1/1/2013)
- Wijzigingen aan IAS 32 – 'Financiële instrumenten: Saldering van financiële activa en verplichtingen' (1/1/2014)
- IFRIC 20 – Afschrapingskosten in de mijnsector (1/1/2013)
- IFRS 10 – Geconsolideerde jaarrekening (1/1/2014)
- IFRS 11 – Gezamenlijke overeenkomsten (1/1/2014)
- IFRS 12 – Informatiever-schaffing over belangen in andere entiteiten (1/1/2014)
- IAS 27 (Herzien) – 'Enkelvoudige jaarrekening' (1/1/2014)
- IAS 28 (Herzien) – 'Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures' (1/1/2014)

ATENOR GROUP heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties niet vooraf aangenomen. ATENOR GROUP vervolgt zijn analyse van de eventuele impact van deze nieuwe normen en interpretaties. De toekomstige toepassing van de nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties waarvan de inwerkingtreding is vastgelegd op 1 januari 2013, zou geen significante impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële staten van ATENOR GROUP.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 7 maart 2013.

2. BELANGRIJKE CONSOLIDATIEPRINCIPES EN BOEKHOUDPRINCIPES

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

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

Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

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

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

2.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

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

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

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

De activa onder financiële leasing worden erkend in de balans als alle risico's en voordelen van de eigendom overgedragen zijn aan de afnemer. Ze worden afgeschreven over de economische levensduur, of over de duur van de leasing, als deze korter is.

2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de gebouwen, met aftrek van hun waarschijnlijke restwaarde. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek "Afschrijvingen (-)". Als algemene regel worden vastgoedbeleggingen waarvan de uitbatingshorizon niet beperkt is, afgeschreven tussen 20 and 33 jaar.

2.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE DAN GOODWILLS)

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

De immateriële vaste activa van ATENOR GROUP bevatten vooral software.

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

Waardeverminderingen van materiële en immateriële vaste activa:

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

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

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

2.4 GOODWILL

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

Conform IFRS 3 – Hergroeperingen van ondernemingen en IAS 38 – 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 elk actief in kwestie (of kasstroom genererende eenheid) van de Groep een invorderbare waarde wordt toegekend (namelijk de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de nutswaarde). Als deze invorderbare waarde lager is dan de boekhoudkundige waarde van de betrokken eenheid, gaat de Groep over tot de boeking van een waardeverlies waarvan het verschil wordt geboekt in de resultatenrekening.

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

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

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

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

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

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

2.6 VOORRADEN

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

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

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

De voorraden worden gewaardeerd aan de kost of aan de netto verkoopwaarde. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs die wordt geraamd in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject,

verminderd met de geraamde op het einde en de kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

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

2.7 VOORZIENINGEN

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

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

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

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

Wat de risico's en verbintenissen betreft waarvoor een effectieve uitbetaling wordt betwist en weinig waarschijnlijk wordt bevonden, geeft ATENOR GROUP de kwalitatieve indicaties in nota 25 (voorwaardelijke verplichtingen).

2.8 FINANCIERINGSKOSTEN

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

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

Het tarief dat wordt gehanteerd op deze kost te bepalen, stemt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op specifieke of algemene leningen aangegaan om de betrokken vastgoedprojecten te financieren.

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

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

2.9 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

- Handelsschulden: de handelsschulden worden aan hun nominale waarde gewaardeerd.
- Eigen aandelen: de eigen aandelen worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. De resultaten in verband met de transacties op deze aandelen hebben eveneens een invloed op het eigen vermogen en niet op de resultatenrekening.
- Kas en kasequivalenten: deze post bevat de contanten en zichtdeposito's, de korte termijnbeleggingen (minder dan één jaar) en de erg liquide beleggingen.
- Bankleningen: de voorschotten en financiële leningen worden oorspronkelijk geboekt aan hun waarde, vermeerderd met de directe transactie-kosten, 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, uitgezonderd de kosten van de leningen in verband met de in aanmerking komende activa.

- De afgeleide instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde. De wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die dekkingsinstrumenten voor thesauriestromen vormen, worden rechtstreeks toegekend in het eigen vermogen. De wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardedekkingen worden geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico. Het niet-werkelijke deel wordt toegekend in de resultaten. In de andere gevallen worden de variaties van de reële waarde onmiddellijk toegekend in de resultatenrekening.

2.10 WISSELRISICO

De Groep beschikt over buitenlandse activa en neemt de munteenheid van elk land als de "functionele" munteenheid binnen IAS 21 die de "effecten van koersschommelingen van vreemde munten" behandelt en bepaalt op welke manier de financiële staten worden omgezet in euro (presentatiemunt).

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

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

Een stopgezet project en/of waarvan de netto realisatiewaarde lager is dan de boekhoudkundige nettowaarde in voorraad, wordt verbeterd door de juiste waarde.

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

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

2.11 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

2.12 OPBRENGSTEN UIT ACTIVITEITEN

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

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

Eventueel wordt, in toepassing van de eerder vermelde principes, het aandeel van de opbrengst van een vastgoedtransactie die betrekking heeft op

het terrein onmiddellijk toegekend aan de resultaten, zodra de overdracht aan de koper van de controle en/of de risico's en voordelen gekoppeld aan het terrein in wezenlijke mate werd gerealiseerd, en een identificeerbaar deel van de inkomsten aan hem kan worden toegekend. Het aandeel van het terrein wordt dan beoordeeld volgens de marktparameters en parameters van het contract.

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

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

2.13 BELASTINGEN

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

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

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

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

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

De opgeschorte belastingen worden berekend aan de geldende belastingtarieven.

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

2.14 VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioengebonden voordelen, evenals de levensverzekering en de medische zorgen na de tewerkstelling. De voordelen worden opgenomen in de bepaalde bijdrageplannen, of in de pensioenplannen met vaste opbrengst.

De bijdragen van de bepaalde bijdrageplannen worden als last opgenomen in de resultatenrekening op het ogenblik dat ze verschuldigd zijn. Voor de pensioenplannen met vaste opbrengsten wordt het bedrag dat wordt geboekt op de balansdatum bepaald als de bijgewerkte waarde van de verplichting inzake vaste opbrengsten, volgens de methode van geprojecteerde kredietenheden (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 geactualiseerde waarde tussen de verplichting van de Groep inzake vaste opbrengsten en de reële waarde van de activa van het plan, worden vastgesteld in de resultaten op de gemiddelde resterende verwachte actieve levensduur van de werknemers die deelnemen aan het plan.

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

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

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

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

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

3. BOEKHOUDKUNDIGE RAMINGEN EN AANZIENLIJKE BEOORDELINGEN

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

- De uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst zullen kunnen worden geboekt bij een belastbare winst.
- De erkenning van vooruitgang van de inkomsten die gegenereerd worden door bepaalde vastgoedprojecten, veronderstelt aan de basis een uitvoeringsbudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de graad van voltooiing, de kosten op het einde en de nog te beheersen risico's voorzichtig worden geëvalueerd om het deel van de winst die moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- Voor de voorzieningen stemt het geboekte bedrag overeen met de beste raming van de uitgave die nodig is bij het verstrijken van de huidige verplichting (juridisch of impliciet) op de afsluitingsdatum.
- ATENOR GROUP is zo als verweerder betrokken bij verschillende gerechtelijke processen waarvan de vennootschap de gegrondheid betwist en die volgens haar geen reden geven voor een effectieve aanzienlijke uitbetaling voor de Groep en waarvoor bijgevolg geen voorzieningen moeten worden gevormd.

Nota 2 Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	2012	2011
Opbrengsten	45 943	36 456
Overige bedrijfsopbrengsten	3 801	13 135
Aankoop en wijzigingen in voorraden	-23 184	-10 287
Personeelskosten	-2 993	-6 273
Afschrijvingen en aanpassingen van waarde	432	-704
Overige bedrijfskosten	-15 245	-18 819
Bedrijfsresultaat EBIT	8 754	13 508
Netto intresten	-3 120	-3 092
Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-568	-820
Belastingen op het resultaat	4 424	1 583
Resultaat na belasting	9 490	11 179
Bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		
Resultaat minderheidsbelangen	1	-142
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	9 489	11 321

In duizenden EUR	Nota's	2012	2011
EBITDA	1	8 322	14 212
Courante cash flow	2	7 980	11 804
Activa		394 786	278 405
waarvan deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		10 085	8 300
Passiva		296 043	180 887

⁽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 eenzelfde 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 rapportering door het Management aan de Raad van Bestuur en het Audit Committee. Er is geen secundair segment. Zie Nota 1 – Belangrijkste boekhoudkundige methodes – hoofdstuk 2.11.

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

Nota 3 Bedrijfsresultaten

In duizenden EUR	2012	2011
Totaal van de opbrengsten	45 943	36 456
waarvan omzet	45 452	35 719
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	491	693
waarvan overige opbrengsten		44
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	3 801	13 135
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	936	7 325
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	2 865	5 797
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	0	13
Totaal van de bedrijfskosten	-40 990	-36 083
Bedrijfsresultaat	8 754	13 508

De omzet van 2012 wordt vastgesteld op 45,45 miljoen euro en is hoofdzakelijk afkomstig van de verkopen in het kader van het project UP-site, namelijk de verkoop van drie kantoorcomplexen aan respectievelijk de groep Ethias, Unizo en PMV en de verkoop van 83 appartementen die het voorwerp hebben uitgemaakt van authentieke akten en koopovereenkomsten.

Het bedrijfsresultaat van 2012 bedraagt 8,75 miljoen euro tegenover 13,51 miljoen euro in 2011. Dit resultaat wordt voornamelijk verklaard, net zoals het omzetcijfer, door de verkoop van de drie kantoorcomplexen en de appartementen die in verhouding tot de voortgang van de werken, geboekt wordt. De ontvangen huurgelden voor het project City Docks in Anderlecht hebben eveneens bijgedragen tot het bedrijfsresultaat.

Zie Nota 5 – Overige bedrijfskosten.

Ter herinnering: het omzetcijfer van 2011 was voornamelijk afkomstig van het omzetcijfer (26,23 miljoen euro) verbonden aan de verkoop van de eerste twee kantoorcomplexen van het project UP-site aan de groep Ethias en aan Unizo, het omzetcijfer vrijgemaakt door de hotelactiviteiten van het hotel Crowne Plaza (8,37 miljoen euro) en ontvangen huurgelden (0,69 miljoen euro) door de vennootschap I.P.I. (project City Docks).

Nota 4 Personeelskosten

In duizenden EUR	2012	2011
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-2 152	-4 908
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-611	-986
Overige personeelskosten	-230	-379
Totaal personeelskosten	-2 993	-6 273
Tewerkstelling in voltijdse equivalenten		
Aantal werknemers op het einde van het boekjaar	16,2	19,5

De personeelskosten van het boekjaar zijn nog gestegen door de kostprijs van het collectief ontslag van het personeel van het hotel CROWNE PLAZA ingevolge de sluiting van het hotel op 23 december 2011 (1,31 miljoen euro). Buiten herstructureringskosten bedragen de personeelskosten in totaal 1,68 miljoen euro tegenover 1,92 miljoen euro in 2011, een daling dus met 12%.

Nota 5 Overige bedrijfskosten

In duizenden EUR	2012	2011
Diverse goederen en diensten	-14 059	-15 665
Voorzieningen (oprichtingen/terugnamen)	1 076	79
Overige bedrijfskosten	-2 305	-3 076
Verliezen (wisselkosten)	43	-157
Totaal	-15 245	-18 819

De "Diverse goederen en diensten" omvatten in hoofdzaak honoraria en prestaties in verband met de vastgoedprojecten, die in voorraad worden geactiveerd voor 28,90 miljoen euro via de rekening "Wijzigingen in voorraden afgewerkte producten en werk in uitvoering" tegenover 42,67 miljoen euro in 2011 (zie de "Geconsolideerde winst- en verliesrekening").

Nota 6 Financiële resultaten

In duizenden EUR	2012	2011
Intrestkosten	-3 947	-4 028
Overige financiële kosten	-368	-479
Intrestopbrengsten	1 194	1 413
Overige financiële opbrengsten	1	2
Totaal financiële resultaten	-3 120	-3 092

In 2012 bedroeg de netto financiële last 3,12 miljoen euro tegenover 3,09 miljoen euro in 2011.

Dit financiële resultaat wordt verklaard door, enerzijds de boeking van de netto intresten verbonden aan de twee obligatieleningen (5,09 miljoen euro), de financieringen van ATENOR GROUP via CP en MTN en de schuld van Brussels Europa (0,95 miljoen euro) en anderzijds, door de activering van financiële lasten (IAS 23) verbonden aan het project UP-site (2,77 miljoen euro) evenals het project Port du Bon Dieu (0,15 miljoen euro) waarvoor op 13 september 2012 de bouwvergunning werd uitgereikt.

Gelieve ook de "Geconsolideerde kasstroomtabel" te raadplegen.

Nota 7 Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR	2012	2011
I. Belastingverdeling		
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-691	-172
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-5	1
Totaal actuele belastingen	-696	-171
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-4 232	-3 640
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)	9 352	5 394
Totaal uitgestelde belastingen	5 120	1 754
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	4 424	1 583
II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Resultaat vóór belastingen	5 066	9 596
Toepasselijk belastingtarief	33,99%	33,99%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	-1 722	-3 262
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen / buitenlandse belastingen	-23	-2
- van niet-belastbare inkomsten	751	3 267
- van niet-aftrekbare kosten	-337	-1 064
- op invorderingen van niet-geboekte fiscale verliezen	1 383	1 122
- op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen	5 005	5 394
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief	-167	302
- op toekomstige fiscale verliezen	-643	-3 965
Andere aanpassingen	177	-209
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	4 424	1 583
Resultaat vóór belastingen	5 066	9 596
Effectief belastingtarief	n.a.	n.a.

In 2012 registeren de geconsolideerde rekeningen van ATENOR GROUP een uitgestelde belasting van in totaal 5,12 miljoen euro. Dit bedrag omvat:

- Een actieve uitgestelde belasting van 5,37 miljoen euro, geboekt in het 1^e semester van 2012 in het kader van het project TREBEL na de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst met het Europees Parlement;
- de netto impact van -1,27 miljoen euro op de actieve uitgestelde belasting van ATENOR GROUP n.v. in het kader van het project UP-site, rekening houdend met de verkopen van de drie kantoorcomplexen en de 83 appartementen;

- de actieve uitgestelde belastingen van NAMUR WATERFRONT (project Port du Bon Dieu) en MONS PROPERTIES (project te Bergen : Het Wijk van het Nieuwe Station) geregistreerd voor respectievelijk 0,40 miljoen euro en 0,28 miljoen euro op basis van de recupereerbare fiscale verliezen op 31 december 2012;
- actieve en passieve uitgestelde belastingen van het boekjaar (0,22 miljoen euro) en één overname gekoppeld aan een geannuleerde voorziening (0,12 miljoen euro).

De groep heeft via zijn filialen I.P.I. en ALCO BUILDING geïnvesteerd in twee audiovisuele werken en geniet het fiscaal voordeel dat wordt toegekend in het kader van de "Tax shelter".

Nota 8 Resultaat en dividend per aandeel

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend	4 880 828
Basisresultaat per aandeel (in euro)	1,88
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	1,88
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro)	9 761,70
Bruto dividend per aandeel (in euro)	2,00

Het resultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat "deel van de groep" te delen door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2012 (5 038 411 aandelen).

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2013 wordt voorgesteld, zal 2 euro bedragen en zal vanaf 30 mei 2013 betaald zijn. De roerende voorheffing bedraagt 25%.

Aan diezelfde vergadering zal worden voorgelegd om de aandeelhouders van ATENOR GROUP, via een optioneel dividend, de mogelijkheid te bieden om hun vordering, die voortvloeit uit de uitkering van het dividend, in te brengen in het kapitaal van ATENOR GROUP.

In het kader van dat optioneel dividend zal de aandeelhouder de keuze hebben tussen:

- de inbrenging van zijn netto dividend in het kapitaal van ATENOR GROUP in ruil voor nieuwe aandelen van ATENOR GROUP;
- de uitbetaling van het dividend in speciën; of
- een combinatie van de twee bovenvermelde opties.

De voorwaarden en modaliteiten van deze operatie zijn beschreven in de Informatienota die beschikbaar is op de website van ATENOR GROUP.

Onder voorbehoud van goedkeuring van het dividend door de Algemene Vergadering, worden de aandeelhouders verzocht om hun financiële instelling in kennis te stellen van hun keuze tussen de 3 betalingsmodaliteiten (hierboven beschreven) van maandag 6 mei 2013 tot en met woensdag 22 mei 2013 (16u00 CET). Indien ze tijdens deze periode geen keuze hebben kenbaar gemaakt, zullen de aandeelhouders de betaling van hun dividend in speciën ontvangen.

De resultaten van dit aanbod zullen worden bekendgemaakt op donderdag 23 mei 2013 (na sluiting van de Beurs). De nieuwe aandelen zullen vanaf 30 mei 2013 genoteerd zijn en verhandeld worden.

Hierbij dient opgemerkt dat vanaf 1 januari 2013 de regering de roerende voorheffing heeft gelijkgetrokken op 25% en daarmee het fiscaal voordeel van VVPR-strips heeft afgeschaft.

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

In duizenden EUR	2012	2011
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	-9 877	-9 659

Ter herinnering, definitief brutodividend per aandeel voor 2011: 2,00 euro, 2010: 2,00 euro, voor 2009: 2,60 euro, voor 2008: 2,60 euro, voor 2007: 2,60 euro, voor 2006: 1,30 euro en voor 2005: 1,03 euro.

Nota 9 Kapitaal

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2012 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	Aantal aandelen	Deelneming %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap
TRIS n.v. ⁽¹⁾	604 880	12,01	604 880
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	592 880	11,77	592 880
Luxempart s.a. ⁽¹⁾	523 500	10,39	505 000
ALVA s.a. ⁽¹⁾	504 880	10,02	504 880
Stéphan Sonnevile s.a. ⁽¹⁾⁽²⁾	238 542	4,73	150 500
Subtotaal	2 464 682	48,92	2 358 140
Eigen aandelen	157 583	3,13	
Publiek	2 416 146	47,95	
Totaal	5 038 411	100,00	

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

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

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

Gewone aandelen

Beweging in het aantal aandelen

Aantal aandelen, beginsaldo	5 038 411
Aantal aandelen uitgegeven na de sluiting van het boekjaar 2012 en waarvoor een 2012 dividend wordt gegeven	-
Aantal aandelen, eindsaldo	5 038 411
- aandelen uitgegeven en volledig vrijgemaakt	5 038 411
Aantal aandelen uitgegeven na de sluiting van het boekjaar en waarvoor een dividend wordt gegeven	-
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2012 dividend⁽¹⁾	4 880 828

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

Bedrag (in duizenden EUR) Aantal eigen aandelen

Beweging in eigen aandelen

Op 01.01.2012 (gemiddelde prijs 40,46 € per aandeel)	6 373	157 513
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	2	70
- verkopen		
Op 31.12.2012 (gemiddelde prijs: € 40,45 per aandeel)	6 375	157 583

Overige informatie (bijgewerkt op 31.12.2012)

Aantal gereserveerde eigen aandelen om de stock option plannen te dekken

- stock option plan 2007	47 800
- stock option plan 2008	51 100
- stock option plan 2009	50 600
- stock option plan 2010	46 300
- stock option plan 2011	50 800
- stock option plan 2012	49 000
Totaal van opties op aandelen	295 600

Aandelenoptieplannen ATENOR GROUP:

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

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

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

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

tot 30 september 2013.

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

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

ATENOR GROUP heeft op 1 februari 2011 een tweede schijf van 53 200

opties op eigen aandelen uitgegeven voor de leden van het Management en het Personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de periodes van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 aan de eenheidsprijs van 33,40 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

ATENOR GROUP heeft op 13 januari 2012 een derde schijf van 50 000 opties op eigen aandelen uitgegeven voor de leden van het Management en het Personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de periodes van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 aan de eenheidsprijs van 23,46 euro ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

Wij detailleren de effectief toegekende "Stock Option" plannen exhaustief.

Toekenning in	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Uitoefenprijs	€ 23,46	€ 33,40	€ 36,18	€ 37,83	€ 39,17	€ 42,35
Aantal op 31.12.2012	49 000	50 800	46 300	50 600	51 100	47 800
Uitoefenperiodes	10.03 tot 08.04.2016 02 tot 30.09.2016	10.03 tot 10.04.2015 02 tot 30.09.2015	11.03 tot 11.04.2014 02 tot 30.09.2014	02 tot 30.09.2013	01 tot 31.10.2013 26.03 tot 20.04.2014 01 tot 31.10.2014 26.03 tot 20.04.2015 01 tot 31.10.2015 26.03 tot 20.04.2016 01 tot 31.10.2016 26.03 tot 20.04.2017 01 tot 31.10.2017	01 tot 31.10.2013 28.03 tot 22.04.2014 01 tot 31.10.2014 28.03 tot 22.04.2015 01 tot 31.10.2015 28.03 tot 22.04.2016 01 tot 31.10.2016 28.03 tot 22.04.2017
Vervaldata	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2013	31.10.2017	22.04.2017

Het aantal opties van de SOP's 2007 tot 2012 maakt deel uit van een optieplan met betrekking tot 300 000 bestaande aandelen in totaal. Tijdens het boekjaar 2012 verwierf ATENOR GROUP 70 eigen aandelen. Op 31 december 2012 houdt ATENOR GROUP 157 583 eigen aandelen die werden verworven tegen een gemiddelde prijs van 40,45 euro voor een totaalbedrag van 6,38 miljoen euro. Deze aandelen zijn bedoeld voor de dekking van de optieplannen, uitgegeven van 2007 tot 2012.

Zie ook nota 22 – Voordelen van het personeel.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2012 bedraagt het eigen vermogen 98,74 miljoen euro en het balanstotaal 394,79 miljoen euro.

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

Nota 10 Immateriële vaste activa

In duizenden EUR	2012		
	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen in immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2012	11 542	140	11 682
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2012	-1 744	-108	-1 852
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2012	-4 460		-4 460
Immateriële activa, beginsaldo	5 338	32	5 370
Investerings		27	27
Overdrachten (-)	-670		-670
Afschrijvingen (-)		-24	-24
Bijzondere waardeverminderingverliezen (opgenomen) teruggenomen in de winst- en verliesrekening			
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	207		207
Overige toename (afname)			
Immateriële activa, eindsaldo	4 875	35	4 910
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2012	11 079	135	11 214
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2012	-1 744	-100	-1 844
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2012	-4 460		-4 460
Immateriële activa, eindsaldo	4 875	35	4 910

De goodwill op de balans (4,87 miljoen euro) hebben betrekking op twee vastgoedprojecten, namelijk het project UP-site in Brussel (1,62 miljoen euro) en het project VÁCI GREENS in Boedapest (3,25 miljoen euro). Deze goodwill's betreffen acquisities van entiteiten (destijds verwerkt als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3) die vandaag geen andere activiteit hebben dan de ontwikkeling van hun vastgoedactief. De restwaarde van deze goodwill's zal dus noodzakelijk geïnd worden via en tegelijk met de verkoop van vastgoedprojecten geboekt bij de voorraden.

Ingevolge de verkoop van de blok B2 en 83 appartementen van de toren werd de goodwill voor het project UP-site gecorrigeerd, rekening houdend met het aandeel betreffende de overgedragen activa (-0,67 miljoen euro).

Voor elk project raamt de vennootschap de invorderbare waarde van de activa of groepen activa in kwestie (goodwill inbegrepen), namelijk hier de "reële waarde verminderd met de verkoopkosten". De waardeverliestest op deze goodwill's bestaat erin te verifiëren, via de haalbaarheidsstudies, of de invorderbare waarde van de activa of groepen activa in kwestie hoger is dan hun boekwaarde. Alle berekeningshypothese van de haalbaarheidsstudies worden periodiek herzien door het Management en voorgelegd aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Op basis van de "haalbaarheidsstudies", opgesteld op basis van de beste huidige kennis van de Groep, raamt ATENOR GROUP dat de verwachte perspectieven met betrekking tot deze twee projecten het mogelijk zouden moeten maken om minstens de waarde die geïnvesteerd is in de activa of groepen activa in kwestie, in te vorderen.

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

Nota 11 Materiële 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
2012							
Bewegingen in materiele vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2012				256	2 786	453	3 495
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2012				-189	-2 640	-233	-3 062
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2012							
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	0	0	67	146	220	433
Wijzigingen van de consolidatiekring							
Investerings				15	62	10	87
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties							
Overdrachten (-)							
Overboekingen van / naar andere posten							
Overboekingen van / naar "Voorraden"							
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)							
Afschrijvingen (-)				-27	-79	-51	-157
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen						-1	-1
Opgenomen aanpassingen							
Afgenomen aanpassingen							
Overige toename (afname)							
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	0	0	55	129	178	362
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2012				271	2 701	463	3 435
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2012				-216	-2 572	-285	-3 073
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2012							
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	0	0	55	129	178	362

De post "Materiële vaste activa" totaliseert 0,36 miljoen euro. Na de overdracht van het gebouw BRUSSELS EUROPA naar de rubriek "voorraden" wegens de sluiting van het hotel eind december 2011, omvat deze post nog enkel de roerende goederen en het rollend materieel van de groep evenals de inrichtingen die zijn aangebracht aan de gehuurde gebouwen.

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

Nota 12 Deelnemingen verwerkt volgens de “equity”-methode

In duizenden EUR	2012	2011
Deelnemingen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	8 300	9 120
Mutaties tijdens het boekjaar	1 785	-820
Saldo op het einde van het boekjaar	10 085	8 300

In duizenden EUR	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
IMMOANGE, deel van de groep: 50%	-	12 900
VICTOR PROPERTIES, deel van de groep: 50%	-	479
SOUTH CITY HOTEL, deel van de groep: 40%	-	2 869

In duizenden EUR	Balanstotaal	Eigen vermogen	Schulden	Resultaat van het boekjaar
------------------	--------------	----------------	----------	----------------------------

2012 sleutelfiguren uit de statutaire jaarrekening

IMMOANGE, deel van de groep: 50%	30 267	4 379	25 888	-949
VICTOR PROPERTIES, deel van de groep: 50%	1 187	225	962	-28
SOUTH CITY HOTEL, deel van de groep: 40%	19 471	1 020	18 450	-467

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

Op 31 december 2012 zijn SOUTH CITY HOTEL (40%), IMMOANGE (50%) en VICTOR PROPERTIES (50%) drie vennootschappen die worden verwerkt volgens de equity-methode.

Nota 13 Verbonden partijen

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen

De relaties tussen ATENOR GROUP nv en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in nota 26 over de groepsstructuur. Gelieve ook nota 12 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode.

Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders

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

Het totaalbedrag van de bezoldiging, toegekend voor het boekjaar 2012, bedraagt 503 402 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kost vennootschap):

- basisremuneratie (exclusief BTW): 435 324 euro
- variabele remuneratie: 68 078 euro
- pensioen: er is geen bijdrage voor een pensioenplan voor de Gedelegeerd Bestuurder
- andere voordelen: nihil

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

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend, behalve aan de Gedelegeerd Bestuurder aan wie 7 200 opties op aandelen van ATENOR GROUP werden toegekend voor de prestaties met betrekking tot het boekjaar 2011, en 299 opties op aandelen van ATENOR GROUP PARTICIPATIONS voor de prestaties met betrekking tot het boekjaar 2012.

Nota 14 Vaste activa aangehouden voor verkoop

2012 Bewegingen van de activa aangehouden voor verkoop In duizenden EUR

Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2012	2 958
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2012	-1 452
Activa aangehouden voor verkoop, beginsaldo	1 506
Investerings	
Latere uitgaven	
Overdrachten	
Waardevermindingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	39
Overboekingen van vastgoedbeleggingen	
Activa aangehouden voor verkoop, eindsaldo	1 545
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2012	3 036
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2012	-1 491
Activa aangehouden voor verkoop, eindsaldo	1 545

2011 Bewegingen van de activa aangehouden voor verkoop In duizenden EUR

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

Deze rubriek bevat sinds 2011 het gebouw van de vennootschap LAZER IMMO (Tsjechië) overgebracht van de rubriek "Vastgoedbeleggingen" ingevolge het einde van het huurcontract en voorzover een actief verkoopproces geïnitieerd werd met het oog op de verkoop van dit actief. LAZER IMMO bevindt zich in Prostějov in de regio Olomouc. Het terrein waarop de vennootschap gelegen is, bevindt zich vlakbij een autosnelweg en niet ver van een winkelcentrum. De gebouwen op dit terrein beschikken over veel parkeerplaatsen. De oppervlakte van de terreinen bedraagt 29 000 m² en de oppervlakte van de kantoorgebouwen 9 000 m².

Het verkoopproces bevond zich nog altijd in een actieve maar nog niet afgesloten fase op 31 december 2012. Het gebouw blijft geëvalueerd aan netto boekwaarde, een waarde die lager is dan de reële waarde van het actief, verminderd met de geraamde verkoopkosten.

Nota 15 Voorraden

In duizenden EUR	2012	2011
Nettoboekwaarde		
Gebouwen bestemd voor verkoop	230 467	197 113
waaronder activiteiten van leningkosten	7 513	5 574
Overige voorraden: Brussels Europa	0	33
Totale nettoboekwaarde	230 467	197 146

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

De projecten VICTOR en SOUTH CITY HOTEL komen onrechtstreeks voor op de balans in de rubriek "Deelnemingen gewaardeerd volgens de equity-methode" (zie nota 12).

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

- de acquisitie van het project "De Wijk van het nieuwe station" in Bergen en de bijkomende acquisitie van een terrein voor het project PORT DU BON DIEU;
- de ontwikkeling en de studies van de complexen HERMES BUSINESS CAMPUS, VACI GREENS, TREBEL, PORT DU BON DIEU en UP-site rekening houdend met de overdracht van drie van zijn kantoorblokken evenals van 83 appartementen van de toren.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt opgeschort tijdens de perioden waarin de normale koers of de actieve ontwikkeling van een project onderbroken wordt.

Nota 16 Vlottende en vaste financiële activa

In duizenden EUR	Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	Overige financiële activa			Totaal	Afgeleide instrumenten
		Aandelen	Andere effecten dan aandelen	Leningen		
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA						
Financiële vaste activa						
Beginsaldo	1		185	17 526	17 711	0
Investerings						
Overdrachten (-)						
Overboeking van (naar) andere posten				-2 355	-2 355	
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)						
(Overgedragen) waardeverlies (-)	73					
Toename (afname) door wisselkoerswijzingen						
Overige toename (afname)				1 094	1 094	
Eindsaldo	74		185	16 265	16 450	0
Financiële vlottende activa						
Beginsaldo		91		28 489	28 580	0
Aanschaffingen						
Overdrachten (-)						
Overdrachten door bedrijfsoverdracht (-)						
Aanpassingen van waarde (-)						
Overige toename (afname)				68 127	68 127	
Eindsaldo		91		96 616	96 707	0

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

De netto waarde van de aandelen CITOBI op 31 december 2012 bedraagt 91 duizend euro. De niet-courante "Leningen" hebben betrekking op de voorschotten die worden toegekend aan de deelnemingen verwerkt volgens equity-methode: SOUTH CITY HOTEL, IMMOANGE en VICTOR PROPERTIES. Op 31 december 2012 hebben de courante "Leningen" betrekking op termijndeposito's (meer dan een maand) bij drie Belgische banken.

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

- **Wisselrisico:** door de aard van haar activiteiten is ATENOR GROUP gevoelig voor de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije), de Leu (Roemenië) en in mindere mate de Tsjechische

Kroon. De balansen van de buitenlandse vennootschappen worden geconverteerd in euro tegen de officiële slotwisselkoers van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde koers van het boekjaar (zie tabel hierna). De conversie van de financiële staten van de filialen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen. De Groep heeft geen specifiek beleid ingevoerd om dit operationele wisselkoersrisico te dekken. (Zie nota 1 – Belangrijkste boekhoudkundige methodes – paragraaf 2.10 – Wisselrisico).

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

De gevoeligheid voor de wisselkoersschommelingen van die drie valuta's wordt geboekt als conversieverschillen. Hieropvolgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2012/2011.

Wisselkoers (1 €=)	Slotkoers		Gemiddelde koers	
	2012	2011	2012	2011
Tsjechische Kroon – CZK	25,14	25,80	25,115	24,60
Forint (Hongarije) – HUF	291,29	311,13	288,05	280,43
Leu (Roemenië) – RON	4,4287	4,3197	4,4513	4,2356

- **Risico in verband met krediet en liquiditeit:** de toegekende beleggingen gebeuren hoofdzakelijk bij Belgische financiële instellingen, met name BNP PARIBAS FORTIS, BELFIUS BANK, ING en KBC. De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde.

- **Afgeleide instrumenten (activa)**

ATENOR GROUP gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2012	2011
Financiële activa aan reële waarde via de resultatenrekening		
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	96 616	28 489
Leningen en vorderingen	16 265	17 526
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	350	277
Afgeleide instrumenten		
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	113 231	46 292

Uitgezonderd de gewaarborgde liquiditeiten ten gunste van BNP PARIBAS FORTIS in het kader van de financiering van het project UP-site (10,35 miljoen euro) en het voorschot van 15 miljoen euro, ontvangen van het Europees Parlement ten gunste van KBC, is geen enkel financieel actief onderworpen aan een waarborg.

Voor meer details betreffende de rechten en verbintenissen verwijzen we naar nota 25.

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

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Nihil

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

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de "Vlottende en vaste activa" (met inbegrip van thesaurie – zie nota 17) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop (CITOB), wordt geraamd aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein.

Nota 17 Overige vlottende en vaste activa

In duizenden EUR	2012		2011	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	13 786		2 083	
Waardevermindering op dubieuze vorderingen (-)	-31		-25	
Overige vorderingen, netto	2 756	4	3 375	7
Totaal handels- en overige vorderingen	16 511	4	5 433	7
Kas en kasequivalenten				
Kortetermijndeposito's				
Banksaldi	2 006		2 525	
Kassaldi	3		4	
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	2 009		2 529	
Overige activa				
Belastingvorderingen	1 307		1 770	
Betalingen van voorschotten, vlottende	11			
Overige activa	816	132	945	83
Totaal overige activa	2 134	132	2 715	83

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

Opmerking: In nota 16 met betrekking tot de "Vaste en vlottende financiële activa" zijn ook andere beleggingen kasmiddelen geboekt voor een waarde van 96,71 miljoen euro. De totale kasmiddelen bedragen 98,71 miljoen euro.

De betaaltermijnen van de klanten hangen voornamelijk af van de contractueel overeengekomen voorwaarden bij de overdrachten van participaties of belangrijke activa. Er zijn evenwel geen vorderingen op lange termijn die geen intrest opbrengen. De handelsvorderingen en andere debiteuren vertegenwoordigen geen significant bedrag van onze activa en houden geen specifiek risico in.

Nota 18 Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen

In duizenden EUR	2012		2011	
	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen
Materiële vaste activa				
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop		8 786		8 795
Voorzieningen				117
Fiscale verliezen	13 395		8 591	
Overige uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen				
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	13 395	8 786	8 591	8 912

Conform IAS 12 boekte ATENOR GROUP actieve fiscale latenties afkomstig van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor ATENOR GROUP n.v., BRUSSELS EUROPA, NAMUR WATERFRONT, MONS PROPERTIES en C.P.P.M.

Zie ook nota 7 betreffende de belastingen op het resultaat.

In duizenden EUR	2012	2011
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	3 620	8 208

De uitgestelde belastingen betreffende overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten van ATENOR GROUP werden erkend voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen bedragen 3,62 miljoen euro. De activa van uitgestelde belasting betreffende de fiscale verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voorzover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

In duizenden EUR	Uitgestelde belastingvorderingen	Uitgestelde belastingverplichtingen	Netto toestand
Op 01.01.2011	10 502	-12 955	-2 453
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-1 911	3 665	1 754
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen		378	378
Op 31.12.2011	8 591	-8 912	-321
Op 01.01.2012	8 591	-8 912	-321
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	4 804	316	5 120
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen		-190	-190
Op 31.12.2012	13 395	-8 786	4 609

Nota 19 Voorzieningen, risico's en voorwaardelijke verplichtingen

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Voorzieningen voor herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)				
Voorzieningen, beginsaldo	1 090	1 354	27	2 471
Additionele voorzieningen			398	398
Toename (afname) van bestaande voorzieningen				
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-32	-1 282	-11	-1 325
Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)	-6	-72	-16	-94
Toename (afname) van het bijgewerkt bedrag resulterend van het verstrijken van de tijd en van de bewegingen van de bijwerkingspercentages				
Overige toename (afname)				
Voorzieningen, eindsaldo	1 052	0	398	1 450
Langlopende voorzieningen, eindsaldo			398	398
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	1 052			1 052

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.

In het kader van het geschil PIXEL werd een voorziening van 0,40 miljoen euro aangelegd. Zie ook nota 23 – Risicobeheer

Ingevolge de sluiting van het hotel BRUSSELS EUROPA volgens de procedures van de "Wet-Renault", werd een provisie van een initieel bedrag van

2,5 miljoen euro opgebouwd om de herstructureringskosten te dekken. De kosten bedragen 1,15 miljoen euro in 2011 en 1,28 miljoen euro in 2012. Ze hebben voornamelijk betrekking op ontslagvergoedingen voor het personeel. Zie ook nota 4 – Personeelskosten.

De rechten en verbintenissen (met inbegrip van eventuele passieve verbintenissen) worden beschreven in nota 25 bij de jaarrekening.

Nota 20 Geschillen

De lopende geschillen worden uiteengezet in nota 23, die het risicobeheer van de Groep beschrijft.

Nota 21 Financiële schulden, handels- en overige schulden

In duizenden EUR	2012				2011			
	Kortlopend		Langlopend		Kortlopend		Langlopend	
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Max. 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
Afgeleide instrumenten								
Afgeleide instrumenten	-	165	-	165	99	616	-	715
Financiële schulden								
Financiële leasingschulden								
Kredietinstellingen	34 079	3 000		37 079	14 869			14 869
Obligatieleningen		134 893		134 893		75 000		75 000
Debetsaldi op bankrekeningen								
Overige leningen	32 176	12 997	13 420	58 593	17 547	17 243		34 790
Totale financiële verplichtingen volgens de vervaldag	66 255	150 890	13 420	230 565	32 416	92 243	-	124 659
Handels- en overige schulden								
Handelsschulden	8 810			8 810	7 250			7 250
Ontvangen voorschotten								
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	249			249	1 191			1 191
Belastingenschulden	1 095			1 095	1 058			1 058
Overige schulden	9 306	11 463	15 000	35 769	13 393	11 463		24 856
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	9 111			9 111	9 657			9 657
Totaal aan handelsschulden volgens de vervaldag	28 571	11 463	15 000	55 034	32 549	11 463	-	44 012

Beleid inzake schuldenlast en financiële risico's

De financiële risico's (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep die niet gewijzigd is in 2012.

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

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

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

De "back up"-kredietlijn van BELFIUS Bank vervalt op 30 juni 2013.

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

ring van het project, kan ATENOR GROUP beslissen om haar projecten of de dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren.

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

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

Renterisico

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

lasten vertegenwoordigt in het budget van een project goed voor 6 en 8% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een sterke variatie van de kortetermijnrentes relatief klein en beperkt.

Afgeleide instrumenten (passiva)

ATENOR GROUP gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden.

Zo betreft de post "Passieve afgeleide instrumenten" de reële waarde van de "Interest rate swaps" (-0,17 miljoen euro) die ATENOR GROUP aangaat in het kader van haar financiering op lange termijn (10 miljoen euro). De tegenhanger van de "Cash flow hedges" wordt geboekt bij het eigen vermogen. De waardeveranderingen van de afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardendeckingen ("Fair value hedges"), worden geboekt bij het resultaat, maar de veranderingen van de reële waarde van de gedekte passiva die moeten worden geboekt bij het gedekte risico (-0,17 miljoen euro), worden rechtstreeks bij de financiële schulden geboekt.

Financiële schulden

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2012	2011
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
elementen als zodanig aangeduid bij hun oorspronkelijke boeking	230 730	125 275
elementen die worden aangeduid als aangehouden voor transactiedoelstellingen(*)	-165	-616
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs		
Totaal	230 565	124 659

* In 2012 bedraagt de "fair value" aanpassing van de passieve afgeleide instrumenten -0,17 miljoen euro.

Op 31 december 2012 bedraagt de schuldgraad van de groep 230,57 miljoen euro tegenover 124,66 miljoen euro eind 2011.

Op 26 oktober 2012 heeft ATENOR GROUP met succes een nieuwe obligatielening met een vaste rentevoet uitgegeven (5,375%) voor een bedrag van 60 miljoen euro.

In het kader van de financiering van het project UP-site heeft het filiaal van de groep BUILD UP een kredietovereenkomst ondertekend om de financiering en de uitgifte van waarborgen te dekken, met name met betrekking tot de wet-Breyne om de ontwikkeling van dit Brusselse vastgoedproject tot een goed einde te brengen. Op 31 december 2012 bedroeg het gebruik van deze kredietlijn 88,23 miljoen euro (waarvan 61,16 miljoen garantie wet-Breyne).

De "Overige leningen" (58,59 miljoen euro) hebben voornamelijk betrekking op "Commercial Papers" en "Medium term notes", aangegaan door ATENOR GROUP in het kader van haar programma CP/MTN, gecommuniceerd door BELFIUS Bank. De boekhoudkundige waarde van de financiële schulden stemt overeen met hun nominale waarde, verbeterd met de kosten en commissies voor de invoering van deze kredieten en de aanpassing verbonden aan de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

Ter herinnering, ATENOR GROUP heeft in januari 2010 een obligatielening met vaste rentevoet (6%) uitgegeven voor een bedrag van 75 miljoen euro. Deze uitgifte evenals de tweede obligatielening uitgegeven in oktober 2012 heeft het onder meer mogelijk gemaakt om een schuldenlast op korte termijn om te zetten in een schuldenlast op lange termijn, wat leidde tot een verhoging van de gemiddelde jaarlijkse rentevoet (4,57%), gedragen door de Groep, wat de stijging van de financiële lasten sinds 2010 verklaart in

vergelijking met boekjaren van vóór 2010. Deze beslissing heeft het mogelijk gemaakt om de gevoeligheid van ATENOR voor de rentevoetschommelingen sterk te reduceren. Immers, het aandeel van de schuldenlast tegen variabele rentevoeten bedraagt amper 4,34% (10 miljoen euro) van het totaal van de schuldenlast. De rentevoetvariëaties berekend in onderstaande tabel tonen de beperkte impact van een stijging of daling van de rentevoeten op korte termijn.

Impact van de variatie van 1% van de rente op de gemiddelde rente van de schuld en de impact op het resultaat 2013	Gemiddelde vlottende rente	Gemiddelde rente van de hele schuld	Impact resultaat 2013 (in duizenden EUR)
Gemiddelde rente	2,0379%	4,568%	
Gemiddelde rente + 1%	3,0518%	4,64%	-101
Gemiddelde rente - 1%	1,024%	4,496%	+101

Financiële schulden (in EUR)

Obligatielening aan 6%	18.01.2010 tot 18.01.2015	75 000 000
Obligatielening aan 5,375%	26.10.2012 tot 26.10.2017	60 000 000
Totaal obligatieleningen		135 000 000

Kredietinstellingen

Atenor Group Participations		3 000 000
Projecten	Europa (*)	7 000 000
	UP-site	27 079 000

Totaal Kredietinstellingen **37 079 000**

Overige leningen	Vervaldatum	
CP	2013	32 350 000
MTN	17.11.2014 (**)	5 000 000
	16.03.2015	2 000 000
	23.07.2015 (**)	5 000 000
	23.05.2016	1 000 000
	20.11.2020	13 500 000

Totaal overige leningen **58 850 000**

* Met vervaldatum op 31.03.2013.

** Niet-terugbetaalbare structuren in 2013 volgens de voorwaarden die gelden op de financiële markten op de datum waarop het jaarverslag wordt gepubliceerd.

Voornaamste kenmerken van de obligatieuitgiften

Nr. 1 – 2010–2015

- Financiële markten: België en het Groothertogdom Luxemburg
- Bedrag: € 75 000 000
- Intrest van 6,00% jaarlijks bruto
- Bruto actuariële rendement: 5,560%
- Uitgiftedatum: 18.01.2010
- Vervaldatum: 18.01.2015
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van 1 000 euro
- Notering op de Beurs van Luxemburg – ISIN-code: BE5988406146
- Joint Bookrunners en Lead Managers: Banken KBC en Degroof

Nr. 2 – 2012–2017

- Financiële markten: België en het Groothertogdom Luxemburg
- Bedrag: € 60 000 000
- Intrest van 5,375% jaarlijks bruto
- Bruto actuariële rendement: 4,943%
- Uitgiftedatum: 26.10.2012
- Vervaldatum: 26.10.2017
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van 1 000 euro
- Notering op de markt Euronext Brussels – ISIN-code: BE0002188549
- Joint lead Managers en Joint Bookrunners: Banken Belfius en Degroof

Handelsschulden en overige schulden

De “andere langlopende schulden” van 26,46 miljoen euro stemmen overeen enerzijds, met het resterende saldo van 11,46 miljoen euro dat verschuldigd is in het kader van de erfpachtovereenkomst van 28 juni 2011 betreffende het project TREBEL (waarvan 3,15 miljoen euro is terugbetaald op 3 januari 2013) en anderzijds, het voorschot van 15 miljoen euro, ontvangen van het Europees Parlement na de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst van het project TREBEL.

De “Handelsschulden en overige langlopende schulden” vervallen in 2013. Gelieve ook nota 23 over Risicobeheer te raadplegen.

De “overlopende rekeningen” bestaan hoofdzakelijk uit rentelasten die geboekt moeten worden op de 2 obligatieleningen van 4,88 miljoen euro, over te dragen opbrengsten geboekt op de overdrachten van de erfpachtovereenkomsten van blok B2 en de 73 appartementen van het project UP-site (3,64 miljoen euro).

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

Hiërarchie categorieën van de waarderingen:

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

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

Nihil

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

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

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

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

De “Handels- en overige schulden” worden gemeten aan hun initiële boekwaarde (nominale waarde), gerechtvaardigd door overeenkomsten, facturen en betaalde bedragen.

In duizenden EUR	Kortlopend	Langlopend	Totaal
Bewegingen op financiële schulden	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Op 31.12.2011	32 416	92 243	124 659
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	32 710	76 500	109 210
- Terugbetalingen van leningen	-3 576		-3 576
- Transfer korte termijn / lange termijn	4 250	-4 250	
- Dekking van reële waarde	451		451
- Andere	4	-183	-179
Op 31.12.2012	66 255	164 310	230 565

Nota 22 Voordelen van het personeel

In duizenden EUR	2012	2011
Evolutie van de personeelsbeloningen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	118	191
Vorming van nieuwe voorzieningen		
Overdrachten naar "Verplichtingen opgenomen in groepen of over te dragen activa aangehouden voor verkoop"		
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	-75	-73
Saldo op het einde van het boekjaar	43	118
waaronder niet-courante pensioenverplichting	34	63
waaronder courante pensioenverplichting	9	55

In 2012 dekken de voordelen van het personeel de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19) en de voorziening die wordt gevormd in het kader van het vervroegd pensioen van een personeelslid bij ATENOR GROUP nv (vervald eind februari 2013).

SOP 2007

Ter herinnering, conform de beslissing van het Vergoedingscomité van 13 december 2006, geratificeerd door de Raad van Bestuur van 31 mei 2007, gaf ATENOR GROUP op 3 augustus 2007 een totaal van 50000 opties op aandelen uit aan diverse leden van het Management en van het Personeel. De uitoefenprijs werd vastgesteld op 42,35 euro, ofwel het gemiddelde van de 30 laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden. Deze opties waren uitvoerbaar tijdens de periodes van 28 maart tot 22 april 2011, van 1 tot 31 oktober 2011 en van 26 maart tot 20 april 2012.

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

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

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

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

SOP 2008

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

Conform de geldende wetgeving besloot de Raad van Bestuur van 29 mei 2009 om een verlenging van 5 jaar toe te kennen aan de begun-

stigen van SOP 2008, wat de finale vervaldatum brengt op 31 oktober 2017, zonder verlenging van de acquisitieduur van de rechten (Zie nota 9 – Kapitaal).

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (5 mei 2008) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 139 duizend euro in 2008, 207 duizend euro in 2009, 2010 en 2011 en 55 duizend euro in 2012.

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

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

SOP 2009

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

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

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

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

SOP 2010

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goedgekeurd. ATENOR GROUP heeft dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50 000 opties op eigen aandelen voor de leden van het Management en het personeel uitgegeven. Deze opties zijn uitvoerbaar

tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 tegen de eenheidsprijs van 36,18 euro ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de laatste beursdagen voorafgaand aan de datum waarop de opties werden aangeboden.

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (2 februari 2010) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 25 duizend euro in 2010, 27 duizend euro jaarlijks in 2011 en 2012. Ze zal 27 duizend euro in 2013 en 7 duizend euro in 2014 bedragen.

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

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

SOP 2011

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

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (1 februari 2011) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 21 duizend euro in 2011, 23 duizend euro in 2012. Ze zal jaarlijks 23 duizend euro bedragen in 2013 en 2014 en 6 duizend euro in 2015.

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

- Verhoging van het dividend: 5%
- Volatiliteit: 20%
- Referentienotering: 32,9 euro
- Rentevoet zonder risico: 2,64%

SOP 2012

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

Op grond van de waarde van de opties op de datum van toekenning (13 januari 2012) werd de last prorata temporis vastgesteld op 5 jaar. Deze last bedroeg 22 duizend euro in 2012. Ze zal jaarlijks 23 duizend euro bedragen van 2013 tot 2015 en 5 duizend euro in 2016.

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

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

Nota 23 Risicobeheer

ATENOR GROUP heeft als activiteiten de realisatie van vastgoedprojecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

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

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

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

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

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

Deze fiscale verschillen, waarbij ATENOR GROUP niet rechtstreeks betrokken is, hebben in sommige gevallen aanleiding gegeven tot straf-

klachten of tot burgerlijke rechtsvorderingen, voornamelijk tegen de kopers en de banken die een bemiddelende rol hebben gespeeld, maar ook tegen ATENOR GROUP en enkele van haar leidinggevendenden.

Op dit ogenblik zijn ATENOR GROUP en sommigen van haar leidinggevendenden betrokken bij drie gerechtelijke procedures voor de onderzoekrechtbanken.

In het kader van het dossier "Erasmonde – American Energy", zou de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Brussel zich binnenkort moeten uitspreken over het beroep dat is aangetekend tegen een verwijzingsbeschikking uitgesproken in september 2011, tegen 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en Stéphan Sonnevillie, de vaste vertenwoordiger van Stéphan Sonnevillie s.a.

In het kader van het dossier genaamd "E. Migeotte / Société Générale (Frankrijk)" heeft de Raadkamer van Turnhout in februari 2012 ATENOR GROUP en haar leidinggevendenden die op het ogenblik van de feiten in functie waren, buiten vervolging gesteld, maar tegen deze beschikking is beroep aangetekend door het Openbaar Ministerie. De procedure volgt dus zijn beloop.

Ten slotte is het dossier "D-side – Cabepo" momenteel hangend voor de Raadkamer van Brussel; die heeft de zaak "sine die" uitgesteld, omdat een van de partijen bijkomende onderzoeken heeft gevraagd.

ATENOR GROUP, dat haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, bevestigt in het algemeen dat het geen enkele vorm van fraude gepleegd, noch op het gebied van fiscaal recht, noch op het vlak van vennootschapsrecht, en heeft er het volste vertrouwen in dat zal worden aangetoond dat ze te goeder trouw heeft gehandeld, en dit in elk van de dossiers.

- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton ATENOR GROUP gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR GROUP de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (0,54 miljoen euro) en voor de betaling van verschillende andere vergoedingen.

Op 9 maart 2012 heeft de Rechtbank van het Arrondissement Luxemburg gedeeltelijk gevolg verleend aan die vraag, tot beloop van 0,37 miljoen euro. Op 24 mei 2012 heeft ATENOR GROUP een beroep gedaan op dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekening van 2012.

- Een geschil stelt Atenor Group Luxembourg tegenover de tijdelijke associatie van de aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere, aan wie de bouw van PRESIDENT was toevertrouwd. ATENOR eist onder meer voor de rechtbank de toepassing van de contractuele boetes wegens laattijdige uitvoering, terwijl de aannemers verschillende schadeloosstellingen eisen. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. Atenor Group Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling verkregen (5,06 miljoen euro) in februari 2011. Dit vonnis werd bekrachtigd in december 2012 door het Hof van Beroep van Luxemburg. Dit bedrag is niet geregistreerd in de geconsolideerde resultaten.

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

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

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

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

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

Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit

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

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

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

De ligging van de projecten op strategische plaatsen van de hoofdsteden die ATENOR GROUP koos, vormt een belangrijk criterium voor haar strategie.

Deze keuzes blijven ondanks alles een risico dat ATENOR GROUP toch wil nemen en beheersen.

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

Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels

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

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

Vernietigingsrisico van lopende of afgewerkte en niet overgedragen projecten

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

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

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

Risico's verbonden aan directe en indirecte belastingen

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

Risico's van de andere tegenpartijen

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

Nota 24 Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting

Er valt geen belangrijke gebeurtenis sinds 31 december 2012 te melden.

Nota 25 Rechten en verbintenissen

In duizenden EUR	2012	2011
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	13 531	13 078
Overige gekregen waarborgen	100	100
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheeken ⁽²⁾ :		
boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	69 663	48 965
bedrag van de inschrijving	78	78
met hypothecaire volmacht	61 922	61 922
Gewaarborgd deposito's ⁽³⁾	25 345	7 869
Gewaarborgd effecten	p.m.	p.m.
Vermogen en valuta's aangehouden voor rekening van derden		

⁽¹⁾ Deze post omvat de bankgaranties verkregen van de aannemers in het kader van de projecten UP-site (11,46 miljoen euro), VACI GREENS (1,74 miljoen euro) en HBC (0,33 miljoen euro).

⁽²⁾ Hypotheeken

- ten gunste van BELFIUS Bank in het kader van het krediet aangegaan door BRUSSELS EUROPA (vervaldatum: 03.2013) en
- ten gunste van BNP PARIBAS FORTIS in het kader van het krediet aangegaan door BUILD UP.

⁽³⁾ Gewaarborgde deposito's: 10,35 miljoen euro in het kader van het krediet BNP PARIBAS FORTIS (project UP-site) en 15 miljoen euro ten gunste van KBC (project TREBEL).

In duizenden EUR	2012	2011
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor overdrachten van effecten		
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁴⁾	20 744	13 066
Koop optie op gebouw	p.m.	p.m.
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁵⁾	89 181	13 661
Locatieve waarborgen	146	178
Overige rechten		
Protocol van akkoord DRC	-	330
Earn out overdracht IDM A	-	462

⁽⁴⁾ Betreft met name de aankoopverplichtingen van de gronden van BRUSSELS EUROPA aan CONNECTIMMO (9,6 miljoen euro), het project "DE WIJK VAN HET NIEUWE STATION" in Bergen (5,5 miljoen euro), het project "DE VOORMALIGE SUIKERFABRIEK" in Ath (2,3 miljoen euro) en het project TREBEL (maximum 3,3 miljoen euro).

⁽⁵⁾ Deze post bevat met name:

- de bankwaarborg BNP PARIBAS FORTIS "wet-Breyne" met betrekking tot het project UP-site (61,16 miljoen euro),
- de bankwaarborg KBC van 15 miljoen euro ten gunste van het Europees Parlement,
- een solidaire en ondeelbare borg van ATENOR GROUP tot beloop van 7 miljoen euro voor rekening van BRUSSELS EUROPA ten gunste van BELFIUS Bank (vervaldatum: 03.2013),
- een verbintenis van 2,45 miljoen euro van ANAPHOR VENTURE in het kader van de overdracht van D'SIDE GROUP.

Nota 26 Groepsstructuur

Benaming	Maatschappelijke zetel	Deel (in%) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden
Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie		
ALCO BUILDING	B-1310 Terhulpen	100,00
ANAPHOR VENTURE (in vereffening)	B-1310 Terhulpen	96,07
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP HUNGARY	H-1126 Boedapest	100,00
ATENOR GROUP LUXEMBOURG	L-1466 Luxemburg	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP ROMANIA	RO-50552 Boekarest	100,00
ATENOR REAL ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
BRUSSELS EUROPA	B-1040 Brussel	100,00
MONS PROPERTIES (voorheen Brussels Europa Properties)	B-1310 Terhulpen	100,00
BUILD UP	B-1310 Terhulpen	100,00
C.P.P.M.	B-1310 Terhulpen	100,00
CITY TOWER	H-1126 Boedapest	100,00
CITY VIEW TOWER	H-1126 Boedapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H-1126 Boedapest	100,00
HF IMMOBILIER	L-1466 Luxemburg	100,00
I.D.M. (in vereffening)	B-1310 Terhulpen	99,64
IMMOBILIÈRE DE LA PETITE ÎLE (IPI)	B-1310 Terhulpen	100,00
LAURETIDE	B-1310 Terhulpen	100,00
LAZER IMMO Sro	CZ-79661 Prostejov	100,00
NAMUR WATERFRONT	B-1310 Terhulpen	100,00
NGY Propertiers Investment	RO-11469 Boekarest	100,00
UP 35	B-1310 Terhulpen	100,00
Joint ventures op te nemen volgens de "equity" methode		
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50,00
SOUTH CITY HOTEL	B-1160 Brussel	40,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50,00
Niet geconsolideerde financiële activa		
PLANTADEM (in vereffening)	B-1310 Terhulpen	52,42

Voornaamste wijzigingen van de consolidatiekring tijdens het jaar 2012:

Ter herinnering, de vennootschap genaamd Atenor Group Participations werd opgericht op 22 december 2011. Ze wil voor 10% participaties nemen in elk filiaal dat een vastgoedproject ontwikkelt. De acquisities van deze participaties worden gerealiseerd in 2012.

Verklaring van het management

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

- de op 31 december 2012 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR GROUP en de ondernemingen in de consolidatiekring ⁽¹⁾;
- het beheersverslag bevat een getrouwe uiteenzetting met betrekking tot de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de nv ATENOR GROUP en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

⁽¹⁾ De dochterondernemingen van ATENOR GROUP in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennoetschappen.

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 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt EUR 394 785 682,32 en de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel Groep) van EUR 9 488 913,98.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over

de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap ATENOR GROUP NV per 31 december 2012 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten. 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, 21 maart 2013

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris
vertegenwoordigd door
Philippe GOSSART



STATUTAIRE REKENINGEN
Jaarlijkse financieel verslag 2012

De statutaire rekeningen werden opgesteld conform de Belgische boekhoudkundige normen.

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

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

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

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

Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen.

Jaarrekening (verkorte versie)

In duizenden EUR	2012	2011
BALANS		
Activa		
Vaste activa	249 409	220 828
I. Oprichtingskosten	187	55
II. Immateriële vaste activa	18	31
III. Materiële vaste activa	326	379
IV. Financiële vaste activa	248 878	220 363
Vlottende activa	117 375	53 372
V. Vorderingen op meer dan één jaar	1 149	7
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	19 251	18 308
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2 471	1 764
VIII. Geldbeleggingen	93 532	32 302
IX. Liquide middelen	577	501
X. Overlopende rekeningen	395	490
TOTAAL DER ACTIVA	366 784	274 200
Passiva		
Eigen vermogen	97 891	103 134
I. Kapitaal	38 880	38 880
IV. Reserves	16 576	16 576
V. Overgedragen winst (verlies)	42 435	47 678
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	1 363	1 665
VII. Voorzieningen voor risico's en kosten	1 363	1 665
Schulden	267 530	169 401
VIII. Schulden op meer dan één jaar	190 528	103 712
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	71 720	60 979
X. Overlopende rekeningen	5 282	4 710
TOTAAL DER PASSIVA	366 784	274 200

In duizenden EUR	2012	2011
RESULTATENREKENING		
I. Bedrijfsopbrengsten	15 542	41 757
II. Bedrijfskosten	-7 854	-24 824
III. Bedrijfswinst (-verlies)	7 688	16 933
IV. Financiële opbrengsten	2 486	3 518
V. Financiële kosten	-5 811	-7 980
VI. Winst (verlies) uit gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting	4 363	12 471
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	827	3 517
VIII. Uitzonderlijke kosten	-445	-2 684
IX. Winst van het boekjaar vóór belastingen	4 745	13 304
X. Belastingen op het resultaat	-1	-
XI. Winst van het boekjaar	4 744	13 304
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	4 744	13 304

RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	52 422	57 645
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	4 744	13 304
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	47 678	44 341
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	-	-
2. Aan de wettelijke reserve	-	-
D. Over te dragen resultaat (-)	-42 435	-47 678
1. Over te dragen winst	42 435	47 678
F. Uit te keren winst (-)	-9 987	-9 967
1. Vergoeding van het kapitaal	9 762	9 762
2. Bestuurders of zaakvoerders	225	205

Verklaring betreffende de geconsolideerde rekeningen

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

Algemene inlichtingen

IDENTITEITSKAART ⁽¹⁾

ATENOR GROUP is een naamloze vennootschap.

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

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

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

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

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR GROUP

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen
België

Tel.: +32-2-387 22 99

Fax: +32-2-387 23 16

E-mail: info@atenor.be

Website: www.atenor.be

Ondernemingsnummer: 0403 209 303

BTW: BE 0403 209 303

BEURSNOTERING VAN HET AANDEEL ATENOR GROUP

NYSE Euronext Brussels
ISIN: BE0003837540

BEURSNOTERING VAN DE OBLIGATIES UITGEGEVEN DOOR ATENOR GROUP

Beurs van Luxemburg: obligaties 2010-2015 – 6%
ISIN: BE5988406146

Euronext Brussel: obligaties 2012-2017 – 5,375%
ISIN: BE0002188549

REUTERS

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB.BB

FINANCIËLE KALENDER ⁽¹⁾

26 april 2013

Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2013)

Algemene vergadering 2012

Persbericht met betrekking tot de modaliteiten van het optioneel dividend

30 mei 2013

Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering en toekenning van de effecten verkregen in het kader van de uitoefening van het optioneel dividend)

27 augustus 2013

Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2013

14 november 2013

Tussentijds bericht (derde kwartaal 2013)

25 april 2014

Algemene vergadering 2013

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst verantwoordelijk voor de betaling van dividenden tot en met de coupon nr. 6 (boekjaar 2011) wordt verzekerd door Bank Degroef (hoofdbetalagent).

Bank Degroef (hoofdbetalagent)
Nijverheidsstraat, 44 te B-1040 Brussel

De financiële dienst van het optioneel dividend (coupon nr. 7 – boekjaar 2012) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.

Euroclear Belgium
Koning Albert II-laan 1 te B-1210 Brussel

⁽¹⁾ Data onder voorbehoud van wijziging



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