

## JAARRESULTATEN 2011

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 5 maart 2012

ATENOR GROUP heeft het boekjaar 2011 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 11,32 miljoen euro, tegenover - 1,60 miljoen euro in 2010.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend te betalen van € 2,00 per aandeel.

**Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro) – Rekeningen na audit**

<b>Resultaten</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	11.321	- 1.599
Resultaat per aandeel (in euro)	2,25	-0,32
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
waarvan eigen aandelen	157.513	154.452
<b>Balans</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Totaal der activa	278.405	270.141
Kasmiddelen aan het einde van de periode	31.109	75.514
Netto schuld (-)	-93.550	-46.993
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	97.518	100.531

### **Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat**

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

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

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

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

### **Netto financiële schuld**

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

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

## ***Eigen aandelen***

---

In 2011 heeft ATENOR GROUP 3.061 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2011 had ATENOR GROUP 157.513 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,46 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007 tot 2011 te dekken.

## ***Stock option plan***

---

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een nieuw Stock Option Plan goedgekeurd voor 3 jaar. ATENOR GROUP heeft op 13 januari 2012 een derde schijf van 50.000 opties op eigen aandelen uitgegeven bestemd voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zullen uitoefenbaar zijn tijdens de perioden van 10 maart tot 8 april 2016 en van 2 tot 30 september 2016 tegen de eenheidsprijs van 23,46 euro, ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 beursdagen voorafgaand aan de datum van de uitgifte.

## ***Voorstel voor dividend***

---

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 27 april 2012 voorstellen om voor het boekjaar 2011 een bruto dividend van 2,00 euro uit te keren.

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

## ***Projecten in de Portefeuille***

---

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

Momenteel bevat de portefeuille 10 projecten, goed voor een oppervlakte in de orde van 500.000 m<sup>2</sup>. De projecten kenden meer bepaald de volgende ontwikkelingen:

### **SOUTH CITY - Zuidstation, Brussel**

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

### **MEDIA GARDENS (IDM A) - Meiserwijk, Brussel**

In de loop van het eerste semester van 2011 heeft ATENOR GROUP de aandelen van de vennootschap IDM A, eigenaar van een gebouw met 75 appartementen, winkels en parkings, met een huurgarantie van 9 maanden die verstrijkt in februari 2012, verkocht aan de residentiële vastgoedbevak AEDIFICA. Gezien deze garantie volledig geprovisionneerd was vanaf de oplevering van het gebouw in mei 2011, stelde de uitstekende respons van de huurmarkt voor dit gebouw ons in staat om op 31 december 2011 € 337.000 van deze huurwaarborg terug te nemen, wat de resultaten op dit project evenredig verhoogt.

### **UP-SITE - Kanaalzone, Brussel**

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

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

## **HERMES BUSINESS CAMPUS** - *Dimitri Pompeiulaan, Boekarest*

De infrastructuurwerken van HERMES BUSINESS CAMPUS werden in de loop van 2011 uitgevoerd. We hebben de start van de bouw van de bovenstructuur uitgesteld, in afwachting van duidelijke tekens van een heropleving van de kantorenvastgoedmarkt. Het jaar 2011 werd afgesloten met een take-up op de kantorenmarkt van Boekarest van 200.000 m<sup>2</sup>, hetzij zowat 10% van de totale markt.

## **VACI GREENS** - *Vaci Corridor, Boedapest*

De infrastructuurwerken van de eerste fase van het project werden beëindigd in de loop van 2011. We hebben de mogelijkheid benut om een wijzigende stedenbouwkundige vergunning aan te vragen die het mogelijk zal maken om de huuropervlakte van het project uit te breiden met bijna 10%, waardoor we besloten hebben om de bouw van de bovenstructuur uit te stellen. De start van de werken aan de bovenbouw hangt af van hoe de vooruitzichten op de huurmarkt evolueren. De take-up op de kantorenmarkt van Boedapest bedraagt bijna 400.000 m<sup>2</sup>, een groei met 28% in vergelijking met 2010.

## **BRUSSELS EUROPA** - *Wetstraat, Brussel:*

ATENOR heeft onlangs de studies voor de ontwikkeling van een ambitieus gemengd stadsproject opnieuw opgestart. Dit project kadert enerzijds in de toepassingsvoorwaarden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2010 en anderzijds in het nieuwe BBP dat van begin 2012 dateert. Beide hebben betrekking op het nieuwe stadslandschap dat wordt verwacht voor de Wetstraat (Stadsproject Wet of PUL). ATENOR zal zo snel mogelijk een nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning indienen. Parallel met deze ontwikkeling hebben we een einde gemaakt aan de hotelactiviteit conform de zogenaamde "wet-Renault"-procedure. De sluitingskosten van het hotel wogen op de resultaten van 2011, maar werden gecompenseerd door de positieve bedrijfsresultaten van vóór de sluiting.

## **VICTOR** - *Zuidstation, Brussel*

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

## **PORT DU BON DIEU** - *Namen*

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een honderdtal appartementen op de opmerkelijke site van Port du Bon Dieu werd in september 2011 ingediend.

De overheidsdiensten wensten in tweede instantie een akkoord tussen ATENOR en de andere grote eigenaar van de site, SPGE, vóór de uitreiking van de vergunning. Daarvoor zijn reeds contacten gelegd.

## **TREBEL** - *Belliardstraat, Brussel*

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning werd in september 2011 ingediend en heeft betrekking op een project in de orde van 30.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen. Het Europees Parlement heeft het project TREBEL in de Belliardstraat weerhouden met het oog op een aankoop voor de huisvesting van haar administratie. Deze selectieprocedure zou volgens alle logica de komende weken moeten uitmonden in een toekomstige verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de vergunningen worden verkregen. Bijgevolg wordt pas resultaat gegenereerd bij de oplevering van het gebouw, ofwel in 2016.

## **CITY DOCKS** - *Kanaalzone, Anderlecht*

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

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

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

## **VOORMALIGE BROUWERIJ FUNCK - Luxemburg**

ATENOR verwierf in september 2011 de vennootschap HF Immobiliër, eigenaar van de site van de voormalige brouwerij in de rue de Neudorf in Luxemburg-Stad. In de laatste maanden van 2011 werd samen met onze architect een ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan uitgewerkt om in 2012 een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Die aanvraag zou betrekking hebben op ± 11.000 m<sup>2</sup> woningen en winkels.

## **Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2012**

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

## **Financiële Kalender**

Algemene Vergadering 2011:	27 april 2012
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)*:	4 mei 2012
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2012	16 mei 2012
Publicatie van de halfjaarresultaten 2012:	31 augustus 2012
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2012	15 november 2012

\* *Financiële dienst: Bank Degroof (belangrijkste betalingsagent)*

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

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

## **Contactpersonen en Informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevillè s.a., Gedelegeerd Bestuurder, of Sidney D. Bens, Financieel Directeur.

Tel. +32 2 387 22 99

Fax +32 2 387 23 16

E-mail [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be)

[www.atenor.be](http://www.atenor.be)

## GLOBALE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	In duizenden EUR	
	2011	2010
<b>Opbrengsten</b>	<b>36.456</b>	<b>10.944</b>
Omzet	35.719	10.743
Huuropbrengsten uit vastgoed	693	201
Overige bedrijfsopbrengsten	44	0
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>13.135</b>	<b>15.291</b>
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	7.325	14.137
Overige bedrijfsopbrengsten	5.797	1.154
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	13	0
<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>-36.083</b>	<b>-22.755</b>
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-52.956	-15.470
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	42.669	24.278
Personeelskosten (-)	-6.273	-5.863
Afschrijvingen (-)	-360	-773
Aanpassingen van waarde (-)	-344	-451
Overige bedrijfskosten (-)	-18.819	-24.476
<b><u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u></b>	<b>13.508</b>	<b>3.480</b>
<b>Financiële kosten</b>	<b>-4.507</b>	<b>-5.925</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>1.415</b>	<b>1.480</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b>	<b>-820</b>	<b>-440</b>
<b><u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u></b>	<b>9.596</b>	<b>-1.405</b>
<b>Belastingen op het resultaat (-)</b>	<b>1.583</b>	<b>-280</b>
<b><u>RESULTAAT NA BELASTING</u></b>	<b>11.179</b>	<b>-1.685</b>
<b>Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u></b>	<b>11.179</b>	<b>-1.685</b>
Resultaat minderheidsbelangen	-142	-86
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>11.321</b>	<b>-1.599</b>

### WINST PER AANDEEL

	In EUR	
	2011	2010
<b>Aantal aandelen</b>	<b>5.038.411</b>	<b>5.038.411</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>	<b>2,25</b>	<b>-0,32</b>
<b>Voorstel van bruto dividend per aandeel</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>

### Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2011	2010
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>11.321</b>	<b>-1.599</b>
Omrekeningsverschillen	-4.647	-1.533
Cash flow hedge	225	114
<b>Totaalresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>6.899</b>	<b>-3.018</b>
<b>Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden</b>	<b>-142</b>	<b>-86</b>

## GECONSOLIDEERDE BALANS

### ACTIVA

	In duizenden EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>	<b>40.496</b>	<b>63.535</b>
Materiële vaste activa	433	20.764
Vastgoedbeleggingen	0	1.648
Immateriële activa	5.370	6.699
Deelnemingen in verbonden entiteiten	1	1
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	8.300	9.120
Uitgestelde belastingvorderingen	8.591	10.502
Overige financiële vaste activa	17.711	14.718
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	7	0
Overige vaste activa	83	83
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>	<b>237.909</b>	<b>206.606</b>
Activa aangehouden voor verkoop	<b>1.506</b>	
Voorraden	197.146	119.351
Overige financiële vlottende activa	28.580	72.839
Belastingvorderingen	1.770	1.250
Handelsvorderingen en overige vorderingen	5.433	6.121
Kas en kasequivalenten	2.529	2.675
Overige vlottende activa	945	4.370
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>278.405</b>	<b>270.141</b>

### PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	In duizenden EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
<b><u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u></b>	<b>97.518</b>	<b>100.531</b>
<b><u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u></b>	<b>98.107</b>	<b>101.092</b>
Geplaatst kapitaal	38.880	38.880
Reserves	65.600	68.483
Eigen aandelen (-)	-6.373	-6.271
<b><u>Minderheidsbelangen</u></b>	<b>-589</b>	<b>-561</b>
<b><u>Langlopende passiva</u></b>	<b>113.297</b>	<b>114.057</b>
Langlopende rentedragende verplichtingen	92.243	99.671
Pensioen verplichting	63	142
Afgeleide instrumenten	616	1.289
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.912	12.955
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	11.463	
<b><u>Kortlopende passiva</u></b>	<b>67.590</b>	<b>55.553</b>
Kortlopende rentedragende passiva	32.416	22.836
Kortlopende voorzieningen	2.471	2.496
Pensioen verplichting	55	49
Afgeleide instrumenten	99	133
Belastingverplichtingen	827	3.522
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	22.065	21.759
Overige kortlopende passiva	9.657	4.758
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA</b>	<b>278.405</b>	<b>270.141</b>

## Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	2011	2010
<b>Bedrijfsverrichtingen</b>		
- Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	11.178	-1.684
- Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	820	440
- SOP / IAS 19	350	
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	386	773
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	1.813	451
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-265	-84
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	125	0
- Resultaat op overdrachten van activa	-7.338	-4.884
- Geïmmobiliseerde activa	-43	
- Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	-1.754	236
- <b>Kasstroom</b>	<b>5.272</b>	<b>-4.752</b>
- Wijziging in voorraden	-49.148	-27.663
- Wijziging in vorderingen	2.472	16.753
- Wijziging in schulden	14.542	-27.763
- <b>Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-32.134</b>	<b>-38.673</b>
<b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>	<b>-26.862</b>	<b>-43.425</b>
<b>Investeringsverrichtingen</b>		
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-120	-226
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-26.389	-1.051
- Nieuwe toegestane leningen	-2.994	-8.665
- <b>Subtotaal van de aangekochte investeringen</b>	<b>-29.503</b>	<b>-9.942</b>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	13	2
- Overdrachten van financiële vaste activa	6.298	58.589
- Terugbetaling van leningen	0	1.036
- <b>Subtotaal van de verkochte investeringen</b>	<b>6.311</b>	<b>59.627</b>
<b>Toename (afname) van de investeringsthésaurie</b>	<b>-23.192</b>	<b>49.685</b>
<b>Financieringsverrichtingen</b>		
- Kapitaalverhoging	45	0
- Eigen aandelen	-102	-1.102
- Nieuwe langetermijnleningen	14.463	79.250
- Terugbetaling van langetermijnleningen	0	-10.615
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	-9.659	-13.318
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-170	-170
<b>Toename (afname) van de financieringsthésaurie</b>	<b>4.577</b>	<b>54.045</b>
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	1.071	-374
<b>Nettowijziging over de periode</b>	<b>-44.406</b>	<b>59.931</b>
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	75.514	15.583
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	31.108	75.514

## GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR

2010	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo per 01/01/2010</b>	<b>38.879</b>	<b>(438)</b>	<b>(5.115)</b>	<b>89.248</b>		<b>(4.767)</b>	<b>(646)</b>	<b>117.162</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	(1.599)		(86)	(1.685)
Andere elementen van het totaalresultaat		114				(1.533)		(1.419)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(1.533)</b>	<b>(86)</b>	<b>(3.104)</b>
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(12.940)				(12.940)
Eigen aandelen	-	-	(1.156)					(1.156)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	399				399
Andere							170	170
<b>Saldo per 31/12/2010</b>	<b>38.879</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.271)</b>	<b>76.707</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(6.300)</b>	<b>(562)</b>	<b>100.531</b>

### 2011

<b>Saldo per 01/01/2011</b>	<b>38.879</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.271)</b>	<b>75.108</b>	<b>-</b>	<b>(6.300)</b>	<b>(562)</b>	<b>100.531</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	11.321		(142)	11.179
Andere elementen van het totaalresultaat		225				(4.647)		(4.422)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.321</b>	<b>(4.647)</b>	<b>(142)</b>	<b>6.757</b>
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(9.932)				(9.932)
Eigen aandelen	-	-	(102)					(102)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	368				368
Andere				(219)			115	(104)
<b>Saldo per 31/12/2011</b>	<b>38.879</b>	<b>(99)</b>	<b>(6.373)</b>	<b>65.325</b>	<b>11.321</b>	<b>(10.947)</b>	<b>(589)</b>	<b>97.518</b>



## **NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31/12/2011**

### **Nota 1. Corporate informatie**

De Raad van Bestuur van 2 maart 2012 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2011 vastgesteld.

Het jaarverslag met inbegrip van alle de financiële staten en de bijgevoegde nota's zal eind maart ter beschikking van de aandeelhouders worden gesteld voor de gewone algemene vergadering.

### **Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes**

#### **1. Voorbereidingsbasis**

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2011 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie

#### **2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes**

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2011, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2010, met uitzondering van de aanpassingen die noodzakelijk waren als gevolg van de inwerkingtreding van de IFRS-normen en -interpretaties die van toepassing zijn sinds 1 januari 2011.

De onderstaande nieuwe en geamendeerde normen en interpretaties werden in voorkomend geval toegepast vanaf het boekjaar 2011:

- IAS 24 – *Informatieverschaffing over verbonden partijen – IAS 24 herzien* – Informatie die in bijlage gegeven moeten worden over de verbonden partijen
- IAS 32 – *Financiële instrumenten: presentatie* - Aanpassing betreffende het klassement van uitgegeven inschrijvingsrechten
- IFRIC 14 – *De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegde pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen* - Amendement bij IFRIC 14 – Vooruitbetalingen van minimum financieringseisen
- IFRIC 19 – *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten*

Deze amendementen en nieuwe interpretaties hebben geen significante impact gehad op de presentatie, de openbaarmaking, de financiële prestaties en / of geconsolideerde financiële positie van ATENOR GROUP.

Er zijn geen standaarden en interpretaties van nieuwe of gewijzigde door te voeren na 31 december 2011 en waarvan het begin van toepassing zou worden toegestaan in de Europese Unie.

### **Nota 3. Seizoensgebonden informatie**

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van ATENOR GROUP kan in 3 grote fasen worden samengevat: een fase waarin de grond wordt verworven, een fase waarin het project wordt ontwikkeld en gebouwd en een commercialiserings- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn verschillend en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.

De follow-up en de naleving van de planning van de projecten gebeuren via een systeem van regelmatige communicatie en interne controle uitgevoerd door:

- een directiecomité dat wekelijks samenkomt voor elk project, en
- een executive committee dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase is, wordt een maandelijks vergadering georganiseerd over de vordering van de werken met:

- de externe specialisten om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden en
- de aannemer.

Dit communicatiesysteem maakt het mogelijk om tijdig op de hoogte te zijn van de eventuele operationële risico's en deze te controleren en op te lossen.

**Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten**

	In duizenden EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>		
Kortetermijndeposito's		274
Banksaldi	2.525	2.359
Kassaldi	4	42
<b>Totaal geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>2.529</b>	<b>2.675</b>

**Nota 5. Financiële schulden**

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan	
<b>BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN</b>			
<b>Op 31.12.2010</b>	<b>22.836</b>	<b>99.671</b>	<b>122.507</b>
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	9.569	3.000	12.569
- Terugbetalingen van leningen	-10.966		-10.966
- Transfer korte termijn / lange termijn	10.500	-10.500	
- Dekking van reële waarde	481		481
- Andere	-4	72	68
<b>Op 31.12.2011</b>	<b>32.416</b>	<b>92.243</b>	<b>124.659</b>

**Nota 6. Betaald dividend**

	In duizenden EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar:		
<b>Finaal dividend voor 2010 : € 2,00 (2009 : € 2,60)</b>	<b>-9.659</b>	<b>-13.318</b>

**Nota 7. Belastingen op het resultaat**

	In duizenden EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
<b>BELASTINGVERDELING</b>		
<b>ACTUELE BELASTINGEN</b>		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-172	-33
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	1	-10
<b>Totaal actuele belastingen</b>	<b>-171</b>	<b>-43</b>
<b>UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		
Gerelateerd aan het boekjaar	-3.640	-237
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)	5.394	
<b>Totaal uitgestelde belastingen</b>	<b>1.754</b>	<b>-237</b>
<b>TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1.583</b>	<b>-280</b>

### **Nota 8. Gesegmenteerde informatie**

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.

De activiteiten van de groep ATENOR vormen eenzelfde segment (Real Estate) waarbinnen de projecten 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.

Het activiteitenverslag van ATENOR GROUP geeft meer informatie over de resultaten en de aan- en verkopen tijdens de periode onder nazicht.

### **Nota 9. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen**

De post "Materiële vaste activa" is sterk gedaald door de transfer van het gebouw van BRUSSELS EUROPA naar de rubriek "Voorraden" (-20,21 miljoen euro), als gevolg van de sluiting van het hotel eind december 2011.

De post "Vastgoedbeleggingen" heeft het verhuurde gebouw van LAZER IMMO geboekt tot in 2010. Ingevolge de beëindiging van het huurcontract en voorzover contacten werden gelegd om dat gebouw te verkopen, werd het ondergebracht in de rubriek "Activa aangehouden voor verkoop".

### **Nota 10. Activa aangehouden voor verkoop**

Deze rubriek bevat het gebouw van LAZER IMMO, overgebracht van de rubriek "Vastgoedbeleggingen" (1,51 miljoen euro - cfr. nota 9).

### **Nota 11. Voorraden**

De post 'Gebouwen bestemd voor verkoop' stijgt sterk onder invloed van de overnames van de projecten CITY DOCKS en de voormalige brouwerij Henri FUNCK, de finalisering van de overname van het project TREBEL, de transfer van de "Materiële vaste activa" van het gebouw van BRUSSELS EUROPA (cfr. nota 9), de evolutie van de bouw van de complexen HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië), VACI GREENS (Hongarije) en UP-site, rekening houdend met de verkoop van twee van zijn kantoorblokken evenals de verkoop van het project MEDIA GARDENS aan Aedifica.

### **Nota 12 Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen**

Ter herinnering, de Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goedgekeurd. 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 perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 tegen de eenheidsprijs van € 36,18, ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

De waardering van deze opties zal steunen op de volgende parameters:

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

ATENOR GROUP gaf op 1 februari 2011 een tweede schijf van 53.200 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 tegen de eenheidsprijs van € 33,40 ofwel de gemiddelde koers van de laatste 30 beursdagen voorafgaand aan de datum waarop deze opties worden aangeboden.

De waardering van deze opties zal op de volgende parameters gebaseerd zijn:

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

ATENOR GROUP gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitoefenbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 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.

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

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

Deze opties moeten nog worden aanvaard door de geïnteresseerden vóór uiterlijk 13 maart 2012.

### **Nota 13. Verbonden partijen**

In duizenden EUR	
Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
- IMMOANGE deel van de groep : 50%	12.655
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	591
- SOUTH CITY HOTEL deel van de groep : 40%	4.280

We wijzen erop dat SOUTH CITY HOTEL een vennootschap is die gewaardeerd wordt volgens de 'equity'-methode. In het kader van het project VICTOR werd een partnerschap afgesloten met de vennootschap CFE om gezamenlijk een groot gemengd project te kunnen ontwikkelen. In dit partnerschap (50/50) worden de vennootschappen IMMOANGE, VICTOR PROPERTIES en VICTOR ESTATES gewaardeerd volgens de 'equity'-methode.

De bijgewerkte informatie over andere verbonden partijen zijn onderworpen aan een notitie in het jaarverslag. Geen enkel andere belangrijke verandering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen

### **Nota 14. Afgeleide instrumenten**

ATENOR GROUP gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden. Er werd gedurende 2011 geen enkel nieuw contract afgesloten voor een dekking van tarieven of koersen.

De post "afgeleide instrumenten" (kortlopende passiva en langlopende passiva) betreft de juiste waarde van de "interest rate swaps" die aangegaan werden door ATENOR GROUP nv in het kader van haar lange termijnfinanciering.

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

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

## **Nota 15. Eigen Aandelen**

### **BEWEGING IN EIGEN AANDELEN**

Op 01.01.2011 (gemiddelde prijs 40,60 € per aandeel)

Bewegingen van de periode

- acquisities
- verkopen

Op 31.12.2011 (gemiddelde prijs 40,46 € per aandeel)

<i>Bedrag (in duizenden EUR)</i>	<i>Aantal eigen aandelen</i>
6.271	154.452
102	3.061
<b>6.373</b>	<b>157.513</b>

### **Aantal te verkrijgen eigen aandelen om te dekken**

- stock option plan 2007
- stock option plan 2008
- stock option plan 2009
- stock option plan 2010
- stock option plan 2011

### **TOTAAL**

<i>Aantal aandelen</i>
47.800
51.100
50.600
46.800
52.300
<b>248.600</b>

Het aantal opties van SOP 2007 tot 2011 maakt deel uit van een aandelenoptieplan voor een totaal van 300.000 bestaande aandelen.

## **Nota 16. Belangrijkste risico's en onzekerheden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- In het kader van het gebouw PIXEL in Luxemburg heeft de tijdelijke associatie van aannemers Soludec en CIT Blaton ATENOR gedagvaard voor de terugbetaling van de boetes wegens laattijdige uitvoering, waarvan ATENOR de betaling had verkregen door een beroep te doen op de bankgaranties (K€ 500).
- In het kader van het project President staan ATENOR GROUP Luxembourg en de tijdelijke associatie van

aannemers Soludec, CIT Blaton en Van Laere in een geschil tegenover elkaar. Laatstgenoemden eisen verschillende schadevergoedingen voor de rechtbank, terwijl Atenor eveneens een rechtsvordering heeft ingediend, met name voor de toepassing van de boetes wegens laattijdige uitvoering. Een gerechtelijke expertise is aan de gang. ATENOR GROUP Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis, betaling (€ 5,055 M.) verkregen op 18 februari 2011. ATENOR GROUP is van mening dat de eisen waarmee de Groep te kampen heeft, ongegrond zijn en bijgevolg werd geen enkele provisie gevormd om deze geschillen het hoofd te bieden.

**Nota 17. Gebeurtenissen sinds de afsluiting**

ATENOR GROUP gaf op 13 januari 2012 een totaal van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel.

## VERKLARING VAN HET MANAGEMENT

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

- de op 31 december 2011 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en van de resultaten van ATENOR GROUP en van de bedrijven in de consolidatiekring<sup>1</sup>;
- het jaarlijks verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het jaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

## COMMISSARIS

De Commissaris, MAZARS – Bedrijfsrevisoren CVBA vertegenwoordigd door Philippe Gossart, heeft de auditwerkzaamheden beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is, geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die door de Raad van Bestuur afgesloten werden.

Brussel, 2 maart 2012

MAZARS – Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Philippe GOSSART

<sup>1</sup> De dochterondernemingen van ATENOR GROUP in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.