

JAARRESULTATEN 2010

Gereguleerde informatie

Gunstige evolutie van de portefeuille
Positief operationeel resultaat
Dividend: € 2 bruto per aandeel

Terhulpen, 1 maart 2011

ATENOR GROUP heeft het boekjaar 2010 afgesloten met een licht negatief nettoresultaat. Dit weerspiegelt het dieptepunt van de economische cyclus van de vastgoedmarkt.

Het operationele resultaat (EBIT) is evenwel positief (€ 3,48 M), dankzij de verkoop van de twee kantoorgedeelten (Fonsny 13.200 m², Broodthaers 17.700 m²) van het project SOUTH CITY in Brussel, waarvan ATENOR GROUP 40% bezat.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend te betalen van € 2,00, wat een brutorendement biedt in de orde van 6,05% op basis van een koers van € 33,05 op 28 februari 2011.

Met dit voorstel vestigt de Raad van Bestuur de aandacht van de belegger op de risico's en het cyclische karakter van ATENOR GROUP, terwijl hij tegelijk zijn vertrouwen in de gunstige perspectieven van de groep bevestigt.

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

Resultaten	31.12.2010	31.12.2009
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	- 1.599	7.316
Resultaat per aandeel (in euro)	- 0,32	1,45
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Balans	31.12.2010	31.12.2009
Totaal der activa	270.141	239.583
Kasmiddelen aan het einde van de periode	75.514	15.583
Netto schuld (-)	- 46.993	- 71.567
Totaal geconsolideerde eigen vermogen	100.531	117.162

Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat

De omzet bedraagt 10,74 miljoen euro. Deze omzet omvat voornamelijk de activiteit van het hotel CROWNE PLAZA (8,71 miljoen euro) en het saldo van de verkoop die werd gerealiseerd in het kader van het project MEDIA GARDENS (0,89 miljoen euro).

Het operationele resultaat bedraagt 3,48 miljoen euro en is voornamelijk het resultaat van de verkoop van onze participaties SOUTH CITY OFFICE FONSNY en SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS (€ 9,03 miljoen euro) en van het resultaat dat aan het einde van het eerste semester werd geregistreerd in verband met het project PRESIDENT (€ 1,27 miljoen euro).

Het **netto financiële resultaat** bedraagt 4,44 miljoen euro, beïnvloed door de financiële lasten verbonden aan de uitgifte van de obligatielening die met succes werd gerealiseerd op 18 januari 2010.

Rekening houdend met enerzijds het positieve operationele resultaat dat werd behaald dankzij de commercialisering van projecten die uit onze portefeuille zijn gegaan, en anderzijds het netto financiële resultaat, kent het **netto resultaat** van ATENOR een licht verlies tot beloop van € 1,60 miljoen euro.

Netto financiële schuld

Op 31 december 2010 bezit de Groep een netto schuld van 46,99 miljoen euro, tegenover een netto schuld van 71,57 miljoen euro op 31 december 2009. De obligatielening heeft het mogelijk gemaakt om de structuur van de balans van ATENOR te versterken en de beschikbare middelen te gebruiken voor de ontwikkeling van onze projecten in portefeuille, en dit in een klimaat waarin de financiële markten verstoord bleven.

Eigen aandelen

In 2010 heeft ATENOR GROUP 33.580 eigen aandelen verworven. Op 31 december 2010 had ATENOR GROUP 154.452 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,60 euro voor een totaalbedrag van 6,27 miljoen euro. Deze aandelen zijn bestemd om de optieplannen 2007, 2008, 2009 en 2010 te dekken. We vragen u om regelmatig een kijkje te nemen op de website van ATENOR om de recentste positie te kennen op het vlak van het bezit van eigen aandelen.

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 1 februari 2011 een tweede schijf van 53.200 opties op eigen aandelen uitgegeven bestemd 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 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 22 april 2011 voorstellen om voor het boekjaar 2010 een dividend van 2,00 euro uit te keren; ofwel een netto dividend na voorheffing (25%) van 1,50 euro per aandeel en een netto dividend na voorheffing (15 %) van 1,70 euro per aandeel met een VVPR-strip. Mits goedkeuring door de Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 29 april 2011.

Projecten in de Portefeuille

In een context van langzame doorstart van de vastgoedmarkt hebben we de ontwikkeling van onze projecten in portefeuille voorzichtig voortgezet en eveneens een gerichte aankoop gedaan.

We vervolgen bovendien de analyse van verschillende dossiers overeenkomstig onze strategie en de zeer strikte criteria die we hebben vastgelegd met het oog op nieuwe aankopen.

Hieronder lichten we al onze projecten toe, geordend volgens hun graad van voortgang.

SOUTH CITY

Ligging	Fonsnylaan, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Bouw van een gebouwencomplex: kantoren, handelszaken en hotel
Omvang	40.010 m ²

Na de verkoop van SOUTH CITY OFFICE FONSNY aan de vennootschappen L'INTEGRALE en OGEO, hebben we in december vorig jaar SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS verkocht aan de internationale verzekeringsgroep ALLIANZ tegen zeer gunstige marktvoorwaarden, rekening houdend met de kwaliteit van de twee huurders, namelijk SMALS en de NMBS Holding.

De vennootschap SOUTH CITY HOTEL beschikt reeds over een beheersovereenkomst met de groep Rezidor voor een periode van 20 jaar en legt de laatste hand aan de werkzaamheden aan het hotel, zodat het op 1 maart aanstaande zijn deuren kan openen.

MEDIA GARDENS (IDM A en IDM)

Ligging	Leuvensesteenweg, Brussel, België
Project	woonproject
Omvang	± 28.700 m ²

Dankzij de succesvolle commercialisering, gerealiseerd door OPTIMA FINANCIAL PLANNERS in 2009 voor het eerste deel van het Project MEDIA GARDENS, heeft I.D.M. nv, filiaal voor 100% van ATENOR GROUP, in 2010 de volledige opbrengst van deze verkoop geregistreerd voor een bedrag van 13,7 miljoen euro.

In de loop van 2010 heeft ATENOR GROUP de bouw van het tweede deel van het Project MEDIA GARDENS voortgezet, waarvan de oplevering is voorzien in mei 2011 (blok van 75 appartementen, ofwel 6.947 m² volledig verkocht aan de vastgoedbevak Aedifica).

UP-SITE

Ligging	Tussen het Kanaal, het Redersplein en de Willebroekkaai, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd complex met woningen, winkels en kantoorruimte
Omvang	± 80.000 m ²

In juni 2010 verkreeg ATENOR GROUP de stedenbouwkundige vergunning voor het project UP-site en startte ze onmiddellijk met de bouwwerken, gesterkt door de ondertekening van de financiering ad hoc. Dit gemengde stadsproject is in Brussel langs het kanaal gelegen en heeft betrekking op 30 000 m² kantoorruimte, waarvan voor 13.000 m² reeds een afnemer werd gevonden (huurcontract van 27 jaar, ondertekend door SMALS en acquisitie ondertekend door UNIZO en SVMB), en meer dan 47.000 m² woonruimte. De toekomstige woontoren met een hoogte van 140 m (42 verdiepingen) geldt nu reeds als een referentiepunt van deze wijk in volle ontwikkeling.

HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië)

Ligging	Dimitri Pompeiulaan, 2 ^e District, Boekarest, Roemenië
Project	Bouw van een kantoorcomplex
Omvang	73.644 m ²

De stedenbouwkundige vergunning van dit Roemeense project werd in 2010 verkregen.

Na de afbraakwerken en de voorbereiding van de bouwplaats werden de infrastructuurwerken gestart in de loop van het vierde kwartaal van 2010. Die zouden in september 2011 klaar moeten zijn. Tegelijk werd een aanbesteding uitgeschreven voor de infrastructuurwerken van een van de drie blokken van het Project, die met een groot aantal gunstige reacties werd afgesloten vanuit budgettair oogpunt. De offertes zullen verder worden geanalyseerd in de loop van het boekjaar.

Niettegenstaande de economische situatie van dit land heeft de start van de commercialisering van de eerste fasen van dit project ons gesterkt in de intrinsieke kwaliteiten ervan, al is het in dit stadium echter onmogelijk te voorspellen op welk ogenblik deze commerciële acties geconcretiseerd zullen zijn.

VACI GREENS (Hongarije)

Ligging	Vaci ut, 13 ^{ie} District, Boedapest, Hongarije
Project	Bouw van kantoorcomplex
Omvang	Fase 1 - 56.000 m ²

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eerste kantoorblok waarmee 15.400 m² kan worden ontwikkeld, werd in juli 2010 verkregen. De infrastructuurwerken werden gestart nadat een contract voor de algemene aanneming werd afgesloten met CFE Hungary.

De huurmarkt lijkt tekenen van herstel te vertonen en, niettegenstaande de economische situatie van dit land, heeft de start van de commercialisering van de eerste fase ons gesterkt in de intrinsieke kwaliteiten ervan, al is het in dit stadium echter onmogelijk te voorspellen, net zomin als op de Roemeense markt, op welk ogenblik onze commerciële acties geconcretiseerd zullen zijn.

We staan op het punt om de tweede aankoopfase van dit project te voltooien waarvan de ontwikkeling eveneens gefaseerd kan worden.

EUROPA

Ligging	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd project met winkels en kantoorruimte
Omvang	± 30.000 m ²
Architect	Archi+ I

Na tal van besprekingen met de gewestelijke en gemeentelijke verantwoordelijken in verband met de stedenbouwkundige vergunning die in december 2009 werd ingediend, hebben we tot onze grote tevredenheid vernomen dat een Regeringsbesluit betreffende de start van de uitvoering van het Stadsproject Wet (PUL of Paysage Urbain Loi) werd gepubliceerd op 16 december 2010. Overlegvergaderingen zullen elkaar opvolgen met de betrokken autoriteiten in de loop van het boekjaar 2011 om de nieuwe parameters voor het volume van onze constructie te bepalen.

VICTOR

Ligging	Blérotstraat – Victor Hortaplein, Brussel, België
Project	Gemengd project met kantoorgebouwen en winkels
Architecten	Atelier de Portzamparc (Parijs) en Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners

In het kader van een 50/50 partnership met CFE hebben we een stedenbouwkundige vergunning ingediend in december 2010. Het overleg met de bevoegde autoriteiten en de belangrijke actoren van de wijk wordt voortgezet.

Ons opzet, op deze plaats, was altijd de verdichting om voor de hand liggende redenen van mobiliteit en een intensiever gebruik van het openbaar vervoer.

PORT DU BON DIEU

Ligging	Zogenaamde "Port du Bon Dieu", Namen, België
Project	Woonproject
Omvang	± 30.000 m ²
Architecten	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or

In juni 2008 heeft ATENOR de vennootschap NAMUR WATERFRONT opgericht om er een project in onder te brengen dat aan de ingang van de stad Namen gelegen is, op de linkeroever van de Maas. Deze plaats heeft een grote strategische waarde op het vlak van mobiliteit en toegankelijkheid, omdat op wandelafstand van het station en het stadscentrum gelegen is, en dus alle faciliteiten zich in de buurt bevinden. ATENOR heeft haar studies voor de bouw van een wooncomplex van ongeveer 12.000 m² herzien, met een bijzondere aandacht voor de meest relevante ecologische elementen. Ingevolge een akkoord met het Stedelijk Gewest zou weldra een SAR-perimeter moeten worden goedgekeurd, zodat een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden ingediend.

TREBEL

Ligging	Hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat in Brussel, België
Project	Kantoorgebouw
Omvang	± 17.000 m ²

Tot slot is ATENOR GROUP overgegaan tot een nieuwe acquisitie in de Europese wijk te Brussel.

Na reflecties werd ten slotte besloten om op dit perceel, gelegen aan de straatkant van de Belliardstraat en de Trierstraat, een project aangepast aan de evolutie van de omgeving voor te stellen.

Overnamebod Westland Shopping Center

Het overnamebod dat op opportunistische wijze werd gelicht door ATENOR op de certificaten Westland Shopping Center 1980, werd overtroefd door een overnamebod van de groep AGEAS.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2011

Gezien de kwaliteit van haar gediversifieerde portefeuille en rekening houdend met haar thesauriesituatie bevindt ATENOR GROUP zich in een gunstige situatie om de ontwikkeling van haar projecten voort te zetten op een markt waar de eerste tekenen van heropleving zichtbaar zijn. De bouw en de oplevering van de voorverkochte / voorverhuurde gebouwen zouden positief moeten bijdragen tot de resultaten van 2011.

Financiële Kalender

Algemene Vergadering 2010:	22 april 2011
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering):	29 april 2011
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2011	19 mei 2011
Publicatie van de halfjaarresultaten 2011:	31 augustus 2011
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2011	18 november 2011
Jaarresultaten 2011	1 maart 2012

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

Mits goedkeuring door de Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 29 april 2011.

- Datum afscheuren coupon (Ex date) 26 april 2011
- Registratiedatum (Record date) 28 april 2011
- Datum uitbetaling (Payment date) 29 april 2011

Contactpersonen en Informatie

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

Tel. +32 2 387 22 99 Fax +32 2 387 23 16 e-mail: info@atenor.be

www.atenor.be

GLOBALE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	In duizenden EUR	
	2010	2009
Opbrengsten	10.944	35.490
Omzet	10.743	34.687
Huuropbrengsten uit vastgoed	201	802
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	15.291	14.208
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	14.137	12.304
Overige bedrijfsopbrengsten	1.154	1.904
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	0	0
Bedrijfskosten (-)	-22.755	-37.142
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-15.470	-18.534
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	24.278	22.613
Personeelskosten (-)	-5.863	-6.037
Afschrijvingen (-)	-773	-933
Aanpassingen van waarde (-)	-451	-322
Overige bedrijfskosten (-)	-24.476	-33.929
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	3.480	12.556
Financieringskosten (-)	-5.925	-2.706
Financieringskosten (-)	1.480	995
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-440	105
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	-1.405	10.950
Belastingen op het resultaat (-)	-280	-3.747
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	-1.685	7.203
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	-1.685	7.203
Resultaat minderheidsbelangen	-86	-113
Resultaat (aandeel van de Groep)	-1.599	7.316

WINST PER AANDEEL

	In EUR	
	2010	2009
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Verwaterd resultaat per aandeel	-0,32	1,45
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,00	2,60

Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2010	2009
Resultaat (aandeel van de Groep)	-1.599	7.316
Omrekeningsverschillen	-1.533	-1.763
Cash flow hedge	114	-9
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	-3.018	5.544
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden	-86	-113

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

	In duizenden EUR	
	31.12.2010	31.12.2009
<u>VASTE ACTIVA</u>	63.535	61.317
Materiële vaste activa	20.764	21.302
Vastgoedbeleggingen	1.648	1.656
Immateriële activa	6.699	5.768
Deelnemingen in verbonden entiteiten	1	255
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	9.120	14.662
Uitgestelde belastingvorderingen	10.502	10.502
Overige financiële vaste activa	14.718	7.089
Afgeleide instrumenten	0	0
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	0	0
Overige vaste activa	83	83
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>	206.606	178.265
Vorraden	119.351	95.590
Overige financiële vlottende activa	72.839	13.122
Afgeleide instrumenten	0	63
Belastingvorderingen	1.250	1.881
Handelsvorderingen en overige vorderingen	6.121	54.341
Betalingen van voorschotten, vlottende	0	47
Kas en kasequivalenten	2.675	2.461
Overige vlottende activa	4.370	10.759
TOTAAL DER ACTIVA	270.141	239.583

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	In duizenden EUR	
	31.12.2010	31.12.2009
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>	100.531	117.162
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>	101.092	117.807
Geplaatst kapitaal	38.880	38.880
Reserves	68.483	84.043
Eigen aandelen (-)	-6.271	-5.115
<u>Minderheidsbelangen</u>	-561	-646
<u>Langlopende passiva</u>	114.057	46.508
Langlopende rentedragende verplichtingen	99.671	31.036
Langlopende voorzieningen	0	470
Pensioen verplichting	142	193
Afgeleide instrumenten	1.289	2.000
Uitgestelde belastingverplichtingen	12.955	12.809
<u>Kortlopende passiva</u>	55.553	75.913
Kortlopende rentedragende passiva	22.836	56.114
Kortlopende voorzieningen	2.496	1.972
Pensioen verplichting	49	144
Afgeleide instrumenten	133	0
Belastingverplichtingen	3.522	3.538
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	21.759	13.706
Overige kortlopende passiva	4.758	438
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	270.141	239.583

Geconsolideerde kasstromentabel (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	2010	2009
Bedrijfsverrichtingen		
- Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	-1.684	7.203
- Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	440	-105
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	773	933
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	451	338
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-84	-1.141
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	0	0
- Resultaat op overdrachten van activa	-4.884	-12.304
- Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	236	137
- Kasstroom	-4.752	-4.939
- Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-38.673	-20.583
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie	-43.425	-25.522
Investeringsverrichtingen		
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-226	-53
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-1.051	-13.379
- Nieuwe toegestane leningen	-8.665	-268
- Subtotaal van de aangekochte investeringen	-9.942	-13.700
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	2	0
- Overdrachten van financiële vaste activa	58.589	0
- Terugbetaling van leningen	1.036	6.836
- Subtotaal van de verkochte investeringen	59.627	6.836
Toename (afname) van de investeringsthesaurie	49.685	-6.864
Financieringsverrichtingen		
- Kapitaalverhoging	0	0
- Eigen aandelen	-1.102	
- Wijziging van de langetermijnleningen	68.635	22.162
- Dividenden uitbetaald door de moedervenootschap	-13.318	-12.821
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-170	-150
Toename (afname) van de financieringsthesaurie	54.045	9.191
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	-374	20
Nettowijziging over de periode	59.931	-23.175
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	15.583	38.757
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	75.514	15.583

GECONSOLIDEERD WIJZIGINGOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR

2009	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 01.01.2009	38.879	(429)	(4.114)	94.545		(3.004)	(430)	125.449
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	7.316	-	(113)	7.203
Andere elementen van het totaalresultaat		(9)				(1.763)		(1.772)
Totaalresultaat	-	(9)	-	-	7.316	(1.763)	(113)	5.431
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(12.976)	-	-		(12.976)
Eigen aandelen	-	-	(1.002)		-	-	-	(1.002)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	363				363
Andere							(103)	(103)
Saldo per 31.12.2009	38.879	(438)	(5.115)	81.932	7.316	(4.767)	(646)	117.162
2010								
Saldo per 01.01.2010	38.879	(438)	(5.115)	89.248		(4.767)	(646)	117.162
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	(1.599)	-	(86)	(1.685)
Andere elementen van het totaalresultaat		114				(1.533)		(1.419)
Totaalresultaat	-	114	-	-	(1.599)	(1.533)	(86)	(3.104)
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(12.940)	-	-		(12.940)
Eigen aandelen	-	-	(1.156)		-	-	-	(1.156)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	399				399
Andere							170	170
Saldo per 31.12.2010	38.879	(324)	(6.271)	76.707	(1.599)	(6.300)	(561)	100.531

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2010

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 25 februari 2011 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2010 vastgesteld.

Het jaarverslag met inbegrip van alle de financiële staten en de bijgevoegde nota's zal in het begin van april 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 2010 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 2010, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2009, 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 2010.

De onderstaande nieuwe en geamendeerde normen en interpretaties werden in voorkomend geval toegepast vanaf het boekjaar 2010:

- IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties* – deze standaard vervangt IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* zoals uitgegeven in 2004.
- Aanpassing van IAS 27 – *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard in een aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (herzien in 2003).
- Verbeteringen aan IFRS (2008-2009) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- Aanpassing van IAS 39 – *Financiële Instrumenten: Opname en waardering – Instrumenten die in aanmerking komen voor afdekking* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- Aanpassing van IFRS 2 – *op aandelen gebaseerde betalingen* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010)
- IFRIC 17 – *uitkering van activa in natura aan eigenaars* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009)

Deze nieuwe normen en interpretaties hebben geen significante impact op de geconsolideerde financiële staten van Atenor Group.

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 verhuur- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn niet dezelfde en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.

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

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

Zodra het project in de bouwfase komt, wordt een maandelijks vergadering over de voortgang van de werken gehouden met:

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

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

Nota 4. Kasmiddelen en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2010	31.12.2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Kortetermijndeposito's	274	367
Banksaldi	2.359	2.056
Kassaldi	42	38
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	2.675	2.461

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2009	56.114	31.036	87.150
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	4.417	79.250	83.667
- Terugbetalingen van leningen	-42.650	-6.000	-48.650
- Transfer korte termijn / lange termijn	4.549	-4.549	
- Dekking van reële waarde	401		401
- Andere	5	-66	-61
Op 31.12.2010	22.836	99.671	122.507

Nota 6. Betaald dividend

	In duizenden EUR	
	31.12.2010	31.12.2009
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar:		
Finaal dividend voor 2009 : € 2,60 (2008 : € 2,60)	-13.318	-12.821

Nota 7. Belastingen op het resultaat

	In duizenden EUR	
	31.12.2010	31.12.2009
BELASTINGVERDELING		
ACTUELE BELASTINGEN		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-33	-3.419
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-10	-192
Totaal actuele belastingen	-43	-3.610
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Gerelateerd aan het boekjaar	-237	-137
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)		
Totaal uitgestelde belastingen	-237	-137
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-280	-3.747

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.

Om redenen van concurrentie op hun respectieve markten verstrekt ATENOR GROUP geen gedetailleerde gegevens betreffende de individuele posten per project.

Bovendien past ATENOR GROUP geen geografische segmentering toe in haar interne en externe reporting als gevolg van het ontbreken van relaties tussen de activiteiten van de projecten onderling en het ontbreken van specifieke risico's verbonden met de activiteiten in eenzelfde zone. Er wordt geen informatie over het tweede segmenten gegeven. Een geografisch sectorgebonden beeld zou het niet mogelijk maken om het belang van de activiteit in elk land te interpreteren.

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

Nota 9. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De posten "Materiële vaste activa" en "Vastgoedbeleggingen" worden enkel door de afschrijvingslasten van de gebouwen in kwestie beïnvloed.

Nota 10. Voorraden

De post 'Gebouwen bestemd voor verkoop' wordt positief beïnvloed door de evolutie van de projecten in portefeuille (bouwkosten) en het voorschot dat werd betaald voor de nieuwe aankoop (TREBEL) in de Europese wijk in Brussel.

Nota 11. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

Ter herinnering, de Raad van Bestuur van 3 maart 2009 keurde een nieuw Stock Option Plan voor 3 jaar goed. Atenor Group gaf dus op 2 februari 2010 een eerste schijf van 50.000 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel. Deze opties zijn uitvoerbaar tijdens de perioden van 11 maart tot 11 april 2014 en van 2 tot 30 september 2014 aan de eenheidsprijs van € 36,18, ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste 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^{ste} 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 uitvoerbaar tijdens de perioden van 10 maart tot 10 april 2015 en van 2 tot 30 september 2015 aan de eenheidsprijs van € 33,40 ofwel de gemiddelde koers van de 30 laatste 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: 5%
- Volatiliteit: 20%
- Referentienotering: 32,9 euro
- Rentevoet zonder risico: 2,64 %.

Nota 12. 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%	-	11.198
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	574
- SOUTH CITY HOTEL deel van de groep : 40%	-	2.774

We wijzen erop dat SOUTH CITY HOTEL, IMMOANGE en VICTOR PROPERTIES (VICTOR project) drie vennootschappen zijn die gewaardeerd worden volgens de 'equity'-methode. In het kader van het project VICTOR werd er een partnerschap gesloten met de vennootschap CFE.

De vennootschappen SOUTH CITY OFFICE FONSNY en SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS werden verkocht tijdens het boekjaar 2010.

Nota 13. Afgeleide instrumenten

ATENOR GROUP gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden. Er werd in het boekjaar 2010 geen enkel nieuw contract gesloten voor een dekking van tarieven of koersen.

De post passieve "afgeleide instrumenten" (langlopende passiva) betreft de juiste waarde van de "interest rate swaps" die aangegaan werden door Atenor Group n.v. in het kader van haar lange termijnfinanciering (€ 1,29 miljoen). De tegenwaarde van de "cash flow hedges" werd geboekt als eigen middelen en de tegenwaarde van de "fair value hedges" werd geboekt als correctie op de waarde van de gedekte leningen in de "courante rentedragende passiva" (€ 0,13 miljoen).

Nota 14. Eigen Aandelen

BEWEGING IN EIGEN AANDELEN	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2010 (gemiddelde prijs 42,32 € per aandeel)	5.116	120.872
Bewegingen van 01.01.2010 tot 31.12.2010		
- acquisities	1.155	33.580
- verkopen		
Op 31.12.2010 (gemiddelde prijs 40,60 € per aandeel)	6.271	154.452

Aantal te verkrijgen eigen aandelen om te dekken	Aantal aandelen
- stock option plan 2007	47.800
- stock option plan 2008	51.100
- stock option plan 2009	50.600
- stock option plan 2010	46.800
TOTAAL	196.300

Het aantal opties van SOP 2007 tot 2010 maakt deel uit van een aandelenoptieplan voor een totaal van 300.000 bestaande aandelen.

Nota 15. 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 leidinggevenden. Atenor Group, die haar volledige en loyale medewerking heeft verleend aan de onderzoeken van de gerechtelijke en fiscale autoriteiten, heeft 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.

- 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 gerechtelijk 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 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 16. Gebeurtenis sinds de afsluiting

Atenor Group gaf op 1^{ste} februari 2011 een totaal van 53.200 opties op eigen aandelen uit voor de leden van het Management en het personeel.

VERKLARING VAN HET MANAGEMENT

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

- de op 31 december 2010 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 consolidatiekring¹;
- het verslag² bevat een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van ATENOR GROUP en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd.

COMMENTAAR VAN DE BEDRIJFSREVISOR

De Commissaris, MAZARS – Bedrijfsrevisoren CVBA vertegenwoordigd door Dhr 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, 28 februari 2011

MAZARS – Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Philippe GOSSART

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

² Geformuleerd in overeenstemming met de IFRS-normen.