

JAARRESULTATEN 2012

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 8 maart 2013

A. Jaarverslag

ATENOR GROUP heeft het boekjaar 2012 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 9,49 miljoen euro, tegenover 11,32 miljoen euro in 2011.

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

Dit dividend zal voorgesteld worden in de vorm van een optioneel dividend.

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

Resultaten	31.12.2012	31.12.2011
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	9.489	11.321
Resultaat per aandeel (in euro)	1.88	2,25
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
waarvan eigen aandelen	157.583	157.513
Balans	31.12.2012	31.12.2011
Totaal der activa	394.786	278.405
Kasmiddelen aan het einde van de periode	98.716	31.108
Netto schuld (-)	-131.849	-93.550
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	98.743	97.518

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.

Voorstel van dividend en dividendbeleid

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.

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 "villa-gebouwen" positief geëvolueerd op een markt die nochtans een vertraging kent, onder meer door de verstrakking 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 onverwijld 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 geëerd 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.

Verschillende 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 milieuv vergunningen 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 gezoneerde 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 - *Zone du Canal, 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.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2013

Het jaar 2012 heeft Atenor, onder meer door de succesvolle uitgifte van een obligatielening van € 60 M, 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 agenda

– Algemene vergadering 2012	26 april 2013
– Persbericht met betrekking tot de modaliteiten van het optioneel dividend	26 april 2013
– Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2013)	17 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)	30 mei 2013
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2013	27 augustus 2013
– Tussentijds bericht (derde kwartaal 2013)	14 november 2013
– Algemene vergadering 2013	25 april 2014

Contact en Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevill SA, CEO of Sidney D. Bens, CFO.

☎ +32-2-387.22.99 - e-mail : info@atenor.be - www.atenor.be

B. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

In duizenden EUR

	2012	2011
Opbrengsten	45.943	36.456
Omzet	45.452	35.719
Huuropbrengsten uit vastgoed	491	693
Overige bedrijfsopbrengsten	0	44
Overige bedrijfsopbrengsten	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 (-)	-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 (-) *	-2.993	-6.273
Afschrijvingen (-)	-181	-360
Aanpassingen van waarde (-)	613	-344
Overige bedrijfskosten (-)	-15.245	-18.819
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	8.754	13.508
Financiële kosten	-4.315	-4.507
Financiële opbrengsten	1.195	1.415
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd	-568	-820
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	5.066	9.596
Belastingen op het resultaat (-)	4.424	1.583
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	9.490	11.179
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	9.490	11.179
Resultaat minderheidsbelangen	1	-142
Resultaat (aandeel van de Groep)	9.489	11.321

WINST PER AANDEEL

In EUR

	2012	2011
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Basisresultaat	1,88	2,25
Verwaterd resultaat per aandeel	1,88	2,25
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,00	2,00

Andere elementen van het totaalresultaat

In duizenden EUR

	2012	2011
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

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde Balans

ACTIVA

	In duizenden EUR	
	31.12.2012	31.12.2011
<u>VASTE ACTIVA</u>	45.412	40.496
Materiële vaste activa	362	433
Vastgoedbeleggingen		0
Immateriële activa	4.910	5.370
<i>waarvan goodwill</i>	4.875	5.338
Deelnemingen in verbonden entiteiten	74	1
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10.085	8.300
Uitgestelde belastingvorderingen	13.395	8.591
Overige financiële vaste activa	16.450	17.711
Afgeleide instrumenten		0
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	4	7
Overige vaste activa	132	83
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>	349.374	237.909
Activa aangehouden voor verkoop	1.546	1.506
Voorraden	230.467	197.146
Overige financiële vlottende activa	96.707	28.580
Afgeleide instrumenten		0
Belastingvorderingen	1.307	1.770
Handelsvorderingen en overige vorderingen	16.511	5.433
Betalingen van voorschotten, vlottende	11	0
Kas en kasequivalenten	2.009	2.529
Overige vlottende activa	816	945
TOTAAL DER ACTIVA	394.786	278.405

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	In duizenden EUR	
	31.12.2012	31.12.2011
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>	98.743	97.518
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>	98.605	98.107
Geplaatst kapitaal	38.880	38.880
Reserves	66.100	65.600
Eigen aandelen (-)	-6.375	-6.373
<u>Minderheidsbelangen</u>	138	-589
<u>Langlopende passiva</u>	200.156	113.297
Langlopende rentedragende verplichtingen	164.310	92.243
Langlopende voorzieningen	398	0
Pensioen verplichting	34	63
Afgeleide instrumenten	165	616
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.786	8.912
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	26.463	11.463
<u>Kortlopende passiva</u>	95.887	67.590
Kortlopende rentedragende passiva	66.255	32.416
Kortlopende voorzieningen	1.052	2.471
Pensioen verplichting	9	55
Afgeleide instrumenten	0	99
Belastingverplichtingen	1.092	827
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	18.368	22.065
Overige kortlopende passiva	9.111	9.657
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	394.786	278.405

B. . Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde Kasstromentabel (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	2012	2011
Bedrijfsverrichtingen		
- Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden	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		-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
Financieringsverrichtingen		
- Kapitaalverhoging	0	45
- Eigen aandelen	-2	-102
- Nieuwe langetermijnleningen	91.354	14.463
- Terugbetaling van langetermijnleningen	0	0
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	-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

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd Wijzigingoverzicht van het Eigen Vermogen

In duizenden EUR								
2011	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
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		225				(4.647)		(4.422)
Totaalresultaat	-	225	-	-	11.321	(4.647)	(142)	6.757
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(9.932)				(9.932)
Eigen aandelen	-		(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		99				857		956
Totaalresultaat	-	99	-	-	9.489	857	1	10.446
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(9.967)				(9.967)
Eigen aandelen	-		(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

SELECTIEVE NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2012

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 7 maart 2013 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2012 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 2012 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 2012, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2011, met uitzondering van de eventuele aanpassingen die noodzakelijk waren als gevolg van de inwerkingtreding van de IFRS-normen en -interpretaties die van toepassing zijn sinds 1 januari 2012.

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

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

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.

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 – Winstbelastingen – 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 – Informatieverschaffing 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)

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	
	31.12.2012	31.12.2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Kortetermijndeposito's		
Banksaldi	2.006	2.525
Kassaldi	3	4
Totaal kas en kasequivalenten	2.009	2.529

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
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	0
- Dekking van reële waarde	451		451
- Andere	4	-183	-179
Op 31.12.2012	66.255	164.310	230.565

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR	
	31.12.2012	31.12.2011
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar:		
Finaal dividend voor 2011 : € 2,00 (2010 : € 2,00)	-9.877	-9.659

Nota 7. Belastingen op het resultaat

	In duizenden EUR	
	31.12.2012	31.12.2011
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

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

De post « Materiële vaste activa » werd enkel beïnvloed door de afschrijvingslast en de investeringen van het boekjaar (0,11 miljoen euro).

Nota 10. Activa aangehouden voor verkoop

Deze rubriek bevat het gebouw van LAZER IMMO, overgebracht van de rubriek "Vastgoedbeleggingen" eind 2011. Het verkoopproces wordt actief verdergezet.

Nota 11. Voorraden

De post "Gebouwen bestemd voor verkoop" stijgt onder invloed van de aankoop van het project LES GRANDS PRES, van de bijkomende aankoop van een perceel voor het project PORT DU BON DIEU en van de evolutie van de bouwwerken van de complexen HERMES BUSINESS CAMPUS (Roemenië), VACI GREENS (Hongarije) en UP-site, rekening houdend met de verkoop van drie van de kantoorgebouwen ervan en van 83 appartementen van de toren.

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

De Raad van Bestuur van 3 maart 2009 heeft een optieplan op aandelen voor 3 jaar goedgekeurd. ATENOR GROUP gaf op 13 januari 2012 een derde schijf van 49.000 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.

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 %.

De Raad van Bestuur heeft, op voorstel van het Remuneration Committee, aandelenopties op AG Participations toegekend in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid beschreven in de "Corporate Governance" van het 2011 jaarverslag (pagina 47). De kost opgenomen door Atenor in 2012 bedroeg 510,67 K euro.

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%	-	12.900
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	479
- SOUTH CITY HOTEL deel van de groep : 40%	-	2.869

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.

Geen enkel andere belangrijke verandering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen.

De bijgewerkte informatie met betrekking tot de verbonden partijen zullen het voorwerp uitmaken van een nota in het jaarverslag.

Nota 14. Afgeleide instrumenten

ATENOR GROUP gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden. Er werd in 2012 geen enkel nieuw contract gesloten 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 01.01.2012 (gemiddelde prijs 40,46 € per aandeel)

Bewegingen van de periode

- acquisities

- verkopen

Op 31.12.2012 (gemiddelde prijs 40,45 € per aandeel)

	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
	6.373	157.513
	2	70
	6.375	157.583

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

- stock option plan 2012

TOTAAL

	Aantal aandelen
	47.800
	51.100
	50.600
	46.300
	50.800
	49.000
	295.600

Het aantal opties van SOP 2007 tot 2012 maakt deel uit van een aandelenoptieplan voor een totaal van 300.000 aandelen.

Nota 16. 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 "Erasmone – 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 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 (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.

Nota 17. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

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

C. 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 2012 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 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.

D. Externe controle

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.

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