

## RESULTATS ANNUELS 2012

Information règlementée

La Hulpe, le 8 mars 2013

### A. Rapport de gestion

ATENOR GROUP a terminé l'exercice 2012 sur un résultat net consolidé de 9,49 millions d'euros contre 11,32 millions d'euros en 2011.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende brut de € 2,00 par action.

Ce dividende sera proposé sous forme de dividende optionnel.

*Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Comptes audités*

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	9.489	11.321
Résultat par action (en euros)	1.88	2,25
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Dont actions propres	157.583	157.513
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Total de l'actif	394.786	278.405
Trésorerie de fin de période	98.716	31.108
Endettement net (-)	-131.849	-93.550
Total des capitaux propres consolidés	98.743	97.518

### Chiffre d'affaires, produit des activités ordinaires et résultat opérationnel

**Le chiffre d'affaires** s'établit à 45,45 millions d'euros. Ce chiffre d'affaires provient principalement des ventes liées au projet UP-site à savoir la cession de trois blocs de bureaux respectivement au groupe Ethias, à Unizo et à PMV et de la vente de 83 appartements ayant fait l'objet d'actes authentiques et de compromis de vente.

**Le résultat opérationnel** s'établit à 8,75 millions d'euros, principalement influencé tout comme le chiffre d'affaires, par la cession des trois blocs de bureaux et des appartements enregistrés au prorata de l'état d'avancement des travaux. Les loyers perçus par le projet City Docks à Anderlecht ont également contribué au résultat opérationnel.

**Le résultat financier net** s'établit à -3,12 millions d'euros contre -3,09 millions d'euros en 2011, tenant compte des charges financières liées à l'emprunt obligataire 2010-2015 et du prorata des charges financières du second emprunt obligataire émis en octobre 2012. L'avancement des travaux des projets UP-site et le démarrage du projet Port du Bon Dieu à Namur ont entraîné l'activation des charges financières liées à ces deux projets pour un total de 2,9 millions d'euros.

**Impôts différés** : Conformément à l'IAS 12 et à la situation des pertes reportées d'Atenor, le projet UP-site a fait l'objet, lors de son lancement, d'enregistrement d'impôts différés actifs. En 2012, l'impact de la reprise de ces impôts différés s'élève à 1,27 million d'euros. Dans le cadre du projet TREBEL, un impôt différé actif a été comptabilisé le premier semestre 2012 à hauteur de 5,37 millions d'euros comme conséquence de la signature d'un compromis de vente avec le Parlement Européen.

Tenant compte de ce qui précède, le résultat net de l'exercice s'élève donc à 9,49 millions d'euros.

### Endettement financier net

Au 31 décembre 2012, le Groupe affiche un endettement net de 131,85 millions d'euros à comparer à un endettement net de 93,55 millions d'euros au 31 décembre 2011. L'endettement du Groupe se décompose d'une part, en endettement à long terme (capitaux permanents) de 198,39 millions d'euros (dont deux émissions obligataires) contre 107,11 millions d'euros au 31 décembre 2011 et d'autre part, en une trésorerie nette de 66,45 millions d'euros.

## ***Actions propres***

---

Durant l'année 2012, ATENOR GROUP a acquis 70 actions propres. Au 31 décembre 2012, ATENOR GROUP détenait 157.583 actions propres acquises au prix moyen de 40,45 euros pour un montant total de 6,37 millions d'euros. Ces actions peuvent notamment être destinées à couvrir les plans d'options 2007 à 2012.

## ***Politique et proposition dividende***

---

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 26 avril 2013 le versement, au titre de l'exercice 2012, d'un dividende brut de 2,00 euros par action, soit un dividende net de précompte (25 %) de 1,50 euro par titre et, pour la première fois, sous la forme d'un dividende optionnel.

La mise en place de l'option de recevoir le dividende en actions tout en conservant le montant de dividende inchangé est la manière équilibrée choisie par le Conseil d'Administration pour confirmer la politique de rémunération tout en ouvrant la possibilité de renforcer les fonds propres du groupe. Cette proposition a reçu le soutien des actionnaires de référence.

## ***Projets en Portefeuille***

---

Le portefeuille d'Atenor traduit un positionnement reconnu dans des niches en croissance du marché immobilier du logement et du bureau : le développement de projets mixtes et denses par la reconversion de sites obsolètes en milieu urbain. La demande croissante pour des logements neufs accessibles et pour des bureaux performants sous-tend les activités d'Atenor.

Le portefeuille compte actuellement 11 projets en développement pour un total de l'ordre de 650.000 m<sup>2</sup>. Plus précisément, les projets ont connu les évolutions suivantes :

### **UP-SITE - Zone du Canal, Bruxelles**

Le projet en construction UP-site a contribué largement aux résultats 2012 tant par sa partie bureau que par sa partie logement.

La livraison des bureaux B4 à Ethias (loués à Smals) et B3 à Unizo-Zenito (pour occupation propre) ainsi que la vente du B2 à PMV (loué à GO) sont autant d'étapes contributives aux résultats, mais également d'évidences de l'excellent positionnement du projet UP-site et du renouveau du quartier. Seul le bloc B1 (± 10.000 m<sup>2</sup>) reste ouvert à la location et à la vente, alors qu'il est encore en construction.

Côté logements, la commercialisation des appartements de la tour et des « immeubles-terrasses » a évolué de manière positive dans un marché d'acquisition pourtant ralenti entre autre par la contraction du prêt hypothécaire.

Au fur et à mesure de sa construction, actuellement au niveau +26, cette tour emblématique s'impose dans le paysage bruxellois en augmentant d'autant son attractivité, apportant à la ville un repère structurant et offrant à Atenor une référence incomparable.

### **PORT DU BON DIEU – Namur**

Le permis d'urbanisme pour la construction de 131 appartements a été délivré fin septembre 2012. Nous avons commencé sans délai les travaux préalables de dépollution et de démolition. Les travaux de construction débiteront au printemps 2013. La commercialisation d'un premier bloc de 46 appartements a été lancée en janvier 2013 et confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur.

### **HERMES BUSINESS CAMPUS - Boulevard D. Pompeiu, Bucarest**

La construction de la première phase se poursuit (18.000 m<sup>2</sup>, livraison prévue novembre 2013) dans un marché toujours animé par une demande d'établissement ou de relocalisation d'entreprises multinationales actives dans différents secteurs. Les marques d'intérêt pour des prises en location partielles se multiplient. Un premier contrat de bail (pour une surface limitée de ± 650 m<sup>2</sup>) a pu être conclu avec un locataire prestigieux confirmant le bon positionnement du projet dans le marché en terme de rapport qualité-prix et de localisation.

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

Il se confirme que l'immeuble A (17.362 m<sup>2</sup>) dont la livraison est prévue en juin 2013 sera le seul immeuble neuf à être mis sur le marché du bureau à Budapest. Dans un marché certes déprimé, mais cependant toujours animé par le souci de relocalisation de certaines entreprises, Vaci Greens se présente comme la seule alternative efficiente et compétitive pour ces entreprises à la recherche de réduction de coûts d'exploitation.

Plusieurs contacts confirment ce positionnement différencié, sans qu'il ne soit encore possible d'en préciser la concrétisation commerciale.

## **VICTOR** - *Gare du Midi, Bruxelles*

La procédure d'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement est plus longue qu'initialement estimée, notamment en raison du fait que l'étude d'incidence a recommandé d'augmenter la partie logements comprise dans ce projet d'envergure. Les modifications au projet ont été apportées (en portant la partie logements à plus de 10.000 m<sup>2</sup>) et déposées le 6 mars 2013, ce qui devrait permettre de finaliser l'obtention des permis dans le courant 2013, parallèlement à la réalisation d'un schéma directeur pour le quartier du Midi. Par ailleurs, des contacts avec des candidats locataires se poursuivent.

## **TREBEL** - *Rue Belliard, Bruxelles*

L'instruction de la demande de permis d'urbanisme introduite en décembre 2011 a rencontré fin décembre 2012 un avis défavorable de la Commission de Concertation (Ville de Bruxelles). Dans le cadre normal de la procédure urbanistique pour ce type de projet, le dossier est actuellement examiné par l'administration régionale. Atenor est à l'écoute des modifications qui lui seront suggérées afin de pouvoir réaliser ce projet de qualité pour lequel le Parlement Européen s'est porté acquéreur (sous condition d'obtention de permis) en juin 2012.

## **BRUSSELS EUROPA** - *Rue de la Loi, Bruxelles*

Nous avons déposé une demande de permis d'urbanisme en décembre 2012 portant sur un nouveau projet mixte de 44.000 m<sup>2</sup> qui répond aux paramètres du PUL (Paysage Urbain Loi) ; l'étude d'incidence devrait être lancée prochainement. Il est d'ores et déjà probable que le projet devra être adapté en cours d'étude d'incidence de manière à intégrer les paramètres imposés par le RRUZ (Règlement régional urbain zoné) tel qu'il sera arrêté prochainement par le Gouvernement de la Région bruxelloise. Il s'agit toutefois d'une avancée notoire pour cette localisation exceptionnelle.

## **LES BRASSERIES DE NEUDORF** – *Luxembourg*

Le projet de PAP (Plan d'Aménagement Particulier) portant sur le site des anciennes brasseries Henri Funck à Luxembourg a été approuvé par la Ville de Luxembourg, dans le courant normal de la procédure en cours. Selon le planning estimé, la procédure urbanistique débouchera en octobre 2013 sur la délivrance d'un permis d'urbanisme autorisant la construction de ± 10.000 m<sup>2</sup> de logements et de commerces.

## **CITY DOCKS** - *Zone du Canal, Anderlecht*

Le nouveau PRAS (Plan régional d'affectation du sol) devrait être arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise fin mars 2013. Ce projet de PRAS prévoit, notamment pour la parcelle City Docks, un changement d'affectation nécessaire à la réalisation d'un grand projet mixte urbain.

Nous sommes confiants sur la potentialité de ce projet car son développement s'inscrit dans la relève de certains défis auxquels est confrontée la Région de Bruxelles-Capitale.

L'ancien locataire du site industriel est actuellement à l'œuvre dans les travaux de dépollution et de démolition lui incombant.

## **LE QUARTIER DE LA NOUVELLE GARE** - *Mons*

Nous avons finalisé l'acquisition de ce terrain en décembre 2012. Pour rappel, il s'agit d'un ensemble de parcelles totalisant environ 7 ha et situées à côté de l'emplacement de la nouvelle gare, du futur Ikea et de la galerie commerciale « Les Grands Prés ». Nous avons déposé un premier permis d'urbanisme pour la construction d'un bloc de 78 logements dans le cadre du PCA (Plan Communal d'Aménagement)

existant. D'autres outils urbanistiques sont actuellement en discussion avec les autorités communales et régionales afin de favoriser un développement harmonieux de l'ensemble de ce nouveau quartier.

### **LES ANCIENNES SUCRERIES - Ath**

ATENOR a remporté un concours organisé par la commune et portant sur le développement de  $\pm 20.000$  m<sup>2</sup> de logements sur le site des Anciennes Sucrieries dans le quartier de la gare d'Ath. La procédure d'acquisition étant en cours de finalisation, nous avons pu introduire en décembre une demande de permis pour la rénovation de l'immeuble historique situé sur le site afin d'y créer 16 logements et une surface de bien d'équipement.

### **SOUTH CITY HOTEL - Gare du Midi, Bruxelles**

L'exploitation de l'hôtel, sous la marque PARK INN, a généré un très bon résultat d'exploitation au cours de 2012. Eu égard aux marchés financiers peu porteurs à l'investissement pour ce type de bien pourtant de qualité, ATENOR, de concert avec ses partenaires, a décidé de postposer les démarches commerciales en vue de la vente de la société détenant l'hôtel.

### **Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2013**

L'année 2012 a apporté à Atenor, notamment par l'émission réussie d'un emprunt obligataire de € 60 M, la stabilité et les ressources financières nécessaires pour mettre en œuvre son portefeuille diversifié.

Les créneaux très spécifiques dans lesquels Atenor est actif restent tributaires de procédures urbanistiques complexes, si bien que les calendriers prévus de réalisation des projets sont susceptibles de changement.

Par ailleurs, le marché immobilier, tant résidentiel que celui du bureau, est intimement lié à l'évolution de la conjoncture économique, spécialement en Belgique mais également à Budapest et Bucarest, là où nous sommes particulièrement présents.

Dans ces conditions générales marquées par l'incertitude, mais fort de la qualité de ses paramètres fondamentaux, Atenor consacrera toutes ses ressources humaines et financières à la valorisation de ses actifs en portefeuille, sans pouvoir toutefois se prononcer à ce stade sur le calendrier des résultats à venir ni sur le niveau de rentabilité attendue.

### **Calendrier Financier**

– Assemblée Générale 2012	26 avril 2013
– Communication relative aux modalités du dividende optionnel	26 avril 2013
– Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2013	17 mai 2013
– Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG et de l'attribution des titres obtenus dans le cadre de l'exercice du dividende optionnel)	30 mai 2013
– Résultats semestriels 2013	27 août 2013
– Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2013	14 novembre 2013
– Assemblée Générale 2013	25 avril 2014

### **Contacts et Informations**

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevillie sa, CEO ou Sidney D. Bens, CFO.

Tél +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)

## B. Etats financiers résumés

### Compte de résultats Consolidé

	EUR Milliers	
	2012	2011
<b>Produits</b>	<b>45.943</b>	<b>36.456</b>
Chiffre d'affaires	45.452	35.719
Produits locatifs des immeubles	491	693
Autres produits des activités ordinaires	0	44
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>3.801</b>	<b>13.135</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	936	7.325
Autres produits opérationnels	2.865	5.797
Résultat sur cession d'actifs non financiers	0	13
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	<b>-40.990</b>	<b>-36.083</b>
Matières premières et consommables utilisés ( - )	-52.089	-52.956
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	28.905	42.669
Frais de personnel ( - ) *	-2.993	-6.273
Dotations aux amortissements ( - )	-181	-360
Ajustements de valeur ( - )	613	-344
Autres charges opérationnelles ( - )	-15.245	-18.819
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>8.754</b>	<b>13.508</b>
<b>Charges financières ( - )</b>	<b>-4.315</b>	<b>-4.507</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.195</b>	<b>1.415</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-568	-820
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>5.066</b>	<b>9.596</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )</b>	<b>4.424</b>	<b>1.583</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>9.490</b>	<b>11.179</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées	0	0
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>9.490</b>	<b>11.179</b>
Résultat Intérêts minoritaires	1	-142
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>9.489</b>	<b>11.321</b>

### RESULTAT PAR ACTION

	EUR	
	2012	2011
<b>Nombre d'actions</b>	<b>5.038.411</b>	<b>5.038.411</b>
<b>Résultat de base</b>	<b>1,88</b>	<b>2,25</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>1,88</b>	<b>2,25</b>
<b>Proposition de dividende brut par action</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>

### Autres éléments du résultat global

	EUR Milliers	
	2.012	2.011
Résultat Part de Groupe	9.489	11.321
Ecart de conversion	857	-4.647
<b>Couverture de cash flows</b>	<b>99</b>	<b>225</b>
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>10.445</b>	<b>6.899</b>

Résultat global de la période attribuable aux tiers 1 -142

\* Arrêt des activités hôtelières

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Bilan Consolidé

#### ACTIFS

EUR Milliers

31.12.2012      31.12.2011

	31.12.2012	31.12.2011
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>45.412</b>	<b>40.496</b>
Immobilisations corporelles	362	433
Immeubles de placement		0
Immobilisations incorporelles	4.910	5.370
<i>dont goodwill</i>	4.875	5.338
Participations dans des entités liées	74	1
Participations mises en équivalence	10.085	8.300
Actifs d'impôt différé	13.395	8.591
Autres actifs financiers non courants	16.450	17.711
Instruments dérivés		0
Clients et autres débiteurs non courants	4	7
Autres actifs non-courants	132	83
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>349.374</b>	<b>237.909</b>
Actifs détenus en vue d'être vendus	1.546	1.506
Stocks	230.467	197.146
Autres actifs financiers courants	96.707	28.580
Instruments dérivés		0
Actifs d'impôt exigible	1.307	1.770
Clients et autres débiteurs courants	16.511	5.433
Paievements d'avance courants	11	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.009	2.529
Autres actifs courants	816	945
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>394.786</b>	<b>278.405</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

EUR Milliers

31.12.2012      31.12.2011

<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>98.743</b>	<b>97.518</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>98.605</b>	<b>98.107</b>
Capital souscrit	38.880	38.880
Réserves	66.100	65.600
Actions propres ( - )	-6.375	-6.373
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>138</b>	<b>-589</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>200.156</b>	<b>113.297</b>
Passifs non courants portant intérêt	164.310	92.243
Provisions non courantes	398	0
Obligation de pension	34	63
Instruments dérivés	165	616
Passifs d'impôt différé	8.786	8.912
Fournisseurs et autres crédeurs non-courants	26.463	11.463
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>95.887</b>	<b>67.590</b>
Passifs courants portant intérêt	66.255	32.416
Provisions courantes	1.052	2.471
Obligation de pension	9	55
Instruments dérivés	0	99
Passifs d'impôt exigible	1.092	827
Fournisseurs et autres crédeurs courants	18.368	22.065
Autres passifs courants	9.111	9.657
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>394.786</b>	<b>278.405</b>

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Tableau consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Opérations d'exploitation</b>		
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	9.490	11.178
- Résultat des sociétés MEE	568	820
- Plans d'options sur actions / IAS 19	201	350
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	203	386
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	-613	1.813
- Provisions ( Dotations / Reprises )	-1.076	-265
- Résultat de change non réalisé	-15	125
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-833	-7.338
- Production immobilisée		-43
- Dotations (reprises) d'impôts différés	-5.120	-1.754
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>2.805</b>	<b>5.272</b>
- Variation de stock	-31.954	-49.148
- Variation des créances	-10.412	2.472
- Variation des dettes	26.256	14.542
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>-16.110</b>	<b>-32.134</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-13.305</b>	<b>-26.862</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-114	-120
- Acquisitions d'immobilisations financières	-86	-26.389
- Nouveaux prêts accordés	-1.165	-2.994
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-1.365</b>	<b>-29.503</b>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	13
- Cessions d'immobilisations financières	957	6.298
- Remboursements d'emprunts	71	0
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>1.028</b>	<b>6.311</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-337</b>	<b>-23.192</b>
<b>Opérations de financement</b>		
- Augmentation de capital	0	45
- Actions propres	-2	-102
- Nouveaux emprunts long terme	91.354	14.463
- Remboursements d'emprunts long terme	0	0
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-9.877	-9.659
- Tantièmes versés aux administrateurs	-205	-170
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>81.270</b>	<b>4.577</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	-20	1.071
<b>Variation nette de la période</b>	<b>67.608</b>	<b>-44.406</b>
- Trésorerie de début d'exercice	31.108	75.514
- Trésorerie de fin d'exercice	98.716	31.108

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Variations de Capitaux Propres

EUR Milliers

2011	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Solde d'ouverture au 01/01/2011</b>	<b>38.880</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>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	11.321		(142)	11.179
Autres éléments du résultat global		225				(4.647)		(4.422)
<b>Résultat global total</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>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.932)				(9.932)
Actions propres	-		(102)					(102)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	368				368
Autres augmentations/diminutions				(219)			115	(104)
<b>Solde de clôture au 31/12/2011</b>	<b>38.880</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>
<b>2012</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01/01/2012</b>	<b>38.880</b>	<b>(99)</b>	<b>(6.373)</b>	<b>76.646</b>	<b>-</b>	<b>(10.947)</b>	<b>(589)</b>	<b>97.518</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	9.489		1	9.490
Autres éléments du résultat global		99				857		956
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.489</b>	<b>857</b>	<b>1</b>	<b>10.446</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.967)				(9.967)
Actions propres	-		(2)					(2)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	222				222
Autres augmentations/diminutions				(200)			726	526
<b>Solde de clôture au 31/12/2012</b>	<b>38.880</b>	<b>-</b>	<b>(6.375)</b>	<b>66.701</b>	<b>9.489</b>	<b>(10.090)</b>	<b>138</b>	<b>98.743</b>

## **NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2012**

### **Note 1. Information corporate**

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 7 mars 2013.

Le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes sera mis à disposition des actionnaires à la fin du mois de mars pour l'assemblée générale ordinaire.

### **Note 2. Principales méthodes comptables**

#### **1. Bases de préparation**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

#### **2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs**

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2012 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2011, si ce n'est les adaptations éventuelles rendues nécessaires par l'entrée en vigueur des normes et interprétations IFRS applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Les normes et interprétations nouvelles et amendées suivantes ont été appliquées le cas échéant à compter de l'exercice 2012 :

- Amendements à IFRS 7 – Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers

Ces amendements et nouvelles interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur la présentation, les informations à fournir, la performance financière et/ou la situation financière consolidées d'Atenor Group.

#### **Normes et interprétations nouvelles ou amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2012 et dont l'application anticipée est autorisée dans l'Union Européenne**

- IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur (1/1/2013)
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation sévère et suppression des dates fixes pour les premiers adoptants (1/1/2013)
- Amendements IFRS 1 – Subventions publiques (1/1/2013)
- Amendements à IFRS 7 – Instruments financiers : informations à fournir – Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers (1/1/2013)
- Amendements à IAS 1 – Présentation des autres éléments du résultat global (1/1/2013)
- Amendements à IAS 12 – Impôts sur le résultat – Impôts différés - Recouvrement des actifs sous-jacents (1/1/2013)
- Amendements à IAS 19 – Avantages du personnel (1/1/2013)
- Amendements à IAS 32 – Instruments financiers : présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers (1/1/2014)
- IFRIC 20 – Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert (1/1/2013)
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés (1/1/2014)
- IFRS 11 – Partenariats (1/1/2014)
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (1/1/2014)
- IAS 27 (Révisée) – Etats financiers individuels (1/1/2014)
- IAS 28 (Révisée) – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (1/1/2014)

### **Note 3. Information saisonnière**

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR GROUP peut se résumer en 3 grandes phases : une phase d'acquisition de terrain, une phase de développement et de construction du projet et une phase de commercialisation et de vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi et le respect du planning de chacun des projets sont assurés par la mise en place d'un système de communication régulier et d'un contrôle interne assuré par :

- un comité de direction qui se réunit de façon hebdomadaire pour chacun des projets et
- par un comité exécutif tenu mensuellement pour chacun des projets et formalisé par un procès-verbal.

Dès qu'un projet arrive en phase de construction, une réunion mensuelle d'état d'avancement est tenue avec :

- les spécialistes externes afin de s'assurer du respect des délais convenus et
- l'entrepreneur.

Ce système de communication permet de connaître, de contrôler et de solutionner les risques opérationnels éventuels en temps utiles.

**Note 4. Autres actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie**

	EUR Milliers	
	31.12.2012	31.12.2011
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		
Dépôts à court terme		
Soldes bancaires	2.006	2.525
Soldes en caisse	3	4
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>2.009</b>	<b>2.529</b>

**Note 5. Dettes financières**

	EUR Milliers		
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	TOTAL
<b>MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES</b>			
<b>Au 31.12.2011</b>	<b>32.416</b>	<b>92.243</b>	<b>124.659</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	32.710	76.500	109.210
- Remboursements d'emprunt	-3.576		-3.576
- Transfert court terme / long terme	4.250	-4.250	0
- Couverture de juste valeur	451		451
- Autres	4	-183	-179
<b>Au 31.12.2012</b>	<b>66.255</b>	<b>164.310</b>	<b>230.565</b>

**Note 6. Dividendes payés**

	EUR Milliers	
	31.12.2012	31.12.2011
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :		
<b>Dividende final pour 2011 : 2,00 EUR (2010 : 2,00 EUR)</b>	<b>-9.877</b>	<b>-9.659</b>

**Note 7. Impôts sur le résultat**

	EUR Milliers	
	31.12.2012	31.12.2011
<b>VENTILATION DES TAXES</b>		
<b>IMPÔTS COURANTS</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-691	-172
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-5	1
<b>Total impôts courants</b>	<b>-696</b>	<b>-171</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>		
Afférents à l'exercice	-4.232	-3.640
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)	9.352	5.394
<b>Total impôts différés</b>	<b>5.120</b>	<b>1.754</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>4.424</b>	<b>1.583</b>

### **Note 8. Information sectorielle**

ATENOR GROUP exerce son métier principal de développeur de projets de promotion immobilière principalement axé sur la construction d'immeubles de bureaux et de logements, de caractéristiques relativement homogènes et qui présentent des profils de risque et de rentabilité similaires.

Les activités du groupe ATENOR forment ainsi un seul et même secteur (Real Estate), au sein duquel les projets de développement de promotion immobilière ne sont pas différenciés par nature ou par zone géographique. La segmentation primaire (Real Estate) reflète l'organisation des affaires du Groupe et le reporting interne fourni par le Management au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit. Il n'y a pas de segment secondaire.

Le rapport d'activités d'ATENOR GROUP fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.

### **Note 9. Immobilisations corporelles**

Le poste « Immobilisations corporelles » n'est impacté que par la charge d'amortissement et les investissements de l'exercice (0,11 million d'euros).

### **Note 10. Actifs détenus en vue d'être vendus**

Cette rubrique reprend l'immeuble de LAZER IMMO transféré de la rubrique « Immeuble de placement » fin 2011. Le processus de cession se poursuit activement.

### **Note 11. Stocks**

Le poste d'« Immeubles destinés à la vente » augmente sous l'influence de l'acquisition du projet MONS – LES GRANDS PRES, de l'acquisition complémentaire d'un terrain pour le projet PORT DU BON DIEU et de l'évolution des constructions des complexes HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie), VACI GREENS (Hongrie) et UP-site tenant compte de la cession de trois de ses blocs de bureaux ainsi que de 83 appartements de la tour.

### **Note 12. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

Le Conseil d'Administration du 3 mars 2009 a approuvé un plan d'options sur actions pour 3 ans. ATENOR GROUP a émis en date du 13 janvier 2012 une troisième tranche de 49.000 options sur actions propres destinées aux membres du Management et du Personnel. Ces options qui ont été acceptées seront exerçables durant les périodes du 10 mars au 8 avril 2016 et du 2 au 30 septembre 2016 au prix unitaire de 23,46 euros correspondant à la moyenne des cotations boursières des 30 jours précédant l'émission.

La valorisation de ces options est basée sur les paramètres suivants (sources Banque DEGROOF et ATENOR) :

- Accroissement du dividende : stable
- Volatilité : 25 %
- Cotation de référence : 25,05 euros
- Taux d'intérêt sans risque : 1,58 %.

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué des options sur actions Atenor Group Participations conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » de notre rapport financier annuel 2011 (page 47). La charge comptabilisée par Atenor en 2012 s'élève à 510,67 K euros.

### **Note 13. Parties liées**

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE part de groupe : 50%	-	12.900
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	479
SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	2.869

Pour rappel, SOUTH CITY HOTEL est une société mise en équivalence. Dans le cadre du projet VICTOR, le partenariat a été mis en œuvre avec la société CFE afin de pouvoir y développer un projet majeur mixte. Ce partenariat (50/50) entraîne la mise en équivalence des sociétés IMMOANGE, VICTOR PROPERTIES et VICTOR ESTATES.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées.

Les informations mises à jour concernant les autres parties liées feront l'objet d'une note dans le rapport annuel.

#### **Note 14. Instruments dérivés**

ATENOR GROUP n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading. Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change durant l'exercice 2012.

Le poste « Instruments dérivés » (au passif courant et au passif non-courant) concerne la juste valeur des « interest rate swaps » contractés par ATENOR GROUP s.a. dans le cadre de son financement à long terme. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de «Cash flow hedge» pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres via le tableau de variation des capitaux propres.

Pour ce qui concerne les «Fair value hedge», les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

#### **Note 15. Actions propres**

##### **MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES**

Au 01.01.2012 (prix moyen 40,46 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 31.12.2012 (prix moyen 40,45 € par action)

<b>Montant (EUR milliers)</b>	<b>Nombre d'actions</b>
6.373	157.513
2	70
<b>6.375</b>	<b>157.583</b>

##### **Nombre d'actions propres à obtenir afin de couvrir**

- le plan de stock options 2007

- le plan de stock options 2008

- le plan de stock options 2009

- le plan de stock options 2010

- le plan de stock options 2011

- le plan de stock options 2012

##### **TOTAL**

<b>Nombre d'actions</b>
47.800
51.100
50.600
46.300
50.800
49.000
<b>295.600</b>

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2012 fait partie d'un plan d'émissions d'options portant sur un total de 300.000 actions.

## **Note 16. Principaux risques et incertitudes**

ATENOR GROUP a pour activités la réalisation de promotions immobilières, soit en direct, soit au travers de filiales.

ATENOR GROUP est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment à l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et à l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR GROUP et ses filiales sont soumises.

Le Conseil d'Administration expose en outre trois risques identifiés dans les procédures judiciaires auxquelles ATENOR GROUP est confrontée :

- Dans le cadre du contentieux fiscal dit des « Sociétés de liquidités » qui concernerait plus de 700 sociétés en Belgique, des impositions importantes ont été enrôlées à charge de certaines anciennes filiales du Groupe. Ces sociétés avaient été cédées il y a plus de douze ans à des investisseurs, introduits et recommandés auprès d'ATENOR GROUP par des intermédiaires et des institutions bancaires renommées.

Il est apparu que ces investisseurs auraient détourné les liquidités des sociétés acquises et manqué à leurs obligations fiscales, tout en ne procédant pas aux réinvestissements annoncés.

Ces contentieux fiscaux, qui ne concernent pas directement ATENOR GROUP ont, dans certains cas, donné lieu à des plaintes pénales ou des actions civiles, principalement à l'encontre des acheteurs et des banques intervenantes mais également à l'encontre d'ATENOR GROUP et de certains de ses dirigeants.

A l'heure actuelle, ATENOR GROUP et certains de ses dirigeants sont encore mis en cause dans trois procédures en cours devant les juridictions d'instruction.

Dans le cadre du dossier dit « Erasmonde – American Energy », la Chambre des Mises en accusation de Bruxelles devrait se prononcer prochainement sur l'appel dirigé contre une ordonnance de renvoi prononcée en septembre 2011, à l'encontre de 13 sociétés et personnes dont ATENOR GROUP et Stéphan Sonnevillie, le représentant de l'administrateur délégué d'ATENOR GROUP.

Dans le cadre du dossier dit « E. Migeotte / Société Générale (France) », la Chambre du Conseil de Turnhout a prononcé en février 2012 un non-lieu à l'égard d'ATENOR GROUP et de ses dirigeants en fonction à l'époque des faits, mais cette ordonnance a été frappée d'appel par le Ministère Public. La procédure suit donc son cours.

Enfin, le dossier « D-side - Cabepo » est actuellement pendant devant la Chambre du Conseil de Bruxelles ; celle-ci a remis l'affaire « sine die », une des parties ayant demandé des devoirs d'instruction complémentaires.

D'une manière générale, ATENOR GROUP, qui a pleinement et loyalement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales confirme qu'elle n'a commis aucune fraude ni au regard du droit fiscal ni du droit des sociétés et est confiante de faire reconnaître sa bonne foi et ce, dans tous les dossiers.

- Dans le cadre de l'immeuble PIXEL à Luxembourg, l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR GROUP en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR GROUP avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités).

En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR GROUP, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros.

- Un litige oppose Atenor Group Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. Une expertise judiciaire est en cours. Atenor Group Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement (5,06 millions d'euros) en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés.

ATENOR GROUP est d'avis que les revendications auxquelles le Groupe fait face ne sont pas fondées et, en conséquence, hormis comme mentionné ci-dessus pour l'immeuble PIXEL, aucune provision n'a été constituée pour faire face à ces litiges.

## **Note 17. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Aucun événement important depuis le 31 décembre 2012 n'est à signaler.

### **C. Déclaration des responsables**

Stéphan SONNEVILLE s.a., CEO, Président de l'Executive Committee et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR GROUP SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2012 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR GROUP et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- Ce rapport annuel contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur le jeu des états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.

### **D. Contrôle externe**

Le Commissaire, MAZARS – Reviseurs d'entreprises SCRL représentée par Philippe Gossart, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

---

<sup>1</sup> Les sociétés filiales d'ATENOR GROUP aux sens de l'article 11 du Code des Sociétés