

JAARRESULTATEN 2013

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 3 maart 2014

A. Jaarverslag

ATENOR GROUP heeft het boekjaar 2013 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 12,03 miljoen euro, tegenover 9,49 miljoen euro in 2012.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend te betalen van € 2,00 per aandeel. Dit dividend zal opnieuw voorgesteld worden in de vorm van een optioneel dividend.

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

Resultaten	31.12.2013	31.12.2012
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	12.028	9.489
Resultaat per aandeel (in euro)	2,29	1.88
Aantal aandelen	5.251.918	5.038.411
waarvan eigen aandelen	157.583	157.583
Balans	31.12.2013	31.12.2012
Totaal der activa	376.709	394.786
Kasmiddelen aan het einde van de periode	38.909	98.716
Netto schuld (-)	-174.932	-131.849
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	104.786	98.743

Omzet, opbrengst uit gewone activiteiten en operationeel resultaat

De omzet bedraagt 110,00 miljoen euro. Dit cijfer is hoofdzakelijk afkomstig van onze drie ontwikkelingsprojecten, namelijk de appartementen van de Toren en die van de "Terrassen"-gebouwen van het project UP-site (63,63 miljoen euro), het project Trebel (43,64 miljoen euro) en het project Port du Bon Dieu (2,49 miljoen euro).

Het operationele resultaat bedraagt 23,84 miljoen euro, voornamelijk beïnvloed door de verkoop in het eerste semester van blok B2 van UP-site aan PMV en de verkoop van de appartementen van de Toren en de "Terrassen"-gebouwen; het project Trebel draagt ook bij aan het operationeel resultaat pro rata de voortgang van de werken (38,48%) alsook de eerste 22 verkoopakten die ondertekend werden in het kader van het project Port du Bon Dieu; tot slot zorgen de ontvangen vergoedingen in het project CITY DOCKS in Anderlecht voor een extra operationeel resultaat.

Het **netto financiële resultaat** bedraagt -5,23 miljoen euro tegenover -3,12 miljoen euro in 2012. Net als in het eerste semester kan de stijging van de financiële lasten verklaard worden door de intrestlasten van de obligatielening gesloten in 2012 (die afloopt in 2017). De vordering van de werkzaamheden van de projecten UP-site voor de nog niet opgeleverde blokken en de voortzetting van het project Port du Bon Dieu en de uitreiking van de vergunningen voor de Suikerfabriek (Aat) en Au Fil des Grands Prés (Bergen) hebben geleid tot de activering van de financiële kosten die verbonden zijn aan deze vier projecten voor een totaalbedrag van 4,12 miljoen euro.

Uitgestelde belastingen: In overeenstemming met IAS 12 en de situatie van de overgedragen verliezen van Atenor, werden voor de projecten UP-site en Trebel, van bij hun lancering, actieve uitgestelde belastingen geregistreerd. In 2013 bedraagt de impact van de terugname van deze uitgestelde belastingen 2,83 miljoen euro.

Rekening houdend met wat voorafgaat, bedraagt **het nettoresultaat** van het boekjaar 12,03 miljoen euro.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 104,79 miljoen euro, tegenover 98,74 miljoen op 31 december 2012 en vertegenwoordigt in 2013 27,82 % van het balanstotaal (tegenover 25,98% in 2012).

Op 31 december 2013 bezit de Groep een netto geconsolideerde schuld van 174,93 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 131,85 miljoen euro op 31 december 2012. De netto geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 189,44 miljoen euro en anderzijds een netto kaspositie van 14,40 miljoen euro.

Zoals in 2012 werden tijdens boekjaar 2013 de werken in verband met de reeds verkochte projecten en met de projecten in ontwikkeling gefinancierd door liquide middelen en middelen afkomstig van de nieuwe verkopen die hierboven beschreven werden. Dankzij de beschikbare liquiditeit kon de schuld op korte termijn worden verminderd met 16,51 miljoen euro.

De "gebouwen bedoeld voor verkoop" geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 261,27 miljoen euro, een stijging van 30,80 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2012. Deze stijging is het gevolg van de aankoop van de rest van het perceel Europa van Connectimmo en van de eerste asbestverwijderingswerken (12,59 miljoen euro), van de voortzetting van de werken van de projecten Vaci Greens (Hongarije), Hermes Business Campus (Roemenië), UP-site, Brasseries de Neudorf, van de aankoop van de eerste fase van het project Au Fil des Grands Prés (Bergen) en het saldo van het project Port du Bon Dieu, in totaal goed voor +49,31 miljoen euro.

De vorderingsstaat van het project Trebel en het saldo van de andere projecten die worden ontwikkeld, zorgen dan weer van een daling van de voorraad van 18,51 miljoen euro.

Eigen aandelen

In 2013 heeft ATENOR GROUP geen aandelen verworven.

ATENOR GROUP had 157.583 eigen aandelen in handen, aangekocht tegen een gemiddelde prijs van 40,45 euro voor een totaalbedrag van 6,37 miljoen euro.

Op 5 augustus 2013 verkocht ATENOR GROUP 150.000 aandelen aan haar dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI) (zie Aandelenoptieplannen - pagina 12).

Op 31 december 2013 had Atenor Group n.v. dus 7.583 eigen aandelen in handen.

Voorstel van dividend en dividendbeleid

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 25 april 2014 voorstellen om voor het boekjaar 2013 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 tweede jaar op rij in de vorm van een optioneel dividend.

Net zoals vorig jaar hebben de referentieaandeelhouders al aangegeven dat ze zouden opteren voor een dividend in de vorm van een keuzedividend.

Projecten in de Portefeuille

De twee onderliggende fundamentele trends van de markten waarin Atenor evolueert, werden dit jaar nog maar eens bevestigd: enerzijds leidt de bevolkingsgroei, vooral in de stedelijke centra, tot een grotere behoefte aan nieuwe woningen; anderzijds zorgt de noodzaak om zich aan te passen aan de veranderende eisen en verplichtingen van de arbeidsmarkt voor een aanhoudende vraag naar nieuwe efficiënte kantoorruimte.

Momenteel bevat de portefeuille 12 projecten, goed voor een oppervlakte in de orde van 600.000 m².

De gunstige ontwikkeling van de meeste projecten in de portefeuille getuigt van de goede positionering ervan in deze groeniches:

UP-SITE - Kanaalzone, Akenkaai, Brussel (357 woningen, 29.689 m² kantoren)

Het project UP-site droeg in belangrijke mate bij tot de resultaten van 2013.

De oplevering van de kantoren van B2 aan PMV (verhuurd aan GO) is perfect verlopen in augustus 2013.

Het commerciële succes van de appartementen kreeg een vervolg, wat bevestigt dat er een nichemarkt bestaat voor een avant-gardistische, gedurfde positionering. De snelle verkoop van de terrasgebouwen grenzend aan de toren, die in het begin van het jaar van start ging, bracht een andere bevestiging van de heropleving van deze wijk, die er vroeger wat verlaten bij lag. Momenteel is meer dan 70% van de 357 de appartementen verkocht of gereserveerd.

Deze emblematische toren valt op in het Brusselse landschap en maakt het daarmee nog aantrekkelijker, wat de stad een dynamisch en positief imago verleent en Atenor een referentie geeft.

TREBEL - *Europese Wijk, Belliardstraat, Brussel (29.766 m² kantoren)*

Dit is een kantoorgebouw van 29.766 m² dat beantwoordt aan de strengste eisen op het vlak van milieuefficiëntie en gebruik. De bouw begon in april 2013 zodra de stedenbouwkundige en milieuvergunning was uitgereikt en zal duren tot in 2016. Het resultaat wordt opgenomen naarmate de bouw vordert, rekening houdend met de verkoopovereenkomst die gesloten werd met het Europees Parlement. Dit project levert de tweede grootste bijdrage aan de resultaten van 2013.

BRUSSELS EUROPA - *Europese wijk, Wetstraat, Brussel (29.000 m² kantoren, woningen, nog te bepalen)*

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die in december 2012 werd ingediend voor een gemengd project, in totaal goed voor 44.000 m², voornamelijk kantoren, wordt verder onderzocht. Het comité van toezicht van de impactstudie heeft zijn werkzaamheden afgerond in februari. Naast deze evolutie keurde de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ZGSV goed voor de zone waarin het project Brussels Europa past. Op basis van de conclusies van de impactstudie enerzijds, en van de voorschriften van de ZGSV anderzijds, besloot Atenor om een gewijzigde vergunningsaanvraag in te dienen dat past in het nieuwe regelgevende kader. Het project zal naar beneden toe worden herzien (29.000 m² kantoren) en zal een groter aandeel woningen bevatten (nog te bepalen). Er werd al een vergunning aangevraagd om de bestaande gebouwen te slopen. De stedenbouwkundige en milieuvergunning worden verwacht in de loop van de tweede helft van 2014, waarna de bouw kan worden opgestart.

VICTOR - *Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van ongeveer 100.000 m²)*

De procedure voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige en milieuvergunning werd on hold gezet in afwachting van de uitwerking van het masterplan van de Zuidwijk. Deze uitwerkingen verlopen in het kader van een constructieve dialoog waarin alle betrokken delen aan bod komen, en zijn bijna afgerond. In dit stadium blijkt dat het project Victor zo gewijzigd kan worden, dat alle betrokken partijen zich hierin kunnen vinden. De timing en de parameters van de ontwikkeling zouden de komende weken duidelijk moeten worden.

CITY DOCKS - *Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 165.000 m²)*

Het nieuwe GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) werd goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zoals aangekondigd voorziet het in een OGST (Ondernemingsgebied in stedelijke omgeving) aan de Biestebroekkaai, waarin het perceel City Docks is opgenomen. Voor de hele Kanaalzone wordt er bovendien een gezamenlijke denkoefening gehouden onder leiding van het Gewest, onder de naam Kanaalplan. De komende weken zullen we een eerste stedenbouwkundige vergunning indienen voor de bouw van woningen, kantoren en een rusthuis die perfect passen in het kader van het nieuwe GBP en overeenstemmen met de aanwijzingen van het Kanaalplan.

Dit project wil woongelegenheid bieden aan de middenklasse en werpt zich op als een antwoord op de meest voor de hand liggende vraag van de Brusselse woningmarkt.

PORT DU BON DIEU - *Namen (140 woningen)*

De bouwwerken van deze nieuwe woonruimte aan de ingang van de stad gaan voort. De verkoop van het eerste blok van 46 appartementen ging in januari 2013 van start. Dat al 40% werd voorverkocht bevestigt de belangstelling van de markt voor dit unieke project in Namen.

AU FIL DES GRANDS PRÉS - *Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ongeveer 70.000 m²)*

We kregen een eerste stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een blok van 78 woningen in het kader van het bestaande PCA (Plan Communal d'Aménagement). Daarnaast werd er een vergunning aangevraagd voor 4 andere woonblokken met in totaal 134 woningen. Momenteel ligt er een herzien GPA ter discussie op tafel tussen de gemeentelijke en gewestelijke overheden. Op basis daarvan kan de verdere ontwikkeling worden overwogen.

LA SUCRERIE - *Aat (178 woningen)*

In januari 2014 werd één stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de ontwikkeling van ongeveer 20.000 m², voornamelijk woningen. Het is de bedoeling om met de bouw en de verkoop van de eerste twee woonblokken te beginnen nadat de vergunning werd uitgereikt, die verwacht wordt in de eerste helft van dit jaar.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg (87 woningen)

De uitvoeringsovereenkomst van het PAP (Plan d'Aménagement Particulier) die moet worden gesloten met de Stad Luxemburg kende een administratieve vertraging, zodat de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning ook vertraging oploopt. Naar verwachting zal dit in de komende weken gebeuren, zonder nadelig effect op de timing van de ontwikkeling. De bouwwerken zouden in de eerste helft van dit jaar van start moeten gaan en momenteel is al 60% voorverkocht, wat uitzonderlijk is.

AIR – Wijk la Cloche d'Or, Luxemburg (9.785 m² kantoren)

Ter herinnering, Atenor sloot in juli 2013 een overeenkomst voor de overname van de maatschappelijke zetel van ING in Luxemburg. Tegelijkertijd ondertekende Atenor een huurovereenkomst met de financiële dienstverlener BDO voor de huur gedurende 12 jaar van het hele gebouw na de verbouwing en uitbreiding ervan. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en de bouwwerken zouden in de loop van de eerste helft van dit jaar van start moeten gaan.

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (73.180 m² kantoren)

De oplevering van de eerste fase van 18.000 m² is gepland voor begin maart 2014. In 2013 werden we gedwongen om van Algemene Aannemer te veranderen als gevolg van het faillissement van de aangewezen Oostenrijkse groep. Dit had slechts weinig invloed op de ontwikkeling, maar zorgde wel voor een vertraging van 3 maanden. Momenteel is al 35 % vooraf verhuurd op een actieve huurmarkt, waar dit project geniet van een uitstekende positionering wat betreft de prijs-kwaliteitverhouding en de locatie.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (87.138 m²)

Het eerste gebouw (A - 17.362 m²) werd in november 2013 opgeleverd. Zoals verwacht kreeg dit gebouw meerdere blijken van belangstelling op de huurmarkt omdat het als enige in zijn categorie in 2013 wordt geleverd. Sinds januari 2014 is het volledig verhuurd aan een aantal vooraanstaande bedrijven, waaronder de groep GE, die meerdere verdiepingen bezet. De bouw van een tweede kantoorgebouw is gestart en er worden volop contacten gelegd met het oog op de voorverhuur ervan.

SOUTH CITY HOTEL – Zuidstation, Brussel

De uitbating van het hotel, onder de merknaam PARK INN, zorgde voor een goed operationeel resultaat in 2013. Omdat er op de financiële markten weinig gegadigden zijn om te investeren in dit nochtans kwaliteitvolle vastgoed, onderzoek ATENOR samen met haar partners welke commerciële stappen het meest geschikt zijn om de vennootschap die eigenaar is van het hotel te verkopen.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2014

Het merendeel van de projecten in de portefeuille kende een opmerkelijke ontwikkeling in 2013. De verschillende (verkregen of aangevraagde) stedenbouwkundige vergunningen en de verschillende bouwfasen die aan de gang zijn of besteld werden, zijn een concrete weerspiegeling van deze globale evolutie. De concrete vorderingen in de verkoop van de kantoor- en de woonprojecten geven niet alleen een waardevol inzicht in de resultaten van 2014 en de jaren daarna, maar vertonen ook een nooit eerder bereikte diversiteit in de bronnen van de resultaten.

De vastgoedmarkt, zowel voor woningen als voor kantoren, blijft echter verbonden aan de evolutie van de economische conjunctuur.

In deze algemene omstandigheden, die worden gekenmerkt door een zwakke economische groei in Europa, blijft Atenor voorzichtig in haar vooruitzichten en de vennootschap spreekt zich niet uit over de planning van de toekomstige resultaten, noch over het verwachte rentabiliteitsniveau.

Financiële agenda

- Algemene vergadering 2013 25 april 2014
- Persbericht met betrekking tot de modaliteiten van het optioneel dividend 25 april 2014
- Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2014) 25 april 2014
- 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) 28 mei 2014
- Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2014 27 augustus 2014
- Tussentijds bericht (derde kwartaal 2014) 13 november 2014
- Algemene vergadering 2014 24 april 2015

Contact en Informatie

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

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

B. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

In duizenden EUR

	2013	2012
Opbrengsten	110.133	45.943
Omzet	109.997	45.452
Huuropbrengsten uit vastgoed	136	491
Overige bedrijfsopbrengsten	2.659	3.801
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	9	936
Overige bedrijfsopbrengsten	2.236	2.865
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	414	0
Bedrijfskosten (-)	-88.949	-40.990
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-93.898	-52.089
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	28.334	28.905
Personeelskosten (-) *	-1.684	-2.993
Afschrijvingen (-)	-172	-181
Aanpassingen van waarde (-)	-47	613
Overige bedrijfskosten (-)	-21.482	-15.245
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	23.843	8.754
Financiële kosten	-6.484	-4.315
Financiële opbrengsten	1.258	1.195
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-323	-568
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	18.294	5.066
Belastingen op het resultaat (-)	-6.266	4.424
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	12.028	9.490
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	12.028	9.490
Resultaat minderheidsbelangen		1
Resultaat (aandeel van de Groep)	12.028	9.489

WINST PER AANDEEL

	2013	2012
Aantal aandelen	5.251.918	5.038.411
Basisresultaat	2,29	1,88
Verwaterd resultaat per aandeel	2,29	1,88
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,00	2,00

Andere elementen van het totaalresultaat

	2013	2012
Resultaat (aandeel van de Groep)	12.028	9.489
Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :		
Omrekeningsverschillen	-1.789	857
IAS 19R	-141	0
Cash flow hedge	0	99
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	10.098	10.445

Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden

0

1

* Stopzetting van hotelactiviteiten

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde Balans

ACTIVA

In duizenden EUR

VASTE ACTIVA

	31.12.2013	31.12.2012
	43.049	45.412
Materiële vaste activa	341	362
Vastgoedbeleggingen		
Immateriële activa	4.523	4.910
<i>waarvan goodwill</i>	<i>4.498</i>	<i>4.875</i>
Deelnemingen in verbonden entiteiten	0	74
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	10.361	10.085
Uitgestelde belastingvorderingen	10.281	13.395
Overige financiële vaste activa	17.535	16.450
Afgeleide instrumenten		
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	3	4
Overige vaste activa	5	132
	333.660	349.374
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Activa aangehouden voor verkoop		1.546
Voorraden	261.267	230.467
Overige financiële vlottende activa	37.379	96.707
Afgeleide instrumenten		
Belastingvorderingen	3.440	1.307
Handelsvorderingen en overige vorderingen	29.146	16.511
Betalingen van voorschotten, vlottende	35	11
Kas en kasequivalenten	1.530	2.009
Overige vlottende activa	863	816
TOTAAL DER ACTIVA	376.709	394.786

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	31.12.2013	31.12.2012
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	104.786	98.743
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>	104.786	98.605
Geplaatsd kapitaal	44.644	38.880
Reserves	66.517	66.100
Eigen aandelen (-)	-6.375	-6.375
<u>Minderheidsbelangen</u>	0	138
<u>Langlopende passiva</u>	184.682	200.156
Langlopende rentedragende verplichtingen	164.097	164.310
Langlopende voorzieningen	424	398
Pensioen verplichting	80	34
Afgeleide instrumenten	61	165
Uitgestelde belastingverplichtingen	10.170	8.786
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	9.814	26.463
Overige langlopende passiva	36	0
<u>Kortlopende passiva</u>	87.241	95.887
Kortlopende rentedragende passiva	49.744	66.255
Kortlopende voorzieningen	1.052	1.052
Pensioen verplichting	0	9
Afgeleide instrumenten	28	0
Belastingverplichtingen	1.663	1.092
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	27.181	18.368
Overige kortlopende passiva	7.573	9.111
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	376.709	394.786

B. . Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde Kasstromentabel (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	31.12.2013	31.12.2012
Bedrijfsverrichtingen		
- Winst (verlies) na belastingen (buiten bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd)	12.028	9.490
- Resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	324	568
- Stock options plans / IAS 19	113	201
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	172	203
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	46	-613
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	17	-1.076
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	-16	-15
- Resultaat op overdrachten van activa	-205	-833
- Toevoegingen (terugnemingen) van uitgestelde belastingen	4.554	-5.120
- Kasstroom	17.033	2.805
- Wijziging in voorraden	-32.294	-31.954
- Wijziging in vorderingen	-56.114	-10.412
- Wijziging in schulden	-13.627	26.256
- Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-102.035	-16.110
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie	-85.002	-13.305
Investeringsverrichtingen		
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-141	-114
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-60	-86
- Nieuwe toegestane leningen	-1.779	-1.165
- Subtotaal van de aangekochte investeringen	-1.980	-1.365
- Overdrachten van financiële vaste activa	0	957
- Terugbetaling van leningen	163	71
- Subtotaal van de verkochte investeringen	163	1.028
Toename (afname) van de investeringsthésaurie	-1.817	-337
Financieringsverrichtingen		
- Kapitaalvermindering	-288	
- Eigen aandelen	0	-2
- Nieuwe langetermijnleningen	43.179	91.354
- Terugbetaling van langetermijnleningen	-11.463	0
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	-3.983	-9.877
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-225	-205
Toename (afname) van de financieringsthésaurie	27.220	81.270
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	-208	-20
Nettowijziging over de periode	-59.807	67.608
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar	98.716	31.108
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	38.909	98.716

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd Wijzigingoverzicht van het Eigen Vermogen

In duizenden EUR

	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
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
2013									
Saldo per 01.01.2013	38.880		(6.375)	76.190	-		(10.090)	138	98.743
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	12.028			-	12.028
Andere elementen van het totaalresultaat		-				(141)	(1.789)		(1.930)
Totaalresultaat	-	-	-	-	12.028	(141)	(1.789)	-	10.098
Kapitaalverhoging	5.764								5.764
Uitbetaalde dividenden en tantièmes	-	-	-	(9.762)					(9.762)
Eigen aandelen	-		-						-
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	81					81
Andere				-				(138)	(138)
Saldo per 31.12.2013	38.880	-	(6.375)	66.509	12.028	(141)	(11.879)	-	104.786

SELECTIEVE NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2013

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 28 februari 2014 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2013 vastgesteld.

Het jaarverslag met inbegrip van alle 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 2013 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 2013, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2012, 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 2013.

De nieuwe norm IAS 19 is met terugwerkende kracht in voege getreden voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. Gezien de beperkte blootstelling van Atenor Group aan het probleem van de voordelen aan het personeel, is de impact van de nieuwe norm verwaarloosbaar.

De norm IFRS 13 voorziet in een nieuwe definitie van "fair value", namelijk "de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een passief over te dragen tijdens een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum". Deze definitie geldt vanaf 1 januari 2013, maar vereist geen wijziging van de vergelijkende boekjaren. De informatie die nodig is werd aangevuld in nota 5 (Financiële schulden).

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 of gewijzigde normen en interpretaties waarvan de vervroegde toepassing in 2013 is toegelaten in de Europese Unie

- 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)
- IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 – Wijzigingen aan IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 – Overgangsbepalingen
- IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 – Wijzigingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 – Investeringsentiteiten
- IAS 27 (Herzien) – ‘Enkelvoudige jaarrekening (1/1/2014)
- IAS 28 (Herzien) – ‘Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures’ (1/1/2014)
- Wijzigingen aan IAS 32 – ‘Financiële instrumenten’: Saldering van financiële activa en verplichtingen’ (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 operationele risico's en deze te controleren en op te lossen.

Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2013	31.12.2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Kortetermijndeposito's		
Banksaldi	1.528	2.006
Kassaldi	2	3
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	1.530	2.009

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	TOTAAL
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2012	66.255	164.310	230.565
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen		4.750	4.750
- Terugbetalingen van leningen	-21.589		-21.589
- Transfer korte termijn / lange termijn	5.000	-5.000	
- Dekking van reële waarde	77		77
- Andere	1	37	38
Op 31.12.2013	49.744	164.097	213.841

Atenor Group gaf twee obligatieleningen uit met een nominale waarde van 75 miljoen euro (2010-2015) en van 60 miljoen euro (2012-2017). In overeenstemming met IFRS 13 bedroeg de "reële waarde" van deze twee genoteerde effecten op 31 december 2013 respectievelijk 76,86 miljoen euro (102,48 % noteringsprijs - Beurs van Luxemburg) en 63,12 miljoen euro (105,20% noteringsprijs op Euronext Brussels).

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR	
	31.12.2013	31.12.2012
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar:		
Finaal dividend voor 2012 : € 2,00		
De aandeelhouders van Atenor opteerden (optioneel dividend) voor 76,3% voor de uitgifte van nieuwe aandelen. Het bedrag van de kapitaalverhoging (28.05.2013) bedroeg 5,77 miljoen euro.	-3.983	-9.877
Finaal dividend voor 2011 : € 2,00		

Nota 7. Belastingen op het resultaat

BELASTINGVERDELING	In duizenden EUR	
	2013	2012
ACTUELE BELASTINGEN		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.661	-691
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-51	-5
Totaal actuele belastingen	-1.712	-696
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Gerelateerd aan het boekjaar	-11.962	-4.232
Gerelateerd aan vorige boekjaren (fiscale verliezen)	7.408	9.352
Totaal uitgestelde belastingen	-4.554	5.120
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-6.266	4.424

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.

Nota 10. Activa aangehouden voor verkoop

Deze rubriek bevat sinds 2011 het gebouw van LAZER IMMO. De verkoop van deze activa werd in mei afgerond voor de prijs van 1,7 miljoen euro, zodat een meerwaarde van 0,21 miljoen euro geboekt kon worden.

Nota 11. Voorraden

De "gebouwen bedoeld voor verkoop" (geboekt als "Voorraad") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 261,27 miljoen euro, een stijging van 30,80 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2012. Deze stijging is het gevolg van de aankoop van de rest van het perceel Europa van Connectimmo en van de eerste asbestverwijderingswerken (12,59 miljoen euro), van de voortzetting van de werken van de projecten Vaci Greens (Hongarije), Hermes Business Campus (Roemenië), UP-site, Brasseries de Neudorf, van de aankoop van de eerste fase van het project Au Fil des Grands Prés (Bergen) en het saldo van het project Port du Bon Dieu, in totaal goed voor +49,31 miljoen euro.

De vorderingsstaat van het project Trebel en het saldo van de andere projecten die worden ontwikkeld, zorgen dan weer van een daling van de voorraad van 18,51 miljoen euro.

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

Op 5 augustus 2013 gaf ATENOR GROUP een aandelenoptieplan (AOP 2013) uit van een dochteronderneming genaamd ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

Deze dochteronderneming kocht van Atenor Group 150.000 eigen aandelen tegen een gemiddelde prijs van 31,90 euro (gewogen gemiddelde van de 3 maanden die voorafgingen aan de aankoop), die haar enige activa vormen.

De opties werden toegekend aan het Management, het personeel en de dienstverleners van ATENOR GROUP.

Een eerste schijf van 30.060 opties op AGI-aandelen werd aanvaard en verwezenlijkt in AOP 2013.

Dit AOP 2013 zal uitvoerbaar tijdens de volgende drie perioden van 14 maart tot 1 april 2016, van 13 maart tot 31 maart 2017 en van maart 12 tot 30 maart 2018 aan de eenheidsprijs van € 6,00.

De Raad van Bestuur heeft, op voorstel van het Remuneration Committee, aandelenopties op Atenor Group Participations toegekend in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid beschreven in de "Corporate Governance" van het 2013 jaarverslag. De kost opgenomen door Atenor in 2013 bedroeg 740 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%	-	13.781
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	490
- SOUTH CITY HOTEL deel van de groep : 40%	-	2.960

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 2013 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	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2013 (gemiddelde prijs 40,45 € per aandeel)	6.375	157.583
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	0	0
- verkopen	0	0
Op 31.12.2013 (gemiddelde prijs : € 40,45 per aandeel)	6.375	157.583

Het aantal opties van AOP 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.

In het kader van het dossier "Erasmone – American Energy", zou het Hof Van Cassatie zich binnenkort moeten uitspreken over de cassatieberoepen dat zijn aangetekend tegen een beslissing om de zaak aan een andere rechtbank voor te leggen, die werd uitgesproken in oktober 2013 tegen 13 vennootschappen en personen, waaronder ATENOR GROUP en Stéphan Sonnevillle, de vaste vertegenwoordiger van Stéphan Sonnevillle SA.

In het kader van het dossier genaamd "E. Migeotte/Société Générale (Frankrijk) ", na een buitenvervolgstelling uitgesproken in februari 2012 door de Raadkamer van Turnhout, nam de Kamer van Inbeschuldigingstelling van Antwerpen in maart 2013 een beslissing om de zaak door te verwijzen. Het beroep in cassatie, ingesteld door een derde, werd verworpen. Een eerste zitting van de Correctionele Rechtbank werd vastgesteld voor 30 april 2014.

Ten slotte is het dossier "D-Facto – Cabepo" momenteel hangend voor de Raadkamer van Brussel ; de eerste pleidooien in de zaak zijn gepland voor april 2014.

ING Bank, die door de fiscus aansprakelijk wordt gesteld in een gelijkaardige zaak, wil ATENOR GROUP laten tussenkomen in deze zuiver burgerlijke procedure.

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 heeft 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 beroep aangetekend tegen dat vonnis, en een bedrag van 0,37 miljoen euro als provisie voorzien in de rekening van 2012. De procedure is nog altijd hangende in beroep.

- 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. Beide zaken zijn nog altijd in behandeling bij de arrondissementsrechtbank van Luxemburg. De gerechtelijke expert die in juli 2010 werd benoemd, heeft zijn verslag in maart 2013 neergelegd. Atenor Group Luxembourg heeft een beroep gedaan op de bankgaranties die voor haar werden gesteld. Ze heeft, bij vonnis in februari 2011, betaling verkregen van rond de 5 miljoen euro. 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 geen enkele provisie gevormd om deze geschillen het hoofd te bieden.

Nota 17. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

Op 3 februari 2014 gaf ATENOR GROUP de tweede schijf uit van het aandelenoptieplan (AOP 2013) van dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan het Management, het personeel en dienstverleners van ATENOR GROUP.

Dit AOP 2013 is uitoefenbaar tijdens de volgende drie perioden: van 13 maart tot 31 maart 2017, van 12 maart tot 31 maart 2018 en van 11 maart tot 31 maart 2019.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis sinds 31 december 2013 te melden.

C. Verklaring van het Management

Stéphan Sonnevile 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 2013 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.