

## RESULTATS ANNUELS 2013

Information règlementée

La Hulpe, le 3 mars 2014

### A. Rapport de gestion

ATENOR GROUP a terminé l'exercice 2013 sur un résultat net consolidé de 12,03 millions d'euros contre 9,49 millions d'euros en 2012.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende brut de € 2,00 par action. Ce dividende sera à nouveau proposé sous forme de dividende optionnel.

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

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	12.028	9.489
Résultat par action (en euros)	2,29	1,88
Nombre d'actions	5.251.918	5.038.411
Dont actions propres	157.583	157.583
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Total de l'actif	376.709	394.786
Trésorerie de fin de période	38.909	98.716
Endettement net (-)	-174.932	-131.849
Total des capitaux propres consolidés	104.786	98.743

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

**Le chiffre d'affaires** s'établit à 110,00 millions d'euros. Ce chiffre d'affaires provient principalement de nos trois projets en développement à savoir les appartements de la Tour et ceux des immeubles « Terrasses » du projet UP-site (63,63 millions d'euros), le projet Trebel (43,64 millions d'euros) et le projet Port du Bon Dieu (2,49 millions d'euros).

**Le résultat opérationnel** s'établit à 23,84 millions d'euros, principalement influencé par la cession, durant le premier semestre, du bloc B2 d'UP-site à PMV et la vente des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » ; le projet Trebel contribue également au résultat opérationnel sur base du prorata de l'avancement des travaux (38,48%) ainsi que les 22 premiers actes et compromis signés dans le cadre du projet Port du Bon Dieu ; enfin, les indemnités perçues dans le cadre du projet City Docks à Anderlecht apportent un résultat opérationnel additionnel.

**Le résultat financier net** s'établit à -5,23 millions d'euros contre -3,12 millions d'euros en 2012. Comme au premier semestre, l'augmentation des charges financières s'explique par l'intégration des charges d'intérêts de l'emprunt obligataire émis en 2012 (échéant en 2017). L'avancement des travaux du projet UP-site pour les blocs non encore réceptionnés, la poursuite du projet Port du Bon Dieu et l'obtention des permis de La Sucrierie (Ath) et Au Fil des Grands Prés (Mons) ont entraîné l'activation de charges financières liées à ces quatre projets pour un total de 4,12 millions d'euros.

**Impôts différés** : Conformément à l'IAS 12 et à la situation des pertes reportées d'Atenor, le projet UP-site et le projet Trebel ont fait l'objet, lors de leur lancement, d'enregistrements d'impôts différés actifs. En 2013, l'impact de la reprise de ces impôts différés s'élève à 2,83 millions d'euros.

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** de l'exercice s'élève donc à 12,03 millions d'euros.

### Bilan consolidé

**Les capitaux propres consolidés** s'élèvent à 104,79 millions d'euros contre 98,74 millions au 31 décembre 2012 et représentent, en 2013, 27,82 % du total bilantaire (contre 25,98% en 2012).

Au 31 décembre 2013, l'endettement consolidé net s'établit à 174,93 millions d'euros à comparer à un endettement net de 131,85 millions d'euros au 31 décembre 2012. L'endettement consolidé net se

décompose d'une part, en endettement à long terme à hauteur de 189,44 millions d'euros et en une trésorerie nette de 14,40 millions d'euros.

A l'instar de l'exercice 2012, durant l'exercice 2013, les travaux liés aux projets déjà commercialisés et aux projets en développement ont été financés par les liquidités disponibles et celles générées par les nouvelles cessions décrites ci-dessus. Les liquidités disponibles ont permis de réduire l'endettement à court terme à hauteur de 16,51 millions d'euros.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 261,27 millions d'euros en progression nette de 30,80 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte de l'acquisition du solde de la parcelle Europa à Connectimmo et des premiers travaux de désamiantage (12,59 millions d'euros), de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Hongrie), Hermes Business Campus (Roumanie), UP-site, les Brasseries de Neudorf, de l'acquisition de la première phase du projet Au Fil des Grands Prés (Mons) et du solde du projet Port du Bon Dieu, soit au total +49,31 millions d'euros. L'état d'avancement du projet Trebel et le solde des autres projets en développement réduisent quant à eux le stock à hauteur de 18,51 millions d'euros.

### **Actions propres**

---

ATENOR GROUP n'a acquis aucune action propre durant l'année 2013.

ATENOR GROUP détenait 157.583 actions acquises au prix moyen de 40,45 euros pour un montant total de 6,37 millions d'euros. En date du 5 août 2013, ATENOR GROUP a cédé 150.000 actions à sa filiale dénommée ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI) (cf. Stock Option plans – page 12).

Au 31 décembre 2013, Atenor Group s.a. détenait donc 7.583 actions propres.

### **Politique et proposition dividende**

---

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 25 avril 2014 le versement, au titre de l'exercice 2013, 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 deuxième année consécutive, sous la forme d'un dividende optionnel.

Comme l'an dernier, les actionnaires de référence ont déjà indiqué qu'ils opteraient pour un dividende sous la forme optionnelle.

### **Projets en Portefeuille**

---

Les deux tendances fondamentales qui sous-tendent les marchés dans lesquels Atenor évoluent se sont confirmées cette année encore : d'une part, la croissance démographique, spécifiquement dans les centres urbains, entraîne un besoin accru de nouveaux logements ; d'autre part, la nécessité de s'adapter aux exigences et aux contraintes évolutives du monde du travail entretient une demande pour de nouvelles surfaces de bureaux efficients.

Le portefeuille compte actuellement 12 projets en développement pour un total de l'ordre de 600.000 m<sup>2</sup>. L'évolution favorable de la plupart des projets en portefeuille témoignent de leur bon positionnement dans ces niches de croissance :

#### **UP-SITE - Zone du Canal, quai des Péniches, Bruxelles (357 logements, 29.689 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Le projet UP-site a contribué largement aux résultats 2013.

La livraison des bureaux B2 à PMV (loués à GO) s'est parfaitement déroulée en août 2013. Le succès commercial des appartements s'est poursuivi attestant de l'existence d'un marché de niche pour un positionnement avant-gardiste, osé. La commercialisation rapide des immeubles-terrasses jouxtant la tour, lancée en début d'année, a apporté une autre confirmation du renouveau de ce quartier anciennement abandonné. A ce jour, plus de 70 % des 357 appartements sont vendus ou réservés.

Cette tour emblématique s'impose dans le paysage bruxellois en augmentant d'autant son attractivité, apportant à la ville une image dynamique et positive et donnant à Atenor une référence.

**TREBEL** – *Quartier Européen, rue Belliard, Bruxelles (29.766 m<sup>2</sup> de bureaux)*

C'est un immeuble de bureaux de 29.766 m<sup>2</sup> qui répondra aux plus strictes exigences d'efficacité environnementale et d'occupation. La construction a démarré en avril 2013 dès l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement et se poursuivra jusqu'en 2016 ; le résultat est pris au fur et à mesure de la construction, compte tenu du compromis de vente conclu avec le Parlement Européen. Ce projet est le deuxième contributeur aux résultats 2013.

**BRUSSELS EUROPA** – *Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m<sup>2</sup> de bureaux, logements à définir)*

L'instruction de la demande de permis d'urbanisme déposée en décembre 2012 et portant sur un projet mixte, d'un total de 44.000 m<sup>2</sup>, essentiellement de bureaux, s'est poursuivie. Plus particulièrement, le comité d'accompagnement de l'étude d'incidence a terminé ses travaux en février. Parallèlement à cette évolution, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le RRUZ couvrant la zone dans laquelle s'inscrit le projet Brussels Europa. Sur base d'une part, des conclusions de l'étude d'incidence, et d'autre part, des prescriptions du RRUZ, Atenor a décidé de déposer une demande de permis amendée pour s'inscrire dans ce nouveau cadre réglementaire. Le projet sera revu à la baisse (29.000 m<sup>2</sup> de bureaux) et comportera une partie logements plus importante (à définir). Une demande de permis de démolition des immeubles existant a d'ores et déjà été introduite. Les permis d'urbanisme et d'environnement sont attendus au cours du second semestre 2014, date à laquelle la construction pourrait être lancée.

**VICTOR** – *Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (de l'ordre de 100.000 m<sup>2</sup> mixte)*

La procédure d'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement a été mise en stand-by dans l'attente de l'élaboration du schéma directeur du quartier du Midi. Ces travaux d'élaboration menés dans le cadre d'un dialogue constructif intégrant toutes les parties concernées touchent à leur fin. Il en ressort, à ce stade, que le projet Victor pourrait être amendé de telle manière à rassembler l'adhésion de toutes les parties concernées. Le calendrier et les paramètres du développement devraient se préciser dans les semaines à venir.

**CITY DOCKS** - *Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m<sup>2</sup> mixte)*

Le nouveau PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) a été arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Comme annoncé, il prévoit une Zému (Zone d'Entreprises en Milieu Urbain) au quai de Biestebroeck, incluant la parcelle City Docks. La zone du Canal, dans son entièreté, fait en outre l'objet d'un travail de réflexion d'ensemble mené par la Région, sous l'appellation Plan Canal. Nous déposerons dans les semaines à venir une première demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de logements, de bureaux et d'une maison de repos s'inscrivant parfaitement dans le cadre du nouveau PRAS et en pleine cohérence avec les indications du Plan Canal.

Ayant pour objectif d'offrir du logement à la classe moyenne, ce projet se profile comme une réponse à la demande la plus évidente du marché du logement bruxellois.

**PORT DU BON DIEU** – *Namur (140 logements)*

Les travaux de construction de ce nouvel espace résidentiel en entrée de ville se poursuivent. La commercialisation du premier bloc de 46 appartements a été lancée en janvier 2013 et le taux de prévente de 40% confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – *Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m<sup>2</sup> mixte)*

Nous avons obtenu un premier permis d'urbanisme pour la construction d'un bloc de 78 logements dans le cadre du PCA (Plan Communal d'Aménagement) existant et déposé dans ce même cadre une demande de permis pour 4 autres blocs de logements représentant au total 134 logements. Un PCA révisé est actuellement en discussion entre les autorités communales et régionales sur base duquel la suite du développement pourra être envisagée.

## **LA SUCRERIE** – Ath (178 logements)

Une demande de permis unique pour le développement de l'ordre de 20.000 m<sup>2</sup> principalement de logements a été introduite en janvier 2014. Il est prévu de commencer la construction et la commercialisation des deux premiers blocs de logements dès l'obtention du permis prévue au cours de ce premier semestre.

## **LES BRASSERIES DE NEUDORF** – Luxembourg (87 logements)

La convention d'exécution du PAP (Plan d'Aménagement Particulier) à conclure avec la Ville de Luxembourg a enregistré un retard administratif, retardant d'autant la délivrance du permis d'urbanisme. Celle-ci est prévue dans les semaines à venir sans incidence dommageable sur le calendrier du développement. Les travaux de construction devraient débuter ce semestre, sur base d'un taux de pré-vente à ce jour exceptionnel de 60%.

## **AIR** – Quartier de la Cloche d'Or, Luxembourg (9.785 m<sup>2</sup> de bureaux)

Pour rappel, Atenor a conclu en juillet 2013 un accord en vue du rachat du siège d'ING à Luxembourg. Concomitamment, Atenor a signé un bail avec la société de services financiers BDO portant sur la location pour une durée de 12 ans de la totalité de l'immeuble après sa reconstruction-extension. La demande de permis d'urbanisme a été déposée et les travaux de construction devraient commencer au cours de ce premier semestre.

## **HERMES BUSINESS CAMPUS** – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m<sup>2</sup> de bureaux)

La livraison de la première phase de 18.000 m<sup>2</sup> est fixée en ce début mars 2014. Au cours de 2013, nous avons été contraints de changer d'Entrepreneur Général à la suite de la faillite du groupe autrichien désigné. Ceci n'a eu que peu d'impacts sur le développement, si ce n'est 3 mois de délai supplémentaire. Le taux de pré-location atteint à ce jour 35 % dans un marché locatif actif, où ce projet bénéficie d'un bon positionnement en termes de rapport qualité-prix et de localisation.

## **VACI GREENS** – Vaci Corridor, Budapest (87.138 m<sup>2</sup>)

Le premier immeuble (A - 17.362 m<sup>2</sup>) a été réceptionné en novembre 2013. Comme escompté, cet immeuble a suscité plusieurs marques d'intérêt sur le marché locatif étant le seul de sa catégorie à être livré en 2013. Il est depuis janvier 2014 totalement loué à plusieurs entreprises de renom, dont le groupe GE qui occupe plusieurs plateaux. La construction d'un deuxième bloc de bureaux a commencé et des contacts sont en cours en vue de la pré-location.

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

L'exploitation de l'hôtel, sous la marque PARK INN, a généré un bon résultat d'exploitation au cours de 2013. Eu égard aux marchés financiers peu porteurs à l'investissement pour ce type de bien pourtant de qualité, ATENOR, de concert avec ses partenaires, examine les démarches commerciales les plus adéquates en vue de la vente de la société détenant l'hôtel.

## **Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2014**

---

La plupart des projets en portefeuille ont connu une évolution notoire en 2013. Plusieurs permis d'urbanisme (obtenus ou en demande) et différentes phases de construction en cours ou commandées sont le reflet concret de cette évolution globale. Les avancées concrètes en matière de commercialisation tant pour les projets de bureaux que de logements, donnent non seulement une visibilité appréciable sur les résultats de l'année 2014 et suivantes, mais présentent également une diversité encore jamais atteinte dans les sources de résultats.

Toutefois, le marché immobilier, tant résidentiel que celui du bureau, reste lié à l'évolution de la conjoncture économique.

Dans ces conditions générales marquées par une croissance économique faible au niveau européen, Atenor reste prudent dans ses prévisions et ne se prononce pas sur le calendrier des résultats à venir, ni sur le niveau de rentabilité attendue.

## **Calendrier Financier**

---

– Assemblée Générale 2013	25 avril 2014
– Communication relative aux modalités du dividende optionnel	25 avril 2014
– Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2014	25 avril 2014
– 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)	28 mai 2014
– Résultats semestriels 2014	27 août 2014
– Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2014	13 novembre 2014
– Assemblée Générale 2014	24 avril 2015

## **Contacts et Informations**

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphane Sonneville 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	
	2013	2012
<b>Produits</b>	<b>110.133</b>	<b>45.943</b>
Chiffre d'affaires	109.997	45.452
Produits locatifs des immeubles	136	491
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>2.659</b>	<b>3.801</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	9	936
Autres produits opérationnels	2.236	2.865
Résultat sur cession d'actifs non financiers	414	0
<b>Charges opérationnelles (-)</b>	<b>-88.949</b>	<b>-40.990</b>
Matières premières et consommables utilisés (-)	-93.898	-52.089
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	28.334	28.905
Frais de personnel (-) *	-1.684	-2.993
Dotations aux amortissements (-)	-172	-181
Ajustements de valeur (-)	-47	613
Autres charges opérationnelles (-)	-21.482	-15.245
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>23.843</b>	<b>8.754</b>
<b>Charges financières (-)</b>	<b>-6.484</b>	<b>-4.315</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.258</b>	<b>1.195</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-323	-568
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>18.294</b>	<b>5.066</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>	<b>-6.266</b>	<b>4.424</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>12.028</b>	<b>9.490</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées	0	0
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>12.028</b>	<b>9.490</b>
Résultat Intérêts minoritaires	0	1
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>12.028</b>	<b>9.489</b>
<b><u>RESULTAT PAR ACTION</u></b>	<b>EUR</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nombre d'actions	5.251.918	5.038.411
Résultat de base	2,29	1,88
Résultat dilué par action	2,29	1,88
Proposition de dividende brut par action	2,00	2,00
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>	<b>EUR Milliers</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>12.028</b>	<b>9.489</b>
<b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs</b>		
Ecart de conversion	-1.789	857
IAS 19R	-141	0
Couverture de cash flows	0	99
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>10.098</b>	<b>10.445</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

\* Arrêt des activités hôtelières

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Bilan Consolidé

#### ACTIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2013	31.12.2012
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>43.049</b>	<b>45.412</b>
Immobilisations corporelles	341	362
Immeubles de placement		
Immobilisations incorporelles	4.523	4.910
<i>dont goodwill</i>	4.498	4.875
Participations dans des entités liées	0	74
Participations mises en équivalence	10.361	10.085
Actifs d'impôt différé	10.281	13.395
Autres actifs financiers non courants	17.535	16.450
Instruments dérivés		
Clients et autres débiteurs non courants	3	4
Autres actifs non-courants	5	132
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>333.660</b>	<b>349.374</b>
Actifs détenus en vue d'être vendus		1.546
Stocks	261.267	230.467
Autres actifs financiers courants	37.379	96.707
Instruments dérivés		
Actifs d'impôt exigible	3.440	1.307
Clients et autres débiteurs courants	29.146	16.511
Paiements d'avance courants	35	11
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.530	2.009
Autres actifs courants	863	816
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>376.709</b>	<b>394.786</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2013	31.12.2012
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>104.786</b>	<b>98.743</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>104.786</b>	<b>98.605</b>
Capital souscrit	44.644	38.880
Réserves	66.517	66.100
Actions propres ( - )	-6.375	-6.375
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>0</b>	<b>138</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>184.682</b>	<b>200.156</b>
Passifs non courants portant intérêt	164.097	164.310
Provisions non courantes	424	398
Obligation de pension	80	34
Instruments dérivés	61	165
Passifs d'impôt différé	10.170	8.786
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	9.814	26.463
Autres passifs non-courants	36	0
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>87.241</b>	<b>95.887</b>
Passifs courants portant intérêt	49.744	66.255
Provisions courantes	1.052	1.052
Obligation de pension	0	9
Instruments dérivés	28	0
Passifs d'impôt exigible	1.663	1.092
Fournisseurs et autres créiteurs courants	27.181	18.368
Autres passifs courants	7.573	9.111
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>376.709</b>	<b>394.786</b>

## B. Etats financiers résumés (suite)

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

	EUR Milliers	
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Opérations d'exploitation</b>		
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	12.028	9.490
- Résultat des sociétés MEE	324	568
- Plans d'options sur actions / IAS 19	113	201
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	172	203
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	46	-613
- Provisions ( Dotations / Reprises )	17	-1.076
- Résultat de change non réalisé	-16	-15
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-205	-833
- Dotations (reprises) d'impôts différés	4.554	-5.120
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>17.033</b>	<b>2.805</b>
- Variation de stock	-32.294	-31.954
- Variation des créances	-56.114	-10.412
- Variation des dettes	-13.627	26.256
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>-102.035</b>	<b>-16.110</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-85.002</b>	<b>-13.305</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-141	-114
- Acquisitions d'immobilisations financières	-60	-86
- Nouveaux prêts accordés	-1.779	-1.165
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-1.980</b>	<b>-1.365</b>
- Cessions d'immobilisations financières	0	957
- Remboursements d'emprunts	163	71
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>163</b>	<b>1.028</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-1.817</b>	<b>-337</b>
<b>Opérations de financement</b>		
- Diminution de capital	-288	0
- Actions propres	0	-2
- Nouveaux emprunts long terme	43.179	91.354
- Remboursements d'emprunts long terme	-11.463	0
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-3.983	-9.877
- Tantièmes versés aux administrateurs	-225	-205
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>27.220</b>	<b>81.270</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	-208	-20
<b>Variation nette de la période</b>	<b>-59.807</b>	<b>67.608</b>
- Trésorerie de début d'exercice	98.716	31.108
- Trésorerie de fin d'exercice	38.909	98.716



## B. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Variations de Capitaux Propres

EUR Milliers									
	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<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>
<b>2013</b>									
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2013</b>	<b>38.880</b>	<b>-</b>	<b>(6.375)</b>	<b>76.190</b>			<b>(10.090)</b>	<b>138</b>	<b>98.743</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	12.028			-	12.028
Autres éléments du résultat global		-				(141)	(1.789)		(1.930)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.028</b>	<b>(141)</b>	<b>(1.789)</b>	<b>-</b>	<b>10.098</b>
Augmentation de capital	5.764								5.764
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.762)					(9.762)
Actions propres	-	-	-						-
Paiements fondés sur actions	-	-	-	81					81
Autres augmentations/diminutions				-				(138)	(138)
<b>Solde de clôture au 31.12.2013</b>	<b>44.644</b>	<b>-</b>	<b>(6.375)</b>	<b>66.509</b>	<b>12.028</b>	<b>(141)</b>	<b>(11.879)</b>	<b>-</b>	<b>104.786</b>

## **NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2013**

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

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 février 2014.

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 2013 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 2013 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2012, 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 2013.

La nouvelle norme IAS 19 est entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 avec application rétrospective. Compte tenu de l'exposition limitée d'Atenor Group à la problématique des avantages au personnel, l'impact de la nouvelle norme est négligeable.

La norme IFRS 13 qui prévoit une nouvelle définition de « juste valeur », notamment « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre intervenants du marché à la date d'évaluation », est d'application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 mais ne requiert pas de modification des exercices comparatifs. L'information requise complète la note 5 (Dettes financières).

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 dont l'application anticipée en 2013 est autorisée dans l'Union Européenne**

- 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)
- IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 – Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 – Modalités de transition
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 – Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 – Entités d'investissement
- IAS 27 (Révisée) – Etats financiers individuels (1/1/2014)
- IAS 28 (Révisée) – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (1/1/2014)
- Amendements à IAS 32 – Instruments financiers : présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers (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	
	31.12.2013	31.12.2012
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		
Dépôts à court terme		
Soldes bancaires	1.528	2.006
Soldes en caisse	2	3
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>1.530</b>	<b>2.009</b>

**Note 5. Dettes financières**

	EUR Milliers		
	Courant	Non courant	TOTAL
	1 an au plus	plus d'1 an	
<b>MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES</b>			
<b>Au 31.12.2012</b>	<b>66.255</b>	<b>164.310</b>	<b>230.565</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts		4.750	4.750
- Remboursements d'emprunt	-21.589		-21.589
- Transfert court terme / long terme	5.000	-5.000	
- Couverture de juste valeur	77		77
- Autres	1	37	38
<b>Au 31.12.2013</b>	<b>49.744</b>	<b>164.097</b>	<b>213.841</b>

Atenor Group a émis deux emprunts obligataires d'une valeur nominale de 75 millions d'euros (2010-2015) et de 60 millions d'euros (2012-2017). Conformément à l'IFRS 13, la « juste valeur » de ces deux titres cotés s'établit au 31 décembre 2013 respectivement à 76,86 millions d'euros (102,48% prix de cotation – Bourse de Luxembourg) et à 63,12 millions d'euros (105,20% prix de cotation sur Euronext Brussels).

**Note 6. Dividendes payés**

	EUR Milliers	
	31.12.2013	31.12.2012
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année :		
<b>Dividende final pour 2012 : 2,00 Eur</b>		
Les actionnaires d'Atenor ont opté (dividende optionnel) à 76,3% pour la création de nouvelles actions. Le montant de l'augmentation de capital du 28/05/2013 s'élevait à 5,77 millions d'euros.		
	-3.983	-9.877
<b>Dividende final pour 2011 : 2,00 Eur</b>		

**Note 7. Impôts sur le résultat**

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers	
	2013	2012
<b>IMPÔTS COURANTS</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.661	-691
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-51	-5
<b>Total impôts courants</b>	<b>-1.712</b>	<b>-696</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>		
Afférents à l'exercice	-11.962	-4.232
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)	7.408	9.352
<b>Total impôts différés</b>	<b>-4.554</b>	<b>5.120</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>-6.266</b>	<b>4.424</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.

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

Cette rubrique reprenait depuis 2011 l'immeuble de LAZER IMMO. La vente de cet actif a été finalisée au mois de mai au prix de 1,7 million d'euros permettant de dégager une plus-value de réalisation de 0,21 million d'euros.

### **Note 11. Stocks**

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « Stocks » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 261,27 millions d'euros en progression nette de 30,80 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte de l'acquisition du solde de la parcelle Europa à Connectimmo et des premiers travaux de désamiantage (12,59 millions d'euros), de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Hongrie), Hermes Business Campus (Roumanie), Up-site, les Brasseries de Neudorf, l'acquisition de la première phase du projet de Mons et le projet Port du Bon Dieu à Namur, soit au total +49,31 millions d'euros. L'état d'avancement du projet Trebel et le solde des autres projets en développement réduisent quant à eux le stock à hauteur de 18,51 millions d'euros.

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

En date du 5 août 2013, ATENOR GROUP a émis un plan d'options sur actions (SOP 2013) d'une filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI).

Cette filiale a acquis auprès d'Atenor Group 150.000 actions propres au prix moyen de 31,90 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) constituant ses seuls actifs.

Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'Atenor Group.

Une première tranche de 30.060 options sur actions AGI a été acceptée et matérialise ce SOP 2013.

Celui-ci sera exerçable durant les trois périodes suivantes : du 14 mars au 1<sup>er</sup> avril 2016, du 13 mars au 31 mars 2017 et du 12 mars au 30 mars 2018 au prix unitaire de € 6,00.

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 2013. La charge comptabilisée par Atenor en 2013 s'élève à 740 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%	-	13.781
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	490
SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	2.960

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 2013.

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**

<b>MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES</b>	<b>Montant (EUR milliers)</b>	<b>Nombre d'actions</b>
Au 01.01.2013 (prix moyen 40,45 € par action)	6.375	157.583
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	0	0
- cessions	0	0
<b>Au 31.12.2013 (prix moyen 40,45 € par action)</b>	<b>6.375</b>	<b>157.583</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 mis en cause dans trois procédures en cours.

Dans le cadre du dossier dit « Erasmonde – American Energy », la Cour de Cassation devrait se prononcer prochainement sur les pourvois dirigés contre une décision de renvoi prononcée en octobre 2013, à l'encontre de 13 sociétés et personnes dont ATENOR GROUP et Stéphan Sonnevile, le représentant de l'administrateur délégué d'ATENOR GROUP.

Dans le cadre du dossier dit « E. Migeotte / Société Générale (France) », après un non-lieu prononcé en février 2012 par la Chambre du Conseil de Turnhout, la Chambre des mises en accusation d'Antwerpen a pris

en mars 2013 une décision de renvoi. Le pourvoi en Cassation introduit par un tiers a été rejeté. Une première séance du Tribunal Correctionnel a été fixée au 30 avril 2014.

Enfin, le dossier « D-Facto - Cabepo » est actuellement pendant devant la Chambre du Conseil de Bruxelles ; l'affaire est fixée pour les premières plaidoiries en avril 2014.

Par ailleurs, la banque ING, dont la responsabilité dans un dossier similaire a été mise en cause par l'Administration fiscale, prétend faire intervenir ATENOR GROUP à cette procédure, purement civile.

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. La procédure est toujours pendante en appel.

- 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. Ces deux procédures sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. Atenor Group Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 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, aucune provision n'a été constituée pour faire face à ces litiges.

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

En date du 3 février 2014, ATENOR GROUP a émis la seconde tranche du plan d'options sur actions (SOP 2013) de la filiale dénommée ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR GROUP.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 13 mars au 31 mars 2017, du 12 mars au 31 mars 2018 et du 11 mars au 31 mars 2019.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2013 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 2013 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