

JAARRESULTATEN 2019

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 09 maart 2020

A. Jaarverslag

ATENOR heeft het boekjaar 2019 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 37,78 miljoen euro, ofwel een stijging van bijna 7,39 % tegenover 2018.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend van € 2,31 per aandeel uit te keren, tegenover € 2,20 vorig jaar.

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

Resultaten	31.12.2019	31.12.2018
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	37.777	35.177
Resultaat per aandeel (in euro)	7,08	6,48
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076
waarvan eigen aandelen	313.427	231.825
Balans	31.12.2019	31.12.2018
Totaal der activa	837.975	670.765
Kasmiddelen aan het einde van de periode	45.447	106.590
Netto schuld (-)	-494.530	-333.688
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	187.048	170.298

Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 31 december 2019 bedragen 107,21 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkoop van de appartementen van de residentiële projecten (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie en The One) voor een totaal van 29,12 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop van de kantoorgebouwen City Dox B6, Vaci Greens E (in toekomstige staat van voltooiing) en BuzzCity (in toekomstige staat van voltooiing) voor een totaal van 59,34 miljoen euro, alsook (c) de huurinkomsten van de gebouwen Hermès Business Campus (HBC), University Business Center (UBC) en Nysdam voor 15,02 miljoen euro.

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 45,31 M) omvatten voornamelijk de resultaten op de overdracht van de participaties in The One Office SA (kantoorgedeelte van het project The One) na de herwaardering van de gevolgen van de transactie met Deko op 31 december 2019, en Naos SA (project Naos) na de oplevering van het gebouw aan Ethias/Foyer in juli 2019 (in totaal € 37,85 M), evenals de doorfacturering van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 7,45 M).

Het operationele resultaat bedraagt 52,90 M, tegenover € 46,04 M in 2018. Het werd dit jaar voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de appartementen van de verschillende bovengenoemde residentiële projecten (totaal van € 5,67 M), de meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van de participaties van The One Office SA en Naos SA (totaal van € 36,07 M), de verkopen van de kantoorgebouwen City Dox B6, Vaci Greens E en BuzzCity (totaal van € 14,18 M) alsook de huuroopbrengsten na aftrek van de lasten van de gebouwen HBC, UBC en Nysdam (totaal van € 13,66 M), dit alles verminderd met de corporate lasten.

Het netto financieel resultaat bedraagt -9,31 miljoen euro, tegenover -8,61 miljoen euro in 2018. De verhoging van de netto financiële lasten is vooral te verklaren door de verhoging van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR en door de daling van de activeringen van de financieringskosten (IAS23) ten opzichte van 2018.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt 5,32 miljoen euro (tegenover € 2,16 M in 2018). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en belastingverplichtingen gelieerd aan de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten.

Rekening houdend met het voorafgaande, bedraagt **het nettoresultaat** groepsaandeel van het boekjaar 37,78 miljoen euro in vergelijking met 35,18 miljoen euro in 2018, een stijging van 7,39 %.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 187,05 miljoen euro, tegenover 170,30 miljoen op 31 december 2018, ofwel een stijging van 22,30 % van het balanstotaal.

Op 31 december 2019 bedroeg de netto geconsolideerde schuld 494,53 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 333,69 miljoen euro op 31 december 2018. In april 2019 hebben we met succes een obligatielening van het type "retail bond" uitgegeven in twee schijven voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro. De uitvoering van verschillende projectfinancieringen evenals het gebruik van bestaande kasmiddelen in het kader van de ontwikkeling van de projecten in portefeuille verklaren deze stijging. De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 364,89 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 175,09 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 45,45 miljoen euro, tegenover 106,59 miljoen euro eind 2018.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 608,02 miljoen euro, een stijging van 148,82 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2018 (459,20 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van (a) de aankoop van terreinen en gebouwen van de projecten Beaulieu (Brussel), Twist (Belval), Fort7 (Warschau), Roseville, Bakerstreet (Boedapest) en Verde (Lissabon) voor een totaal van 112,39 miljoen euro, (b), de voortzetting van de werkzaamheden van de projecten Com'Unity (Parijs), City Dox (Brussel), Arena Business Campus, Vaci Greens (Boedapest) en Au Fil des Grands Prés voor 76,60 miljoen euro en (c) de verkoop van de gebouwen B6 van City Dox (Brussel), BuzzCity (Leudelange) en Vaci Greens E (Boedapest) alsook de verkoop van de appartementen van de projecten The One (residentieel gedeelte), City Dox, Au Fil des Grands Prés en La Sucrerie, die de voorraad doen dalen met 64,18 miljoen euro. Het saldo van deze post is verdeeld over de andere projecten in ontwikkeling.

Eigen aandelen

Op 31 december 2019, heeft ATENOR LONG TERM GROWTH SA 150.000 ATENOR-aandelen in handen.

Het aantal ATENOR-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedraagt 163.427 (situatie ongewijzigd ten opzichte van december 2018). Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2016 tot 2019) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

Voorstel van dividend en dividendbeleid

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 24 april 2020 voorstellen om voor het boekjaar 2019 een bruto dividend van 2,31 euro per aandeel (+ 5 %) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,617 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 29 april 2020.

- Ex-dividenddatum: 27 april 2020
- Record dividenddatum: 28 april 2020
- Uitbetalingsdatum dividend: 29 april 2020

Projecten in de Portefeuille

In de loop van 2019 kenden alle projecten een gunstige ontwikkeling. Als gevolg van de laatste transacties bevat de portefeuille momenteel 28 projecten in ontwikkeling, goed voor een totale oppervlakte van om en bij de 1.200.000 m².

Alle aankopen werden verwezenlijkt in overeenstemming met onze strategie en onze criteria, o.a. wat betreft ligging en rentabiliteit.

Bij het ontwerp en de uitvoering van de projecten besteden we nu ook dagelijks expliciet aandacht aan de duurzaamheidsaspecten.

Dit gezegd zijnde, de gecreëerde waarde komt in de boekhouding van ATENOR van duidelijk tot uiting in 3 fasen: het verkrijgen van de bouwvergunningen, de verhuur en de verkoop.

De volgende opmerkingen hebben betrekking op deze belangrijke fasen.

Ter herinnering, de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van potentieel bebouwbare oppervlakten.

❖ **DE REGIO VAN BRUSSEL (24,96 % VAN DE PORTEFEUILLE)**

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (29.500 m² kantoren – 9.740 m² woningen)

In een groeiende Brusselse vastgoedmarkt, werden de gevolgen van de verkoop van The One, die eind 2018 werd afgesloten met Deka, geherwaardeerd aan de marktvoorwaarden van eind december 2019, wat zorgde voor een belangrijke bijdrage in de resultaten van 2019.

Verder, werden de reserves die in 2018 voorzien werden om het risico van de annulering van de GGSV (en dus ook de bouwvergunning voor The One) te dekken, terug opgenomen, aangezien de bouwvergunning voor The One op 21 oktober 2019 het voorwerp uitmaakte van een intrekking/aanpassing op initiatief van de Administratie, waardoor de volledige geldigheid ervan bevestigd werd. Het laatste beroep dat eind december 2019 werd aangetekend tegen deze vergunning bevat geen enkel argument dat de geldigheid ervan in twijfel trekt.

Tot slot, kenden de onderhandelingen met het OIB betreffende het vruchtgebruik een concrete vooruitgang en werden de financiële, juridische en technische parameters rond dit vruchtgebruik vastgelegd. Voor een contractuele verbintenis is de formele instemming van de begrotingsautoriteiten van de Europese instellingen vereist. Deze procedure, die verdragd is om redenen die vreemd zijn aan het dossier, wordt voortgezet.

REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (58.400 m² kantoren)

Op 19 november 2018 werd een nieuwe stedenbouwkundige vergunning ingediend. De effectenstudie werd begin 2020 afgesloten.

In één van haar varianten, wordt in de effectenstudie onderzocht wat de gevolgen zijn van de inplanting van een conferentiecentrum van 26.000 m² in plaats van een gedeelte van kantoren. Deze mogelijkheid zou realiteit kunnen worden, afhankelijk van de evolutie van de besprekingen met het OIB, in het kader van een concurrentiegericht dialoog over de verwerving van een conferentiecentrum ter vervanging van het huidige Borschette. In de loop van het jaar 2019, kenden de discussies een positieve evolutie, maar het is evenwel nog niet mogelijk om de aard en het momentum van een overeenkomst te verduidelijken.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 120.000 m²)

De bouw en commercialisatie van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) kenden in de loop van dit jaar een positieve evolutie. Wat fase 3 betreft, zal een eerste vergunningsaanvraag betreffende o.a. 171 woningen in het eerste semester van 2020 worden ingediend zoals uitgetekend door het bureau XDGA ter gelegenheid van de architectuurwedstrijd. In het eerste semester zal tevens een nieuwe wedstrijd worden georganiseerd voor de uitvoering van woningen en een school.

VICTOR [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 94.300 m²)

Het project werd herwerkt en aangepast volgens de grote lijnen van het RPA “Zuid”. Dit Richtplan van aanleg blijkt nagenoeg voltooid en zal binnenkort aan openbaar onderzoek worden onderworpen. Het Victor project biedt een honderdtal betaalbare en passieve woningen en 72.500 m² aan kantoren, met een ideale ligging.

CCN [33% ATENOR] – Gemeenten Schaarbeek & Sint-Joost-ten-Node, naast het Noordstation (gemengd project van ±130.000 m²)

De Belgisch-Franse associatie Architectes Associés-Multiple-TDK die na een wedstrijd werd weerhouden door het partnerschap, bestudeert het project alvorens in de loop van 2020 een bouwaanvraag in te dienen voor de volledige site. Alle betrokken partijen, regionale en gemeentelijke autoriteiten en ook de bedrijven voor openbaar vervoer worden bevraagd en betrokken bij de stedenbouwkundige en architecturale beschouwingen.

BEAULIEU – Beaulieu laan 5 tot 11, Oudergem (ongeveer 24.500 m² kantoorruimte)

ATENOR verwierf de 2 gebouwen die deel uitmaakten van het « Beaulieu laan » certificaat, gelegen op nrs. 5 tot 11 langs de Beaulieu laan te Oudergem. Deze gebouwen met een totale oppervlakte van 24.000 m² dateren van 1993 en worden momenteel en tot 31 december 2020 door de Europese Commissie bezet. Deze gebouwen, die onmiskenbaar verouderd zijn, zullen zorgvuldig worden bestudeerd om te bepalen wat het beste economisch en ecologisch alternatief is voor de herontwikkeling ervan.

❖ **VLAANDEREN (1,28% VAN DE PORTEFEUILLE)**

DE MOLENS [50% ATENOR] - Stadscentrum - Tolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen en winkels van ongeveer 32.000 m²)

Sinds de aankoop in januari 2019, werd een masterplan opgesteld, in overeenkomst met de gemeente. De vergunningsaanvraag voor de eerste fase zal vóór eind maart 2020 worden ingediend.

❖ **WALLONIË (7,68% VAN DE PORTEFEUILLE)**

LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (27.000 m² woningen (80% Atenor) en 4.000 m² kantoren (100% Atenor))

In december 2019 werd een akkoord gesloten met de eigenaar van de naburige eigenaar teneinde een gemeenschappelijke visie voor te stellen die strookt met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangekaart in de studies van de Gemeentelijke belangenzone (Zone d'Enjeu Communal). De bouw aanvraag die eind juli 2019 werd ingediend, werd bijgevolg in januari 2020 ingetrokken en een nieuwe vergunningsaanvraag zal worden ingediend in de loop van het eerste semester van 2020.

LE NYSDAM – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.600 m²)

De commerciële herpositionering van het gebouw is afgerond; het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. Zoals aangekondigd in het persbericht van 10 januari 2020, sloot de vennootschap die eigenaar is van de Nysdam, namelijk Hexaten NV, een akkoord aangaande de verkoop onder de gebruikelijke ontbindende voorwaarden. ATENOR werd ertoe gebracht deze verkoop eind maart te ontbinden. Deze ontbinding heeft echter geen negatieve impact op de resultaten van 2019 en 2020. ATENOR blijft dus nog steeds huurinkomsten boeken.

AU FIL DES GRANDS PRÉS - Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ±78.000 m²)

De constructie van het saldo van de eerste fase (266 appartementen, allemaal verkocht) werd voortgezet. Wat de tweede fase betreft, werd de vergunning voor het kantoor gedeelte (14.000 m²) en de wegen in december 2019 uitgereikt. 11.000 m² werd begin 2020 verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Bovendien, zal er begin maart 2020 een eerste vergunningsaanvraag worden ingediend voor de bouw van zo'n honderd woningen in deze tweede fase die er ongeveer 300 zal tellen.

LA SUCRERIE – Aat (20.000 m² - 126 woningen, 1 winkel, 1 crèche)

Op 31 december 2019, waren er nog 19 appartementen te koop; saldo van het project, dat overeenstemt met een nog op te trekken gebouw van 57 appartementen dat verkocht werd aan een particuliere investeerder.

❖ **LUXEMBURG (6,94% VAN DE PORTEFEUILLE)**

NAOS [55% ATENOR] – Belval, Groothertogdom Luxemburg (14.000 m² - gebouw met kantoren en winkels)

Het gebouw werd in juli 2019 opgeleverd en bedroeg een bezettingsgraad van 95 % op 31 december 2019. Deze overdracht in toekomstige staat van voltooiing, die plaatsvond in 2018, zorgde voor een belangrijke bijdrage tot de jaarresultaten van 2019.

TWIST – Belval, Groothertogdom Luxemburg (15.000 m² - kantoor gebouwen, woongelegenheden & winkels)

Het BPA werd uitgereikt in 2019, de bouwvergunningsaanvraag zal in het eerste semester van 2020 worden ingediend.

BUZZCITY – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m²)

Ter herinnering: het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december 2018 en levert resultaten op die in verhouding staan tot de voortgang van de werken. De commercialisatie van de kantoorruimten is volop aan de gang.

LANKEZ [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (67.850 m² gemengd - woningen, winkels en kantoren)

Het project voor gemengd gebruik voorziet in de ontwikkeling van meer dan 350 wooneenheden, winkels, kantoren en hoogwaardige openbare infrastructuur. De eerste studies zijn aan de gang zodat de vergunningsaanvraag in het eerste semester van 2020 kan worden ingediend.

SQUARE 42 – *Central Square, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (21.600 m² gemengd - kantoren en winkels)*

Na een raadpleging op initiatief van AGORA, die belast is met de stadsontwikkeling van Belval in het Groothertogdom Luxemburg, werd ATENOR uit een groot aantal kandidaten geselecteerd voor de ontwikkeling van Lot 42 gelegen aan het Central Square (Esch-sur-Alzette). Dit project, dat werd verworven aan het einde van een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m² kantoorruimtes en 1.238 m² winkelruimtes. Een vergunningsaanvraag zal in het eerste semester van 2020 worden ingediend.

❖ **PARIJS (4,68% VAN DE PORTEFEUILLE)**

COM'UNITY [99% ATENOR] – *Bezons (Parijs) - (33.800 m² kantoren)*

De bouwwerken en de commercialisering zijn aan de gang in een zeer actieve huurmarkt in de Péri-Défense.

U'MAN [100% ATENOR] – *Bezons (Parijs) - (25.450 m² kantoren)*

Dit project, gelegen naast Com'Unity, beschikt, sinds eind 2019, over een bouwvergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is, voor de bouw van 25.500 m² kantoren.

❖ **LISSABON (2,31% VAN DE PORTEFEUILLE)**

VERDE – *Buurt van de oude wereldtentoonstelling, Lissabon – (27.850 m² kantoren en 1.250 m² handelszaken).*

De vergunningaanvraag werd in november 2019 ingediend. Ze heeft betrekking op 27.850 m² kantoorruimtes en 1.250 m² winkelruimtes. De start van de werken is voor begin 2021 voorzien.

❖ **DÜSSELDORF (0,34% VAN DE PORTEFEUILLE)**

AM WEHRHAHN – *Grote Winkelstraat Am Wehrhahn in het Stadscentrum van Düsseldorf – (4.250 m² woningen en winkels)*

De start van de werken is voor het tweede trimester van 2020 voorzien. De huurovereenkomst met betrekking tot de supermarkt werd afgesloten. De commercialisering richt zich op een verkoop in toekomstige staat van voltooiing in één blok.

❖ **WARSCHAU (24,35% VAN DE PORTEFEUILLE)**

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – *wijk Mokotow, Warschau, Polen – (56.800 m² kantoren)*

Een eerste vergunningsaanvraag (UBC 1) werd eind 2019 ingediend met als doel het verkrijgen van alle vergunningen voor eind 2020. Ondertussen genereren de twee gebouwen jaarlijks huurinkomsten ten belope van 2,7 miljoen euro.

FORT 7 – *buurt van de luchthaven Chopin, Warschau – (250.000 m² - gemengde bestemming)*

De architecten die geselecteerd werden na een wedstrijd ontwierpen een masterplan voor het volledige terrein van 14,1 ha. Een eerste vergunningsaanvraag wordt voorbereid. Ondertussen bereiden onze architecten ook een aanvraag voor reglementswijziging voor om zo een grotere oppervlakte aan woningen te kunnen ontwikkelen.

❖ **BOEDAPEST (13,40% VAN DE PORTEFEUILLE)**

VACI GREENS – *Vaci Corridor, Boedapest (Blokken E 26.000 m² en F 27.500 m² kantoren)*

Het 5^{de} (E) en 6^{de} (F) gebouwen van deze campus zijn in aanbouw en in commercialisatie. Gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Deze overdracht draagt bij tot de resultaten van 2019.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC) – *Hungàrialaan, Boedapest (74.300 m² kantoren en 6.100 m² winkels)*

Het eerste gebouw (A) registreert zijn eerste huurders; het is voor 15% verhuurd.

ROSEVILLE – *Becsisstraat 68-70 et 74-80, District 3 van Boedapest (16.150 m² kantoren)*

Dit project resulteert uit de samenvoeging van verschillende percelen. ATENOR plant er de ontwikkeling van een kantoorgebouw met een oppervlakte van 16.150 m². Een vergunningsaanvraag zal in het eerste semester van 2020 worden ingediend.

BAKERSTREET – Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (18.750 m² kantoren)

Dit project werd in juli 2019 aangekocht. ATENOR plant er de ontwikkeling van een kantoorgebouw met een oppervlakte van 18.750 m². Een eerste vergunningsaanvraag zal in het eerste semester van 2020 worden ingediend.

❖ **BOEKAREST (14,08 % VAN DE PORTEFEUILLE)**

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.200 m² kantoren)

Er lopen onderhandelingen over de mogelijke verkoop van de 3 gebouwen, op een investeringsmarkt die een groeiende belangstelling kent bij internationale investeerders.

Aangezien deze gebouwen ondertussen volledig verhuurd zijn, geniet ATENOR van huurinkomsten ten belope van 9,9 miljoen euro per jaar.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (16.300 m² kantoren)

De bouwvergunning werd in januari 2020 verkregen na een stedenbouwkundige procedure die complexer bleek dan verwacht. Het nieuw te bouwen gedeelte werd verhuurd (in toekomstige staat van voltooiing) voor een periode van tien jaar aan ING Tech, de softwareontwikkelingspool van ING. Noerr Romania, een lokale vertegenwoordiger van de Duitse juridische en belastingadviseurs, heeft de 1.800 m² van het historische gebouw vooraf gehuurd, waarmee het project Dacia One voor 100% is verhuurd.

@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (54.720 m² kantoren)

De bouwvergunning werd in januari 2020 verkregen. De werken zullen in de loop van dit eerste semester van 2020 gelanceerd worden. Een eerste voorafgaande huurovereenkomst werd reeds afgesloten voor 4.000 m² met de multinational Gameloft.

UP-SITE BUCHAREST - Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (31.250 m² - 2 torens, ± 270 appartementen en winkels)

De bouwvergunningsaanvraag zal in het eerste semester van 2020 worden ingediend, om tegen eind 2020 te kunnen starten met de werken.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2020

Gezien het vooruitzicht van het behoud van een lage intrestvoet, blijft de vastgoedmarkt kasmiddelen aantrekken.

Verder verliest West-Europa aan groeikracht, terwijl de Midden-Europese landen, waar meer dan de helft voor deel van ATENOR's portefeuille zich bevindt, goed zijn voor een groei van meer dan het Europese gemiddelde.

Het is in deze groeibevorderende context dat ATENOR zijn inspanningen voor al de projecten in zijn portefeuille concentreert rond de essentiële fasen van de vastgoedontwikkeling: het behalen van de vergunningen, de verhuur en de verkoop.

De verscheidenheid in maturiteit van de projecten stelt ATENOR in staat om groeivoorzichten aan te kondigen voor de komende jaren, gebaseerd op de geografische en functionele diversificatie van zijn inkomstenbronnen.

ATENOR zal zijn internationale groeistrategie verder zetten en toezien op de handhaving van de balansevenwichten.

Financiële agenda

– Gewone Algemene Vergadering 2019	24 april 2020
– Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring door de Algemene Vergadering)	29 april 2020
– Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2020)	14 mei 2020
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2020	3 september 2020
– Tussentijds bericht (derde kwartaal 2020)	18 november 2020
– Algemene Vergadering 2020	23 april 2021

Contact en Informatie

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

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

B. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Nota's	In duizenden EUR	
		2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		107.207	99.766
Omzet		91.631	85.888
Huuropbrengsten uit vastgoed		15.576	13.878
Overige bedrijfsopbrengsten		45.314	41.116
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		37.848	34.927
Overige bedrijfsopbrengsten		7.454	6.174
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		12	15
Bedrijfskosten (-)		-99.626	-94.847
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-177.372	-145.548
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		145.606	119.314
Personeelskosten (-)		-4.513	-2.890
Donaties aan afschrijvingen (-)		-532	-206
Aanpassingen van waarde (-)		281	1.433
Overige bedrijfskosten (-)		-63.096	-66.950
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>		52.895	46.035
Financiële kosten		-11.211	-9.750
Financiële opbrengsten		1.897	1.137
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-638	-228
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>		42.943	37.194
Belastingen op het resultaat (-)	7	-5.315	-2.157
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>		37.628	35.037
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>		37.628	35.037
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-149	-140
Resultaat (aandeel van de Groep)		37.777	35.177
<u>WINST PER AANDEEL</u>			
		In EUR	
		2019	2018
Totaal aantal uitgegeven aandelen		5.631.076	5.631.076
waarvan eigen aandelen		313.427	231.825
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		5.333.821	5.431.951
Basisresultaat		7,08	6,48
Verwaterd resultaat per aandeel		7,08	6,48
Voorstel van bruto dividend per aandeel		2,31	2,20
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>			
		In duizenden EUR	
		2019	2018
Resultaat (aandeel van de Groep)		37.777	35.177
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:			
Voordelen van het personeel		-241	29
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :			
Omrekeningsverschillen		-4.245	-583
Cash flow hedge	13	-351	0
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		32.940	34.623
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-149	-140

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		In duizenden EUR	
	Nota's	31.12.2019	31.12.2018
<u>VASTE ACTIVA</u>		118.690	56.928
Materiële vaste activa	10	3.406	549
Immateriële activa		87	176
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		59.676	14.732
Uitgestelde belastingvorderingen		5.261	6.337
Overige financiële vaste activa		12.503	11.869
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		37.757	23.265
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		719.285	613.837
Voorraden	9	608.025	459.202
Overige financiële vlottende activa	4	6.159	68.064
Belastingvorderingen		776	1.067
Handelsvorderingen en overige vorderingen		54.116	37.432
Betalingen van voorschotten, vlottende		15	1.346
Kas en kasequivalenten	4	43.745	42.145
Overige vlottende activa		6.449	4.581
TOTAAL DER ACTIVA		837.975	670.765

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		In duizenden EUR	
	Nota's	31.12.2019	31.12.2018
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		187.048	170.298
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		184.251	167.352
Geplaatst kapitaal		57.631	57.631
Reserves		141.693	119.727
Eigen aandelen (-)		-15.073	-10.006
<u>Minderheidsbelangen</u>		2.797	2.946
<u>Langlopende passiva</u>		423.801	297.789
Langlopende rentedragende verplichtingen	5	364.888	293.105
Langlopende voorzieningen		4.792	648
Pensioen verplichting		701	455
Afgeleide instrumenten	13	351	0
Uitgestelde belastingverplichtingen		3.967	1.125
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		47.034	1.542
Overige langlopende passiva		2.068	914
<u>Kortlopende passiva</u>		227.126	202.678
Kortlopende rentedragende passiva	5	175.089	147.174
Kortlopende voorzieningen		1.352	5.040
Belastingverplichtingen		2.262	2.986
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		40.296	33.554
Overige kortlopende passiva		8.127	13.924
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		837.975	670.765

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

		Nota's	In duizenden EUR	
			31.12.2019	31.12.2018
Bedrijfsverrichtingen				
- Nettoresultaat			37.777	35.177
- Resultaat van de minderheidsbelangen			-149	-140
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast			638	228
- Nettokost van financiering			9.602	6.994
- Actuele belastingen	7		1.396	2.986
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>			49.264	45.245
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)			532	206
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)			-281	-1.433
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen			-14	463
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)			466	-960
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7		3.919	-830
- Resultaat op overdrachten van activa			-37.860	-34.992
- Stock options plans / IAS 19			773	141
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>			-32.465	-37.405
- Wijziging in voorraden			-151.471	-122.634
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen			-16.884	41.832
- Wijziging in handelsschulden			4.815	9.803
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen			93	41
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden			9.672	5.712
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			-153.775	-65.246
- Ontvangen rente			191	1.132
- Belastingen op het resultaat (betaalde) ontvangen			-1.828	-4.917
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie			-138.613	-61.191
Investeringsverrichtingen				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa			-2.187	-409
- Aanschaffing van financiële vaste activa			-14.206	-6
- Nieuwe toegestane leningen			-807	-492
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>			<i>-17.200</i>	<i>-907</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa			11	15
- Overdrachten van financiële vaste activa			20.836	57.804
- Terugbetaling van leningen			177	1.364
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>			<i>21.024</i>	<i>59.183</i>
Toename (afname) van de investeringsthésaurie			3.824	58.276
Financieringsverrichtingen				
- Eigen aandelen			-5.067	-1.642
- Nieuwe leningen			164.580	127.868
- Terugbetaling van leningen			-64.654	-41.980
- Betaalde rente			-8.744	-6.545
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	6		-11.747	-11.317
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders			-256	-316
Toename (afname) van de financieringsthésaurie			74.112	66.068
Nettowijziging over de periode				
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar			106.590	43.296
- Netto schommeling van de kas			-60.677	63.153
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen			-466	141
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	4		45.447	106.590

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd Wijzigingsoverzicht 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
2018									
Saldo per 01.01.2018	57.631	-	- 8.195	112.992	-	- 431	- 15.280	2.923	149.640
Verandering van methode - IFRS 15	-	-	-	-1.001	-	-	-	-	-1.001
Aangepast saldo	57.631		-8.195	111.991	-	-431	-15.280	2.923	148.639
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	35.177	-	-	-139	35.038
Andere elementen van het totaalresultaat (1)	-	-	-	-	0	29	-583	0	-554
Totaalresultaat	-	-	-	-	35.177	29	-583	-139	34.484
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-11.317	-	-	-	-	-11.317
Eigen aandelen	-	-	-1.811	-	-	-	-	-	-1.811
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	141	-	-	-	-	141
Andere	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Saldo per 31.12.2018	57.631	-	-10.006	100.815	35.177	-402	-15.863	2.946	170.298
2016									
Saldo per 01.01.2019									
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	37.777	-	-	-149	37.628
Andere elementen van het totaalresultaat (1)	-	-351	-	-	-	-241	-4.245	-	-4.837
Totaalresultaat	-	-351	-	-	37.777	-241	-4.245	-149	32.791
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Eigen aandelen	-	-	-5.067	-	-	-	-	-	-5.067
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Andere	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31.12.2019	57.631	-351	-15.073	125.018	37.777	-643	-20.108	2.797	187.048

- (1) De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense en Poolse vennootschappen en ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen waren vooral het gevolg van de daling van de HUF en van de RON in de loop van het jaar (-4,25 miljoen euro)

SELECTIEVE NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2019

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 5 maart 2020 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2019 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2019 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 2019, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2018, 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 2019.

Normen en interpretaties die verplicht van toepassing zijn geworden in 2019 in de Europese Unie

- IFRS 16 – *Leases*
- IFRIC 23 – *Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen*
- Aanpassing van IAS 19 – *Wijziging, Inperking of Afwikkeling van een Plan*
- Aanpassing van IAS 28 – *Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- Aanpassing van IFRS 9 – *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- *Jaarlijkse verbetering IFRS van de cyclus 2015-2017: Aanpassingen aan IFRS 1 en IAS 28*

Deze aanpassingen en nieuwe interpretaties hebben geen significante impact gehad op de presentatie, de openbaarmaking, de financiële prestaties en/of geconsolideerde financiële positie van ATENOR.

Ter herinnering, ATENOR past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15-norm (*Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten*) toe volgens de vereenvoudigde retrospectieve methode. Op basis van deze methode werden de vergelijkende perioden niet aangepast en werd de impact van de wijziging van de evaluatieregels rechtstreeks in het eigen openingsvermogen geboekt (wij verwijzen naar de geconsolideerde staat van de afwijkingen van het eigen kapitaal van 2018). Deze impact bedraagt 1 miljoen euro na aftrek van belastingen.

De onderstaande tabel geeft in detail per post de overgang naar IFRS 15 weer, alsook de erkenning in het resultaat in 2019 met betrekking tot de verandering van methode:

In duizenden EUR	Equity	Herkenning in resultaat		
	01.01.2018	2018	2019	Totaal
Omzet	-1.410	1.263	147	1.410
Kostprijs	-12	78	-66	12
Bruto resultaat	-1.422	1.341	81	1.422
Belasting - 29,58%	421	-397	-24	-421
Netto impact	-1.001	944	57	1.001

ATENOR past de IFRS 16-norm (huurovereenkomsten) toe sinds 1 januari 2019 volgens de vereenvoudigde retrospectieve aanpak. Volgens deze methode wordt de impact op de balans en de resultatenrekening berekend alsof de huurovereenkomst op 1 januari 2019 in werking trad zonder aanpassing van de vergelijkende rekeningen van de voorgaande boekjaren en zonder gevolgen voor de eigen openingskapitalen.

In overeenstemming met IFRS 16 past ATENOR de nieuwe norm niet toe op huurovereenkomsten voor immateriële vaste activa en heeft zij ervoor gekozen het nieuwe boekhoudmodel niet toe te passen op huurovereenkomsten van minder dan een jaar (verlengingsopties inbegrepen), noch op contracten voor panden met een lage nieuwwaarde per eenheid (vrijstellingsdrempel van USD 5.000).

Bovendien past ATENOR overgangsmaatregelen ter vereenvoudiging toe die zijn goedgekeurd door IFRS 16, met als belangrijkste de boeking van de huurcontracten die ten einde lopen binnen 12 maanden na de datum van eerste toepassing, alsof het huurcontracten korte duur waren.

Voor ATENOR als verhuurder brengt dit geen impact met zich mee.

Wij verwijzen naar nota's 5 en 10

Nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die in werking traden na 31 december 2019

- Aanpassingen aan IAS 1 en IAS 8 – *Wijziging aan de definitie van « materieel »* (Van toepassing voor de jaarperiodes die ingaan op of na 1 januari 2020).
- Aanpassingen aan IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties* (Van toepassing voor de jaarperiodes die ingaan op of na 1 januari 2020).
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 – *Hervorming Benchmarkrentes* (Van toepassing voor de jaarperiodes die ingaan op of na 1 januari 2020).
- Aanpassingen aan de Verwijzing naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden (Van toepassing voor de jaarperiodes die ingaan op of na 1 januari 2020).
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* (Van toepassing voor de jaarperiodes die ingaan op of na 1 januari 2021).

ATENOR heeft deze nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties nog niet aangenomen.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van ATENOR 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 Executive Committee dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase zit, wordt een maandelijkse 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 Algemene Aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw van het project.

Dit communicatiesysteem maakt het mogelijk om tijdig op de hoogte te zijn van de eventuele operationele risico's en deze te zijner tijd te controleren en op te lossen.

Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten

	31.12.2019	31.12.2018
Korttermijndeposito's	1.702	64.445
Banksaldi	43.739	42.143
Kassaldi	6	2
Totaal kas en kasequivalenten	45.447	106.590
Fair value	45.447	106.590

Lees pagina 2 en 8 - commentaar bij de belangrijkste posten van de geconsolideerde balans

Nota 5. Financiële schulden

In duizenden EUR

	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2018	147.174	293.105	440.279
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen (*)	44.750	118.050	162.800
- Terugbetalingen van leningen	-64.001		-64.001
- Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			
- Leasingsschulden (IFRS 16)	188	790	978
- Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	51	-48	3
- Transfer korte termijn / lange termijn	46.903	-46.903	
- Andere	24	-106	-82
Op 31.12.2019	175.089	364.888	539.977

Wij verwijzen naar het commentaar op pagina 2 over de geconsolideerde balans en de verhoging van de schuldenlast.

In april 2019 heeft ATENOR met succes twee obligatieschijven van het type "Retail bond" uitgegeven van respectievelijk € 20 M (3,00% - vervaldag 2023) en € 40 M (3,50% - vervaldag 2025). Deze obligaties zijn genoteerd op Euronext Brussels.

ATENOR sloot ook financieringen van € 22 M en € 18,9 M in het kader van haar projecten UBC (Warschau) en Beaulieu (Brussel) alsook twee corporate financieringen van € 22,1 M waarvan € 7,1 M via haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth.

Twee huurovereenkomsten met betrekking tot onroerende goederen vallen onder de norm IFRS 16. Bij toepassing van de vereenvoudigde retrospectieve methode werden de initiële huurschulden berekend alsof de contracten van start gingen op 1 januari 2019 door de toekomstige huurbetalingen te disconteren met een tarief van 2,33%.

Deze geactualiseerde waarde bedraagt € 1,15 M op 1 januari 2019. De terugbetalingen voor de periode bedragen 173 duizend euro. De rente voor de periode bedraagt 27 duizend euro.

Wij verwijzen ook naar nota 10

Nota 6. Betaalde dividenden

In duizenden EUR		
	2019	2018
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	11.747	11.317

Nota 7. Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR		
Belastingverdeling	2019	2018
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.480	-3.229
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	84	242
Totaal actuele belastingen	-1.396	-2.987
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	-1.365	243
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-2.554	587
Totaal uitgestelde belastingen	-3.919	830
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-5.315	-2.157

Lees pagina 1 en 7

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR

	31.12.2019			31.12.2018		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	70.670	36.537	107.207	77.713	22.053	99.766
Omzet	69.166	22.465	91.631	76.484	9.405	85.889
Huuropbrengsten uit vastgoed	1.504	14.072	15.576	1.229	12.648	13.877
Overige bedrijfsopbrengsten	39.042	6.272	45.314	35.200	5.916	41.116
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	37.848		37.848	33.285	1.642	34.927
Overige bedrijfsopbrengsten	1.182	6.272	7.454	1.900	4.274	6.174
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	12		12	15		15
Bedrijfskosten (-)	-72.495	-27.131	-99.626	-81.058	-13.789	-94.847
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-100.384	-76.988	-177.372	-88.800	-56.748	-145.548
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	75.932	69.674	145.606	62.793	56.521	119.314
Personeelskosten (-)	-4.024	-489	-4.513	-2.458	-432	-2.890
Donaties aan afschrijvingen (-)	-341	-191	-532	-191	-15	-206
Aanpassingen van waarde (-)	270	11	281	1.594	-161	1.433
Overige bedrijfskosten (-)	-43.948	-19.148	-63.096	-53.996	-12.954	-66.950
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	37.217	15.678	52.895	31.855	14.180	46.035
Financiële kosten	-10.020	-1.191	-11.211	-9.027	-723	-9.750
Financiële opbrengsten	1.895	2	1.897	1.131	6	1.137
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-638		-638	-228		-228
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	28.454	14.489	42.943	23.731	13.463	37.194
Belastingen op het resultaat (-)	-4.434	-881	-5.315	-2.037	-120	-2.157
RESULTAAT NA BELASTING	24.020	13.608	37.628	21.694	13.343	35.037
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	24.020	13.608	37.628	21.694	13.343	35.037
Intercompany-eliminatie	2.246	-2.246	0	1.473	-1.473	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	26.266	11.362	37.628	23.167	11.870	35.037
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-149		-149	-140		-140
Resultaat (aandeel van de Groep)	26.415	11.362	37.777	23.307	11.870	35.177

De sectorale informatie heeft zowel wat de interne reporting als de externe communicatie betreft betrekking op slechts één activiteitensector (mono sector), namelijk de ontwikkeling van vastgoedprojecten (kantoorgebouwen en woningen, waarbij de retail activiteit ondergeschikt is aan de twee eerstgenoemde). Deze activiteit wordt voorgesteld, beheerd en gecontroleerd per project. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, de Executive Committee en de Raad van Bestuur.

Op basis van de locatie van projecten kunnen er echter twee geografische segmenten onderscheiden worden: enerzijds West-Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Duitsland alsook Portugal en anderzijds Centraal-Europa, dat Polen, Hongarije en Roemenië omvat.

Op 31 december 2019 brengt de onderverdeling in segmenten de bijdrage van de projecten in West-Europa aan het geconsolideerde resultaat naar voren.

Het activiteitenverslag van ATENOR verstrekt nadere informatie over de resultaten, aankopen en verkopen die in de verslagperiode hebben plaatsgevonden.

In duizenden EUR

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31.12.2019			31.12.2018		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Materiële vaste activa	2.715	691	3.406	423	126	549
Vastgoedbeleggingen						
Immateriële activa	32	55	87	105	71	176
Deelnemingen in verbonden entiteiten						
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	59.676		59.676	14.732		14.732
Uitgestelde belastingvorderingen	5.261		5.261	6.337		6.337
Overige financiële vaste activa	12.494	9	12.503	11.861	8	11.869
Afgeleide instrumenten						
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	37.757		37.757	23.265		23.265
Overige vlottende activa						

VLOTTENDE ACTIVA

Activa aangehouden voor verkoop						
Vorraden	316.727	291.298	608.025	238.386	220.816	459.202
Overige financiële vlottende activa	6.159		6.159	68.064		68.064
Afgeleide instrumenten						
Belastingvorderingen	733	43	776	525	542	1.067
Handelsvorderingen en overige vorderingen	34.584	19.532	54.116	26.896	10.536	37.432
Betalingen van voorschotten, vlottende	15		15	14	1.332	1.346
Kas en kasequivalenten	21.628	22.117	43.745	27.644	14.501	42.145
Overige vlottende activa	2.379	4.070	6.449	1.349	3.232	4.581
TOTAAL DER ACTIVA	500.160	337.815	837.975	419.601	251.164	670.765

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen - Groepsaandeel

Geplaatst kapitaal	57.631		57.631	57.631		57.631
Reserves	143.485	-1.792	141.693	116.183	3.544	119.727
Eigen aandelen (-)	-15.073		-15.073	-10.006		-10.006
Minderheidsbelangen	2.797		2.797	2.946		2.946

Langlopende passiva

Langlopende rentedragende verplichtingen	330.066	34.822	364.888	269.727	23.378	293.105
Langlopende voorzieningen	2.607	2.185	4.792	404	244	648
Pensioen verplichting	701		701	455		455
Instrumenten dérivés		351	351			
Uitgestelde belastingverplichtingen	2.994	973	3.967	775	350	1.125
Langlopende handelsschulden en overige schulden	31.584	15.450	47.034	1.542		1.542
Overige langlopende passiva		2.068	2.068		914	914

Kortlopende passiva

Kortlopende rentedragende passiva	165.488	9.601	175.089	143.714	3.460	147.174
Kortlopende voorzieningen	1.352		1.352	4.098	942	5.040
Belastingverplichtingen	2.245	17	2.262	2.326	660	2.986
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	28.402	11.894	40.296	28.240	5.314	33.554
Overige kortlopende passiva	4.752	3.375	8.127	10.849	3.075	13.924
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-258.871	258.871		-209.283	209.283	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	500.160	337.815	837.975	419.601	251.164	670.765

Nota 9. Voorraden

	In duizenden EUR	
	2019	2018
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	459.202	443.973
Gekapitaliseerde uitgaven	216.204	191.806
Overdrachten van het boekjaar	-66.275	-72.492
Overgang IFRS 15		-12
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-106.843
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		
Overdrachten van / naar "Voorraden"	559	-495
Leningskosten (IAS 23)	2.319	3.320
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-4.254	-1.647
Geboekte waardeverliezen		-250
Teruggenomen waardeverliezen	270	1.841
Bewegingen van het boekjaar	148.823	15.228
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	608.025	459.202
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	120.879	86.840

Er wordt verwezen naar de commentaar op pagina 2.

Nota 10. Immateriële activa

Deze post, die gestegen is met € 2,86 M, omvat voornamelijk de wijzigingen aangebracht aan de verhuurde gebouwen, evenals de gebruiksrechten die zijn erkend in toepassing van de IFRS 16-norm. De initiële rechten werden op dezelfde manier berekend als de huurschulden (zie nota 5). Ze bedragen € 1,15 M op 1 januari 2019. De afschrijvingen worden lineair berekend over de resterende looptijd van de huurcontracten. Ze bedragen een totaal van 193 miljoen euro in 2019.

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

Op 8 maart 2019 gaf ATENOR een aandelenoptieplan (AOP 2019) uit op de aandelen van dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG). De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

Dit AOP is uitvoerbaar tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 31 maart 2022, van 8 maart tot 31 maart 2023 en van 8 tot 29 maart 2024 na elke publicatie van de jaarresultaten.

Nota 12. Verbonden partijen

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2019	2018
VICTOR ESTATES	1.085	1.183
VICTOR PROPERTIES	55	62
VICTOR BARA	4.388	4.425
VICTOR SPAAK	7.846	7.910
IMMOANGE	958	1.152
DOSSCHE IMMO	9.973	
CCN DEVELOPPEMENT	35.371	
Totaal	59.676	14.732

In het kader van het gemengde project Victor, zorgt het (50/50) partnerschap dat werd opgezet met de vennootschap BPI, voor gelijkstelling van de vennootschappen Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak en Victor Bara.

Op 15 januari 2019 heeft ATENOR 50% van de aandelen verworven in de vennootschap Dossche Immo, dat een grond en gebouwen bezit in Deinze (Project De Molens).

In juli 2019, is ATENOR via het bedrijf CCN een partnerschap aangegaan (33%) met AG Real Estate en AXA in het kader van het project CCN in Brussel.

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

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

Nota 13. Afgeleide instrumenten

ATENOR gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden.

In het kader van de financiering van € 22 M die in februari 2019 werd aangegaan door haar dochteronderneming Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een renteaftdekkingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument dat wordt gekwalificeerd als "cash flow hedge" (€ -0,35 M) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Wij verwijzen naar de tabel op pagina 10

Nota 14. Eigen aandelen

	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Beweging in eigen & autocontrole aandelen		
Op 01.01.2019 (gemiddelde prijs € 43,16 per aandeel)	10.006	231.825
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	5.067	81.602
- verkopen		
Op 31.12.2019 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel (1))	15.073	313.427

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2015 tot 2019) die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

Nota 15. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur heeft aandacht voor de analyse en het beheer van de verschillende risico's en onzekerheden waaraan ATENOR en haar filialen zijn blootgesteld.

Daarnaast, is ATENOR op 31 december 2019 met geen enkel geschil meer geconfronteerd.

Nota 16. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

- Zoals aangekondigd in de persberichten van begin 2020, heeft ATENOR een overeenkomst gesloten voor de verkoop van de kantoorgebouwen O1 en P van het project Au Fil des Grand Prés in Bergen aan enerzijds de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA) en anderzijds, de Federatie Wallonië-Brussel (FWB). Beide verkopen in toekomstige staat van voltooiing zullen een positieve invloed hebben op de resultaten van ATENOR in 2020 en 2021.
- Op datum van 31 januari 2020, heeft het kantorenproject DACIA ONE zijn definitieve bouwvergunning ontvangen. Op termijn, zullen de nieuwe en ultramoderne kantooroppervlaktes aan ING Tech worden verhuurd.
- Zoals hierboven vermeld werd Atenor ertoe gebracht om de verkoop van de onderneming Hexaten SA, eigenaar van het Nysdam gebouw te ontbinden, zonder dat dit een negatieve impact heeft op de resultaten van 2019 en 2020. Atenor blijft dus huurinkomsten genieten.
- De Coronaviruspandemie die zich momenteel over de hele wereld verspreidt, zou een impact kunnen hebben op de wereldeconomie en bijgevolg een vertraging kunnen veroorzaken in verschillende economische sectoren, waarschijnlijk ook in de vastgoedsector. In dit stadium zien we geen directe impact op de activiteiten van Atenor; we blijven alert wat betreft de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, maar we vertrouwen op de veerkracht van de portefeuille door de diversificatie ervan.
- Op datum van 6 maart 2020, heeft ATENOR een aandelenoptieplan (AOP 2020) uitgegeven van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG).
De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.
Dit AOP 2020 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 31 maart 2023, van 8 maart tot 29 maart 2024 en van 10 maart tot 31 maart 2025.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2019.

C. Verklaring van het Management

Stéphan SONNEVILLE nv, CEO, voorzitter van het Executive Committee en de leden van het Executive Committee onder wie de heer Sidney D. BENS, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2019 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en van de bedrijven in de consolidatiekring¹;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar 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 de heer Xavier Doyen, 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 in de betekenis van artikel 1:15 van het Wetboek van Vennootschappen.