

## RESULTATS ANNUELS 2019

Information règlementée

La Hulpe, le 09 mars 2020

### A. Rapport de gestion

ATENOR a terminé l'exercice 2019 sur un résultat net consolidé de 37,78 millions d'euros, soit en hausse de près de 7,39% par rapport à 2018. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende brut de € 2,31 par action, contre € 2,20 l'année précédente.

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

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	37.777	35.177
Résultat par action (en euros)	7,08	6,48
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	313.427	231.825
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Total de l'actif	837.975	670.765
Trésorerie de fin de période	45.447	106.590
Endettement net (-)	-494.530	-333.688
Total des capitaux propres consolidés	187.048	170.298

### Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

**Les produits des activités ordinaires** au 31 décembre 2019 s'établissent à 107,21 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrierie, The One) pour un total de 29,12 millions d'euros, (b) le revenu dégagé des ventes des immeubles de bureaux City Dox B6, Vaci Greens E (en état futur d'achèvement) et BuzzCity (en état futur d'achèvement) pour un total de 59,34 millions d'euros, ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC), University Business Center (UBC) et Nysdam totalisant 15,02 millions d'euros.

**Les autres produits opérationnels** (€ 45,31 M) comprennent principalement les résultats sur cessions des participations The One Office SA (partie bureau du projet The One) suite à la revalorisation des effets de la transaction au 31 décembre 2019 avec Deka, et Naos SA (projet Naos) suite à la livraison de l'immeuble à Ethias/Foyer en juillet 2019 (total de € 37,85 M), ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 7,45 M).

**Le résultat opérationnel** s'élève à € 52,90 M contre € 46,04 M en 2018. Il est majoritairement influencé par la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 5,67 M), des résultats sur cessions de participations The One Office SA et Naos SA (total de € 36,07 M), des ventes d'immeubles de bureaux City Dox B6, Vaci Greens E et BuzzCity (total de € 14,18 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC, UBC et Nysdam (total de € 13,66 M), le tout diminué des charges corporate.

**Le résultat financier net** s'établit à -9,31 millions d'euros contre -8,61 millions d'euros en 2018. La hausse des charges financières nettes s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement net moyen d'ATENOR ainsi que de la baisse des activations de charges d'emprunt (IAS23) par rapport à 2018.

**Impôts sur le résultat** : Le montant de ce poste s'élève à 5,32 millions d'euros (contre € 2,16 M en 2018). Ce poste reprend tant les impôts sociaux que les impôts différés actifs et passifs liés à l'évolution de la commercialisation des projets cités plus haut.

Tenant compte de ce qui précède, **le résultat net** part de groupe de l'exercice s'élève donc à 37,78 millions d'euros comparé à 35,18 millions d'euros en 2018, en progression de 7,39%.

### ***Bilan consolidé***

---

**Les capitaux propres consolidés** s'élevaient à 187,05 millions d'euros contre 170,30 millions au 31 décembre 2018, soit 22,3% du total bilantaire.

Au 31 décembre 2019, l'endettement consolidé net s'élève à 494,53 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018. En avril 2019, nous avons émis avec succès un emprunt obligataire de type « retail bond » en deux tranches pour un montant total de 60 millions d'euros. De plus, la mise en oeuvre de plusieurs financements projets ainsi que l'utilisation de la trésorerie existante dans le cadre du développement des projets en portefeuille expliquent également cette hausse. L'endettement consolidé se décompose d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 364,89 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 175,09 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 45,45 millions d'euros contre 106,59 millions d'euros à fin 2018.

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 608,02 millions d'euros, en progression de 148,82 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018 (459,20 millions d'euros).

Cette variation nette résulte principalement (a) des acquisitions des terrains et immeubles des projets Beaulieu (Bruxelles), Twist (Belval), Fort7 (Varsovie), Roseville, Bakerstreet (Budapest) et Verde (Lisbonne) pour un total de 112,39 millions d'euros, (b) de la poursuite des travaux des projets Com'Unity (Paris), City Dox (Bruxelles), Arena Business Campus, Vaci Greens (Budapest) et Au Fil des Grands Prés pour 76,60 millions d'euros et (c) de la vente des immeubles B6 du projet City Dox (Bruxelles), Buzzcity (Leudelange) et Vaci Greens E (Budapest), ainsi que des cessions des appartements des projets The One (partie résidentielle), City Dox, Au Fil des Grands Prés et La Sucrierie diminuant le stock à hauteur de 64,18 millions d'euros. Le solde de ce poste se répartit sur les autres projets en développement.

### ***Actions propres***

---

Au 31 décembre 2019, ATENOR LONG TERM GROWTH SA détient 150.000 actions ATENOR.

Le nombre d'actions ATENOR détenues à cette même date par la filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS s'élève à 163.427 (situation inchangée par rapport à décembre 2018). Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2016 à 2019) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

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

---

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 24 avril 2020 le versement, au titre de l'exercice 2019, d'un dividende brut de 2,31 euros par action (+ 5 %), soit un dividende net de précompte (30 %) de 1,617 euro par titre.

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 29 avril 2020.

- Date de détachement : 27 avril 2020
- Date de l'arrêté : 28 avril 2020
- Date de paiement : 29 avril 2020

### ***Projets en Portefeuille***

---

Au cours de l'année 2019, le portefeuille de projets s'est considérablement étoffé. A la suite des dernières transactions, le portefeuille compte actuellement 28 projets en développement pour un total de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup>.

Toutes les acquisitions ont été réalisées conformément à notre stratégie et en ligne avec nos critères, notamment de localisation et de rentabilité.

Une attention appuyée est désormais explicitement mise en oeuvre au quotidien dans la conception et la réalisation des développements en veillant tout particulièrement à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité.

Ceci étant, l'expression dans les comptes d'ATENOR de la valeur créée s'articule autour de 3 étapes : l'obtention des autorisations de construire, la location et la vente.

Les commentaires suivants se concentrent sur ces étapes-clés.

Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces potentiellement constructibles.

❖ **LA REGION BRUXELLOISE (24,96% DU PORTEFEUILLE)**

**THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.500 m<sup>2</sup> de bureaux – 9.740 m<sup>2</sup> de logements)**

Dans un marché immobilier bruxellois très porteur, les effets de la transaction de vente de The One conclue fin 2018 avec Deka ont été revalorisés aux conditions de marché à fin décembre 2019, dégageant une contribution importante aux résultats 2019.

Par ailleurs, les provisions constituées en 2018 et destinées à couvrir le risque portant sur l'annulation du RRUZ (et donc sur l'annulation du permis d'urbanisme de The One) ont été reprises, dans la mesure où le permis d'urbanisme The One a fait l'objet le 21 octobre 2019 d'un retrait-réfection à l'initiative de l'Administration, confirmant ainsi sa pleine validité. Le nouveau recours introduit fin décembre 2019 contre ce permis n'apporte aucun argument qui remettrait en cause la validité de celui-ci.

Enfin, les négociations menées avec l'OIB en vue de la prise en usufruit de l'immeuble ont connu, au cours de l'année 2019, une progression concrète pour arriver à la conclusion des paramètres financiers, juridiques et techniques qui entoureront cette prise en usufruit. Un engagement contractuel nécessite l'accord formel des autorités budgétaires des institutions européennes. Cette procédure, qui a connu des retards pour des raisons étrangères au dossier, se poursuit.

**REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (58.400 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Un nouveau permis d'urbanisme a été introduit le 19 novembre 2018. L'étude d'incidence s'est clôturée début 2020.

Dans l'une de ses variantes, l'étude d'incidence étudie les conséquences de l'installation d'un centre de conférence de 26.000 m<sup>2</sup> à la place d'une partie des bureaux. Cette possibilité pourrait devenir réalité en fonction de l'évolution des discussions menées avec l'OIB, dans le cadre d'un dialogue compétitif au sujet de l'acquisition d'un Centre de Conférence en remplacement de l'actuel Borschette. Les discussions ont évolué de manière positive au cours de l'année 2019 sans qu'il ne soit toutefois encore possible de préciser le momentum d'un accord.

**CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 120.000 m<sup>2</sup> mixte)**

La construction et la commercialisation de la phase 2 (comprenant notamment 181 logements dont 99 conventionnés) ont évolué de manière très satisfaisante au cours de l'année. Concernant la phase 3, une première demande de permis portant notamment sur 171 logements sera introduite au premier semestre 2020, comme suite au concours d'architecture remporté par le bureau XDGA. Un nouveau concours sera lancé au premier semestre et portera sur la réalisation d'un ensemble logements-école.

**VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (94.300 m<sup>2</sup> mixte)**

Le projet a été retravaillé de manière à s'inscrire dans les grandes lignes du projet de PAD « Midi ». Celui-ci semble être en voie de finalisation et devrait être soumis à enquête publique prochainement. Le projet Victor comporte plus d'une centaine de logements abordables et passifs et 72.500 m<sup>2</sup> de bureau, idéalement localisés.

**CCN [33% ATENOR] – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.000 m<sup>2</sup> mixte)**

L'association belgo-française Architectes Associés-Multiple-TDK, retenue par le partenariat au terme d'un concours, mène les études afin de pouvoir déposer une demande de permis sur l'ensemble du site dans le courant de 2020. Toutes les parties concernées, autorités régionales et communales ainsi que les sociétés de transport en commun sont consultées et associées aux réflexions urbanistiques et architecturales.

**BEAULIEU – Avenue Beaulieu, 5 à 11, Auderghem (de l'ordre de 24.500 m<sup>2</sup> de bureaux)**

ATENOR a acquis les 2 immeubles qui appartenaient au certificat « Beaulieu » situés aux 5 à 11 de l'avenue du même nom à Auderghem. Ces immeubles d'une superficie totale de 24.000 m<sup>2</sup> datent de 1993 et sont actuellement occupés par la Commission européenne jusqu'au 31 décembre 2020. Notoirement obsolètes, ces immeubles feront l'objet d'une étude minutieuse afin de déterminer la meilleure alternative économique et environnementale en vue de leur redéveloppement.

❖ **FLANDRE (1,28% DU PORTEFEUILLE)**

**DE MOLENS [50% ATENOR]** – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (de l'ordre de 32.000 m<sup>2</sup> - Projet mixte résidentiel et commerces)

Depuis l'acquisition en janvier 2019, un master plan a été dressé, en accord avec la commune. La demande de permis pour une première phase sera déposée avant la fin mars 2020.

❖ **WALLONIE (7,68% DU PORTEFEUILLE)**

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – La Hulpe (27.000 m<sup>2</sup> de logements (80% Atenor) et 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux (100% Atenor)

Un accord avec le propriétaire voisin a été conclu en décembre 2019 afin de proposer une vision commune en adéquation avec les attentes de la Commune, reflétées dans les études de la Zone d'Enjeu Communal. La demande de permis introduite fin juillet 2019 a donc été retirée en janvier 2020 et une nouvelle demande sera introduite au premier semestre 2020.

**LE NYS DAM** – La Hulpe (15.600 m<sup>2</sup> - Immeuble de bureaux)

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; il affiche un taux d'occupation de 100% depuis fin décembre 2019. Comme annoncé dans le communiqué du 10 janvier 2020, la société propriétaire du Nysdam, Hexaten SA, avait fait l'objet d'un accord de vente assorti de conditions résolutoires usuelles. Atenor a été amené à résoudre cette vente, début mars. Cette résolution n'a toutefois pas eu d'impact négatif sur les résultats 2019 et 2020. Atenor continue dès lors à enregistrer des revenus locatifs.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 78.000 m<sup>2</sup> mixte)

La construction du solde de la première phase (266 appartements, tous vendus) s'est poursuivie. Concernant la deuxième phase, le permis portant sur la partie de bureau (14.000 m<sup>2</sup>) et les voiries a été délivré en décembre 2019. 11.000 m<sup>2</sup> ont été vendus en état futur d'achèvement début 2020. Une première demande de permis sera, en outre, introduite en mars 2020 en vue de la construction d'une centaine de logements dans cette deuxième phase qui en comptera de l'ordre de 300.

**LA SUCRERIE** – Ath (20.000 m<sup>2</sup> - 126 logements, 1 commerce, 1 crèche)

Au 31 décembre, il restait 19 appartements à vendre ; le solde du projet, représenté par un immeuble à construire de 57 appartements qui a été vendu à un investisseur privé.

❖ **LUXEMBOURG (6,94% DU PORTEFEUILLE) :**

**NAOS [55% ATENOR]** – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (14.000 m<sup>2</sup> - Immeuble de bureaux et commerces)  
Cet immeuble a été livré en juillet 2019, son taux d'occupation s'élevait à 95% au 31 décembre 2019. Cette cession, réalisée en 2018 en état futur d'achèvement est un des principaux contributeurs aux résultats 2019.

**TWIST** – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 15.000 m<sup>2</sup>)  
Le PAP ayant été délivré en 2019, la demande de permis de bâtir sera introduite au premier semestre 2020.

**BUZZCITY** – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m<sup>2</sup>)

Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018 et dégage des résultats proportionnels à l'état d'avancement des travaux. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

**LANKELZ [50% ATENOR]** – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (67.850 m<sup>2</sup> - mixte : résidentiel, commerces et bureaux)

Le projet à usage mixte prévoit le développement de plus de 350 logements, des commerces, du bureau ainsi que des infrastructures publiques de qualité. Les premières études sont en cours afin de déposer une demande de permis au premier semestre 2020.

**SQUARE 42** – Central Square, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (21.600 m<sup>2</sup> - mixte : bureaux et commerces)

Au terme d'une consultation initiée par AGORA, en charge du développement urbain de Belval au Grand-Duché de Luxembourg, ATENOR a été sélectionnée parmi de nombreux candidats pour le développement du Lot 42 situé dans le Central Square (Esch-sur-Alzette).

Ce projet, acquis à l'issue d'un concours, concerne le développement d'un immeuble composé de 20.343 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.238 m<sup>2</sup> de commerces. Une demande de permis sera déposée au premier semestre 2020.

❖ **PARIS (4,68% DU PORTEFEUILLE) :**

**COM'UNITY [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (33.800 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Les travaux de construction et la commercialisation sont en cours.

**U'MAN – Bezons (Paris) – (25.450 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Localisé à côté de Com'Unity, ce projet dispose depuis fin 2019 d'un permis purgé de tous recours autorisant la construction de 25.500 m<sup>2</sup> de bureaux.

❖ **LISBONNE (2,31% DU PORTEFEUILLE) :**

**VERDE – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces)**

La demande de permis a été déposée en novembre 2019. Elle porte sur 27.850 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.250 m<sup>2</sup> de commerces. Le démarrage des travaux est prévu pour début 2021.

❖ **DÜSSELDORF (0,34% DU PORTEFEUILLE) :**

**AM WEHRHAHN – Artère commerçante Am Wehrhahn au centre-ville de Düsseldorf – (4.250 m<sup>2</sup> de logements et commerces)**

Le lancement des travaux est prévu au deuxième trimestre 2020. Le bail relatif au supermarché a été conclu. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

❖ **VARSOVIE (24,35% DU PORTEFEUILLE) :**

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (56.800 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Une première demande de permis (UBC 1) a été déposée fin 2019 avec l'objectif de recevoir toutes les autorisations pour fin 2020. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de € 2,7 millions.

**FORT 7 – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m<sup>2</sup> - mixte)**

Les architectes retenus au terme d'un concours ont imaginé le master plan de cette parcelle de 14,1 ha. Une première demande de permis est en préparation. Parallèlement, nos architectes élaborent une demande de changement de règlement afin de développer une superficie plus importante de logements.

❖ **BUDAPEST (13,40% DU PORTEFEUILLE) :**

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m<sup>2</sup> et F 27.500 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Les 5<sup>ème</sup> (E) et 6<sup>ème</sup> (F) immeubles de ce campus sont en construction et en commercialisation. L'immeuble E a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement. Cette cession contribue aux résultats 2019.

**ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (74.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 6.100 m<sup>2</sup> de commerces)**

Le premier immeuble (A) a enregistré ses premiers locataires ; il est loué à hauteur de 15%.

**ROSEVILLE – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (16.150 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Ce projet est issu d'un rassemblement de plusieurs parcelles. ATENOR y prévoit le développement d'un immeuble de bureaux d'une surface de 16.150 m<sup>2</sup>. Une demande de permis sera déposée au premier semestre 2020.

**BAKERSTREET – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (18.750 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Ce projet a été acquis en juillet 2019. ATENOR y prévoit le développement d'un immeuble de bureaux d'une surface de 18.750 m<sup>2</sup>. Une demande de permis sera déposée au premier semestre 2020.

❖ **BUCAREST (14,08% DU PORTEFEUILLE) :**

**HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.200 m<sup>2</sup> de bureaux)**

Des négociations sont en cours en vue de la vente possible des 3 immeubles, dans un marché à l'investissement connaissant un intérêt croissant de la part d'investisseurs internationaux.

Entretemps, ces immeubles étant totalement loués, ATENOR bénéficie des revenus locatifs de l'ordre de 9,9 millions d'euros par an.



***DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (16.300 m<sup>2</sup> de bureaux)***

Le permis de construire a été obtenu en janvier 2020 au terme d’une procédure urbanistique plus complexe qu’anticipée. La partie nouvelle à construire a été louée (en état futur d’achèvement) pour une durée de dix ans à ING Tech, le pôle de développement logiciel d’ING. Noerr Romania, représentation locale des conseillers juridiques et fiscaux allemands ont préalablement loué les 1.800 m<sup>2</sup> de l’immeuble historique complétant à 100% la location du projet.

***@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.720 m<sup>2</sup> de bureaux)***

Le permis de construire a été obtenu en janvier 2020. Les travaux seront lancés au cours de ce premier semestre 2020. Un premier contrat de prélocation a été conclu avec la multinationale Gameloft pour 4.000 m<sup>2</sup>.

***UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (31.250 m<sup>2</sup> - 2 tours, ± 270 appartements et commerces)***

La demande de permis de construire sera introduite au premier semestre 2020, en vue d’un démarrage des travaux fin 2020.

***Perspectives pour l’ensemble de l’exercice 2020***

---

La perspective de maintien de taux d’intérêt bas continue à drainer les liquidités vers l’immobilier. Par ailleurs, alors que l’Europe de l’ouest est en panne de croissance, les pays d’Europe centrale, où ATENOR détient près de la moitié de son portefeuille affichent des taux de croissance supérieurs à la moyenne européenne.

C’est dans ce contexte porteur qu’ATENOR concentre pour tous ses projets en portefeuille, ses efforts sur les étapes essentielles du développement immobilier : obtention des autorisations, location et vente.

La maturité variée des projets permet à ATENOR d’annoncer des perspectives de croissance de ses résultats pour les années à venir, appuyées sur une diversification géographique et fonctionnelle de ses sources de revenus.

La stratégie de croissance internationale se poursuivra en veillant à maintenir les équilibres bilantaires.

***Calendrier Financier***

---

- Assemblée Générale Ordinaire 2019	24 avril 2020
- Paiement du dividende (sous réserve d’approbation de l’AGO)	29 avril 2020
- Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2020	14 mai 2020
- Résultats semestriels 2020	3 septembre 2020
- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2020	18 novembre 2020
- Assemblée Générale 2020	23 avril 2021

***Contacts et Informations***

---

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

Tél +32 (2) 387.22.99 Fax +32 (2) 387.23.16 e-mail : [info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu) [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)

## B. Etats financiers résumés

### Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		2019	2018
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>107.207</b>	<b>99.766</b>
Chiffre d'affaires		91.631	85.888
Produits locatifs des immeubles		15.576	13.878
<b>Autres produits opérationnels</b>		<b>45.314</b>	<b>41.116</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers		37.848	34.927
Autres produits opérationnels		7.454	6.174
Résultat sur cession d'actifs non financiers		12	15
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>		<b>-99.626</b>	<b>-94.847</b>
Matières premières et consommables utilisés ( - )		-177.372	-145.548
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		145.606	119.314
Frais de personnel ( - )		-4.513	-2.890
Dotations aux amortissements ( - )		-532	-206
Ajustements de valeur ( - )		281	1.433
Autres charges opérationnelles ( - )		-63.096	-66.950
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>		<b>52.895</b>	<b>46.035</b>
<b>Charges financières ( - )</b>		<b>-11.211</b>	<b>-9.750</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>1.897</b>	<b>1.137</b>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-638	-228
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>		<b>42.943</b>	<b>37.194</b>
Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )	7	-5.315	-2.157
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>		<b>37.628</b>	<b>35.037</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>		<b>37.628</b>	<b>35.037</b>
Résultat participations ne donnant pas le contrôle		-149	-140
<b><i>Résultat Part de Groupe</i></b>		<b>37.777</b>	<b>35.177</b>
<b><u>RESULTAT PAR ACTION</u></b>		<b>EUR</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nombre total d'actions émises		5.631.076	5.631.076
dont actions propres		313.427	231.825
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		5.333.821	5.431.951
Résultat de base		7,08	6,48
Résultat dilué par action		7,08	6,48
Proposition de dividende brut par action		2,31	2,20
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>		<b>EUR Milliers</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><i>Résultat Part de Groupe</i></b>		<b>37.777</b>	<b>35.177</b>
<b>Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Avantages au personnel		-241	29
<b>Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :</b>			
Ecart de conversion		-4.245	-583
Couverture de cash flows	13	-351	0
<b><i>Résultat global total du groupe</i></b>		<b>32.940</b>	<b>34.623</b>
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-149	-140

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé de la situation financière

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2019	31.12.2018
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>		<b>118.690</b>	<b>56.928</b>
Immobilisations corporelles	10	3.406	549
Immobilisations incorporelles		87	176
Participations mises en équivalence		59.676	14.732
Actifs d'impôt différé		5.261	6.337
Autres actifs financiers non courants		12.503	11.869
Clients et autres débiteurs non courants		37.757	23.265
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>		<b>719.285</b>	<b>613.837</b>
Stocks	9	608.025	459.202
Autres actifs financiers courants	4	6.159	68.064
Actifs d'impôt exigible		776	1.067
Clients et autres débiteurs courants		54.116	37.432
Paiements d'avance courants		15	1.346
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	43.745	42.145
Autres actifs courants		6.449	4.581
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>837.975</b>	<b>670.765</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2019	31.12.2018
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>		<b>187.048</b>	<b>170.298</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>		<b>184.251</b>	<b>167.352</b>
Capital souscrit		57.631	57.631
Réserves		141.693	119.727
Actions propres ( - )		-15.073	-10.006
<b><u>Participations ne donnant pas le contrôle</u></b>		<b>2.797</b>	<b>2.946</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>		<b>423.801</b>	<b>297.789</b>
Passifs non courants portant intérêt	5	364.888	293.105
Provisions non courantes		4.792	648
Obligation de pension		701	455
Instruments dérivés	13	351	0
Passifs d'impôt différé		3.967	1.125
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		47.034	1.542
Autres passifs non-courants		2.068	914
<b><u>Passifs courants</u></b>		<b>227.126</b>	<b>202.678</b>
Passifs courants portant intérêt	5	175.089	147.174
Provisions courantes		1.352	5.040
Passifs d'impôt exigible		2.262	2.986
Fournisseurs et autres créditeurs courants		40.296	33.554
Autres passifs courants		8.127	13.924
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>837.975</b>	<b>670.765</b>



## B. Etats financiers résumés (suite)

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

	Notes	EUR Milliers	
		31.12.2019	31.12.2018
<b>Opérations d'exploitation</b>			
- Résultat net		37.777	35.177
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-149	-140
- Résultat des sociétés MEE		638	228
- Coût net de financement		9.602	6.994
- Impôts courants	7	1.396	2.986
- <i>Résultat de l'exercice</i>		49.264	45.245
- Amortissements (Dotations / Reprises)		532	206
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-281	-1.433
- Résultat de change non réalisé		-14	463
- Provisions (Dotations / reprises)		466	-960
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	3.919	-830
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-37.860	-34.992
- Plans d'options sur actions / IAS 19		773	141
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		-32.465	-37.405
- Variation de stock		-151.471	-122.634
- Variation des créances et autres montants à recevoir		-16.884	41.832
- Variation des dettes commerciales		4.815	9.803
- Variation des dettes fiscales sur salaires		93	41
- Variation des autres créances et dettes		9.672	5.712
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-153.775	-65.246
- Intérêts reçus		191	1.132
- Impôts sur le résultat (payés) reçus		-1.828	-4.917
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>		<b>-138.613</b>	<b>-61.191</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2.187	-409
- Acquisitions d'immobilisations financières		-14.206	-6
- Nouveaux prêts accordés		-807	-492
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		-17.200	-907
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		11	15
- Cessions d'immobilisations financières		20.836	57.804
- Remboursements d'emprunts		177	1.364
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		21.024	59.183
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>		<b>3.824</b>	<b>58.276</b>
<b>Opérations de financement</b>			
- Actions propres		-5.067	-1.642
- Nouveaux emprunts		164.580	127.868
- Remboursements d'emprunts		-64.654	-41.980
- Intérêts payés		-8.744	-6.545
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-11.747	-11.317
- Tantièmes versés aux administrateurs		-256	-316
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>		<b>74.112</b>	<b>66.068</b>
<b>Variation nette de la période</b>		<b>-60.677</b>	<b>63.153</b>
- Trésorerie de début d'exercice		106.590	43.296
- Variation nette de trésorerie		-60.677	63.153
- Variation de périmètre et écarts de conversion		-466	141
- Trésorerie de fin d'exercice	4	45.447	106.590

## B. Etats financiers résumés (suite)

### Etat consolidé des Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers									
	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>2018</b>									
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2018</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-8.195</b>	<b>112.992</b>	-	<b>-431</b>	<b>-15.280</b>	<b>2.923</b>	<b>149.640</b>
Changement de méthode IFRS 15	-	-	-	-1.001	-	-	-	-	-1.001
<b>Solde d'ouverture ajusté</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-8.195</b>	<b>111.991</b>	-	<b>-431</b>	<b>-15.280</b>	<b>2.923</b>	<b>148.639</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	35.177	-	-	-139	35.038
Autres éléments du résultat global (1)	-	-	-	-	-	29	-583	-	-554
<b>Résultat global total</b>	-	-	-	-	<b>35.177</b>	<b>29</b>	<b>-583</b>	<b>-139</b>	<b>34.484</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-11.317	-	-	-	-	-11.317
Actions propres	-	-	-1.811	-	-	-	-	-	-1.811
Paievements fondés sur actions	-	-	-	141	-	-	-	-	141
Autres	-	-	-	-	-	-	-	162	162
<b>Solde de clôture au 31.12.2018</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-10.006</b>	<b>100.815</b>	<b>35.177</b>	<b>-402</b>	<b>-15.863</b>	<b>2.946</b>	<b>170.298</b>
<b>2019</b>									
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2019</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-10.006</b>	<b>135.992</b>	-	<b>-402</b>	<b>-15.863</b>	<b>2.946</b>	<b>170.298</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	37.777	-	-	-149	37.628
Autres éléments du résultat global (1)	-	-351	-	-	-	-241	-4.245	-	-4.837
<b>Résultat global total</b>	-	<b>-351</b>	-	-	<b>37.777</b>	<b>-241</b>	<b>-4.245</b>	<b>-149</b>	<b>32.791</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes -payés	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Actions propres	-	-	-5.067	-	-	-	-	-	-5.067
Paievements fondés sur actions	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Solde de clôture au 31.12.2019</b>	<b>57.631</b>	<b>-351</b>	<b>-15.073</b>	<b>125.018</b>	<b>37.777</b>	<b>-643</b>	<b>-20.108</b>	<b>2.797</b>	<b>187.048</b>

(1) Le Groupe est détenteur de plusieurs sociétés hongroises, roumaines et polonaises et a opté pour l'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle dans chacun de ces pays. Les écarts de conversion négatifs de l'exercice constatés en capitaux propres ont principalement été la conséquence de la dégradation du HUF et du RON au cours de l'année (-4,25 millions d'euros).

## NOTES SELECTIVES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2019

### Note 1. Information corporate

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2019, y compris le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 5 mars 2020.

### Note 2. Principales méthodes comptables

#### 1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 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 2019 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2018, 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 2019.

#### **Normes et interprétations entrées en vigueur de manière obligatoire en 2019 dans l'Union Européenne**

- IFRS 16 – *Contrats de location*
- IFRIC 23 – *Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat*
- Amendements à IAS 19 – *Modification, réduction ou liquidation d'un régime*
- Amendements à IAS 28 – *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises*
- Amendements à IFRS 9 – *Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative*
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 : *Amendements aux IFRS 1 et IAS 28*

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.

Pour rappel, ATENOR applique la norme IFRS 15 (*Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon la méthode rétrospective simplifiée. En application de cette méthode, les périodes comparatives n'ont pas été retraitées et l'impact lié au changement de règle d'évaluation a été directement enregistré dans les fonds propres d'ouverture (se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres 2018). Cet impact s'élevait à 1 million d'euros net d'impôts.

Le tableau ci-dessous détaille, par poste, la transition IFRS 15 ainsi que la reconnaissance en résultat en 2019 liée au changement de méthode :

EUR Milliers	Equity	Reconnaissance en résultat		
	01.01.2018	2018	2019	Total
Chiffres d'affaires	-1.410	1.263	147	1.410
Prix de revient	-12	78	-66	12
<b>Résultat brut</b>	<b>-1.422</b>	<b>1.341</b>	<b>81</b>	<b>1.422</b>
Impôt - 29,58%	421	-397	-24	-421
<b>Impact net</b>	<b>-1.001</b>	<b>944</b>	<b>57</b>	<b>1.001</b>

ATENOR applique la norme IFRS 16 (Contrats de location) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'approche rétrospective simplifiée. En application de cette méthode, l'impact sur le bilan et le compte de résultat est calculé comme si le bail prenait effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sans retraitement des comptes comparatifs des exercices antérieurs et sans impact sur les capitaux propres d'ouverture.

Conformément à IFRS 16, ATENOR n'applique pas la nouvelle norme aux contrats de location portant sur les immobilisations incorporelles et a fait le choix de ne pas appliquer le nouveau modèle de comptabilisation aux contrats de location d'une durée inférieure à un an (options de renouvellement incluses), ni aux contrats portant sur des biens ayant une faible valeur unitaire à neuf (seuil d'exemption de USD 5.000).

Par ailleurs, ATENOR applique des mesures de simplification transitoires autorisées par la norme IFRS 16 dont la principale est la comptabilisation des contrats de location dont le terme survient dans les 12 mois suivant la date de première application comme s'il s'agissait de contrats de location à court terme.

Pour ATENOR, en tant que bailleur, il n'y a pas d'impact.

Se référer aux notes 5 et 10.

### Normes et interprétations nouvelles et amendées qui entrent en vigueur après le 31 décembre 2019

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 – *Modification de la définition du terme « significatif »* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020).
- Amendements à IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, mais non encore adaptés au niveau européen).
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – *Réformes des taux d'intérêt de référence* (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, mais non encore adaptés au niveau européen).
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen).
- IFRS 17 – *Contrats d'assurance* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen).

ATENOR n'a pas adopté par anticipation ces normes et interprétations nouvelles ou amendées.

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

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR 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 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'Entreprise Générale chargée de la construction du projet.

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

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

	EUR Milliers	
	31.12.2019	31.12.2018
Dépôts à court terme	1.702	64.445
Soldes bancaires	43.739	42.143
Soldes en caisse	6	2
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>45.447</b>	<b>106.590</b>
<b>Juste valeur</b>	<b>45.447</b>	<b>106.590</b>

Lire pages 2 et 8 – commentaires relatifs aux principaux postes du bilan consolidé

### **Note 5. Dettes financières**

DETTES FINANCIERES	EUR Milliers		Total
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	
<b>Mouvements sur les dettes financières</b>			
<b>Au 31.12.2018</b>	<b>147.174</b>	<b>293.105</b>	<b>440.279</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts (*)	44.750	118.050	162.800
- Remboursements d'emprunt	-64.001		-64.001
- Entrées dans le périmètre			
- Dettes de loyer (IFRS 16)	188	790	978
- Sorties du périmètre			
- Variations résultant des changements de taux de change	51	-48	3
- Transfert court terme / long terme	46.903	-46.903	
- Autres	24	-106	-82
<b>Au 31.12.2019</b>	<b>175.089</b>	<b>364.888</b>	<b>539.977</b>

Se référer au commentaire de la page 2 sur le bilan consolidé et l'augmentation de l'endettement.

En avril 2019, ATENOR a émis avec succès, deux tranches obligataires de type « retail bond » de respectivement € 20 M (3,00% - échéance 2023) et € 40 M (3,50% - échéance 2025). Ces obligations sont cotées sur Euronext Brussels.

ATENOR a, par ailleurs, contracté des financements de € 22 M et € 18,9 M dans le cadre de ses projets UBC (Varsovie) et Beaulieu (Bruxelles) ainsi que deux financements corporate de € 22,1 M dont € 7,1 M via la filiale Atenor Long Term Growth.

Deux contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16. En application de la méthode rétrospective simplifiée, les dettes de loyer initiales ont été calculées comme si les contrats avaient démarré le 1<sup>er</sup> janvier 2019 en actualisant au taux de 2,33% les futurs paiements liés aux baux.

Cette valeur actualisée est de € 1,15 M au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les remboursements de la période s'élevaient à 173 mille euros. Les intérêts de la période totalisent 27 mille euros.

Se référer également à la note 10

**Note 6. Dividendes payés**

	EUR Milliers	
	2019	2018
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :	11.747	11.317

**Note 7. Impôts sur le résultat**

	EUR Milliers	
I. Ventilation des taxes	2019	2018
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.480	-3.229
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	84	242
<b>Total impôts courants</b>	<b>-1.396</b>	<b>-2.987</b>
<b>Impôts différés</b>		
Afférents à l'exercice	-1.365	243
Afférents aux pertes fiscales	-2.554	587
<b>Total impôts différés</b>	<b>-3.919</b>	<b>830</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-5.315</b>	<b>-2.157</b>

Lire pages 1 & 7

## Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers

	31.12.2019			31.12.2018		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>70.670</b>	<b>36.537</b>	<b>107.207</b>	<b>77.713</b>	<b>22.053</b>	<b>99.766</b>
Chiffre d'affaires	69.166	22.465	91.631	76.484	9.405	85.889
Produits locatifs des immeubles	1.504	14.072	15.576	1.229	12.648	13.877
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>39.042</b>	<b>6.272</b>	<b>45.314</b>	<b>35.200</b>	<b>5.916</b>	<b>41.116</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	37.848		37.848	33.285	1.642	34.927
Autres produits opérationnels	1.182	6.272	7.454	1.900	4.274	6.174
Résultat sur cession d'actifs non financiers	12		12	15		15
<b>Charges opérationnelles (-)</b>	<b>-72.495</b>	<b>-27.131</b>	<b>-99.626</b>	<b>-81.058</b>	<b>-13.789</b>	<b>-94.847</b>
Matières premières & consommables utilisés (-)	-100.384	-76.988	-177.372	-88.800	-56.748	-145.548
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	75.932	69.674	145.606	62.793	56.521	119.314
Frais de personnel (-)	-4.024	-489	-4.513	-2.458	-432	-2.890
Dotations aux amortissements (-)	-341	-191	-532	-191	-15	-206
Ajustements de valeur (-)	270	11	281	1.594	-161	1.433
Autres charges opérationnelles (-)	-43.948	-19.148	-63.096	-53.996	-12.954	-66.950
<b>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</b>	<b>37.217</b>	<b>15.678</b>	<b>52.895</b>	<b>31.855</b>	<b>14.180</b>	<b>46.035</b>
<b>Charges financières (-)</b>	<b>-10.020</b>	<b>-1.191</b>	<b>-11.211</b>	<b>-9.027</b>	<b>-723</b>	<b>-9.750</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.895</b>	<b>2</b>	<b>1.897</b>	<b>1.131</b>	<b>6</b>	<b>1.137</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>-638</b>		<b>-638</b>	<b>-228</b>		<b>-228</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>28.454</b>	<b>14.489</b>	<b>42.943</b>	<b>23.731</b>	<b>13.463</b>	<b>37.194</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)</b>	<b>-4.434</b>	<b>-881</b>	<b>-5.315</b>	<b>-2.037</b>	<b>-120</b>	<b>-2.157</b>
<b>RESULTAT APRES IMPOTS</b>	<b>24.020</b>	<b>13.608</b>	<b>37.628</b>	<b>21.694</b>	<b>13.343</b>	<b>35.037</b>
Résultat après impôts des activités abandonnées						
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>24.020</b>	<b>13.608</b>	<b>37.628</b>	<b>21.694</b>	<b>13.343</b>	<b>35.037</b>
Eliminations intercos	2.246	-2.246	0	1.473	-1.473	0
<b>RESULTAT CONSOLIDE</b>	<b>26.266</b>	<b>11.362</b>	<b>37.628</b>	<b>23.167</b>	<b>11.870</b>	<b>35.037</b>
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-149		-149	-140		-140
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>26.415</b>	<b>11.362</b>	<b>37.777</b>	<b>23.307</b>	<b>11.870</b>	<b>35.177</b>

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements, l'activité retail étant accessoire au deux premières citées). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, l'Allemagne ainsi que le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Pologne, la Hongrie et la Roumanie.

Au 31 décembre 2019, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Occidentale au résultat consolidé.

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

EUR Milliers	31.12.2019			31.12.2018		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<b>ACTIFS</b>						
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>117.935</b>	<b>755</b>	<b>118.690</b>	<b>56.723</b>	<b>205</b>	<b>56.928</b>
Immobilisations corporelles	2.715	691	3.406	423	126	549
Immeubles de placement						
Immobilisations incorporelles	32	55	87	105	71	176
Participations dans des entités liées						
Participations mises en équivalence	59.676		59.676	14.732		14.732
Actifs d'impôt différé	5.261		5.261	6.337		6.337
Autres actifs financiers non courants	12.494	9	12.503	11.861	8	11.869
Instruments dérivés						
Clients et autres débiteurs non courants	37.757		37.757	23.265		23.265
Autres actifs non-courants						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>382.225</b>	<b>337.060</b>	<b>719.285</b>	<b>362.878</b>	<b>250.959</b>	<b>613.837</b>
Actifs détenus en vue d'être vendus						
Stocks	316.727	291.298	608.025	238.386	220.816	459.202
Autres actifs financiers courants	6.159		6.159	68.064		68.064
Instruments dérivés						
Actifs d'impôt exigible	733	43	776	525	542	1.067
Clients et autres débiteurs courants	34.584	19.532	54.116	26.896	10.536	37.432
Paiements d'avance courants	15		15	14	1.332	1.346
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.628	22.117	43.745	27.644	14.501	42.145
Autres actifs courants	2.379	4.070	6.449	1.349	3.232	4.581
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>500.160</b>	<b>337.815</b>	<b>837.975</b>	<b>419.601</b>	<b>251.164</b>	<b>670.765</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>188.840</b>	<b>-1.792</b>	<b>187.048</b>	<b>166.754</b>	<b>3.544</b>	<b>170.298</b>
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>186.043</b>	<b>-1.792</b>	<b>184.251</b>	<b>163.808</b>	<b>3.544</b>	<b>167.352</b>
Capital souscrit	57.631		57.631	57.631		57.631
Réserves	143.485	-1.792	141.693	116.183	3.544	119.727
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-10.006		-10.006
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2.797</b>		<b>2.797</b>	<b>2.946</b>		<b>2.946</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>367.952</b>	<b>55.849</b>	<b>423.801</b>	<b>272.903</b>	<b>24.886</b>	<b>297.789</b>
Passifs non courants portant intérêt	330.066	34.822	364.888	269.727	23.378	293.105
Provisions non courantes	2.607	2.185	4.792	404	244	648
Obligation de pension	701		701	455		455
Instruments dérivés		351	351			
Passifs d'impôt différé	2.994	973	3.967	775	350	1.125
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	31.584	15.450	47.034	1.542		1.542
Autres passifs non-courants		2.068	2.068		914	914
<b>Passifs courants</b>	<b>-56.632</b>	<b>283.758</b>	<b>227.126</b>	<b>-20.056</b>	<b>222.734</b>	<b>202.678</b>
Passifs courants portant intérêt	165.488	9.601	175.089	143.714	3.460	147.174
Provisions courantes	1.352		1.352	4.098	942	5.040
Passifs d'impôt exigible	2.245	17	2.262	2.326	660	2.986
Fournisseurs et autres créditeurs courants	28.402	11.894	40.296	28.240	5.314	33.554
Autres passifs courants	4.752	3.375	8.127	10.849	3.075	13.924
Eliminations intercos / non alloué	-258.871	258.871		-209.283	209.283	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>500.160</b>	<b>337.815</b>	<b>837.975</b>	<b>419.601</b>	<b>251.164</b>	<b>670.765</b>

### **Note 9. Stocks**

	EUR Milliers	
	2019	2018
<b>Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture</b>	<b>459.202</b>	<b>443.973</b>
Dépenses capitalisées	216.204	191.806
Cessions de l'exercice	-66.275	-72.492
Transition IFRS 15		-12
Sorties du périmètre		-106.843
Entrées dans le périmètre		
Transferts de / vers la catégorie "stock"	559	-495
Coûts d'emprunt (IAS 23)	2.319	3.320
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-4.254	-1.647
Pertes de valeur (comptabilisées)		-250
Pertes de valeur (reprises)	270	1.841
<b>Mouvements de la période</b>	<b>148.823</b>	<b>15.228</b>
<b>Immeubles destinés à la vente, solde de clôture</b>	<b>608.025</b>	<b>459.202</b>
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	120.879	86.840

Nous renvoyons aux commentaires en page 2.

### **Note 10. Immobilisations corporelles**

Ce poste, en hausse de € 2,86 M, reprend principalement les aménagements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation reconnus en application de la norme IFRS 16. Les droits initiaux ont été calculés de la même manière que les dettes de loyer (se référer à la note 5). Ils s'élevaient à € 1,15 M au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée restante des baux. Ils totalisent 193 mille euros en 2019.

### **Note 11. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions**

En date du 8 mars 2019, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2019) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG). Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2022, du 8 au 31 mars 2023 et du 8 au 29 mars 2024 après chaque publication des résultats annuels.

### **Note 12. Parties liées**

Participations	EUR Milliers	
	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	
<b>Total</b>	<b>59.676</b>	<b>14.732</b>

Dans le cadre du projet mixte Victor, le partenariat (50/50) mis en œuvre avec la société BPI entraîne la mise en équivalence des sociétés Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak et Victor Bara.

En janvier 2019, ATENOR a acquis 50% des actions de la société Dossche Immo, détentrice d'un terrain et d'immeubles à Deinze (projet De Molens).

En juillet 2019, ATENOR est entré en partenariat (33%) avec AGRE et AXA par le biais de la société CCN Development dans le cadre du projet CCN à Bruxelles.

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 13. Instruments dérivés**

ATENOR n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading.

Dans le cadre de son financement de € 22 M contracté en février 2019 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€ -0,35 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Se référer au tableau de la page 10

**Note 14. Actions propres**

	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
<b>Mouvement sur actions propres et actions d'autocontrôle</b>		
Au 01.01.2019 (prix moyen € 43,16 par action)	10.006	231.825
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	5.067	81.602
- cessions		
<b>Au 31.12.2019 (prix moyen € 48,09 par action)</b>	<b>15.073</b>	<b>313.427</b>

Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2015 à 2019) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

**Note 15. Principaux risques et incertitudes**

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

En outre, au 31 décembre 2019, ATENOR n'est plus confrontée à aucun litige.

**Note 16. Evénements postérieurs à la date de clôture**

- Comme annoncé dans les communiqués publiés début 2020, ATENOR a conclu des accords en vue de la vente respective des immeubles de bureaux O1 et P du projet Au Fil des Grands Prés à Mons à d'une part l'Office National de l'Emploi (ONEM) et d'autre part, à la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB). Ces deux ventes en état futur d'achèvement impacteront favorablement les résultats d'ATENOR en 2020 et 2021.
- En date du 31 janvier 2020, le projet de bureaux DACIA ONE a obtenu le permis de bâtir définitif. A terme, les nouveaux espaces de bureaux ultramodernes seront loués à ING Tech.
- Comme indiqué ci-avant, Atenor a été amenée à résoudre la vente de la société Hexaten SA, propriétaire de l'immeuble Nysdam, sans impact négatif sur les résultats 2019 et 2020. Atenor continue dès lors à bénéficier des revenus locatifs.
- La pandémie de Coronavirus qui s'étend actuellement dans le monde pourrait avoir en effet sur la conjoncture mondiale, provoquant en conséquence un ralentissement dans plusieurs secteurs économiques, dont probablement l'immobilier. À ce stade, nous ne déterminons aucun impact direct sur les activités menées par Atenor; nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.
- En date du 6 mars 2020, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2020) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG).

Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP 2020 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2023, du 8 au 29 mars 2024 et du 10 au 31 mars 2025.

Aucun autre événement important depuis le 31 décembre 2019 n'est à signaler.

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

Stéphane SONNEVILLE SA, 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 SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 31 décembre 2019 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- Ce rapport annuel financier 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 les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes.

### **D. Contrôle externe**

Le Commissaire, MAZARS – Reviseurs d'entreprises SCRL représentée par Monsieur Xavier Doyen, 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 aux sens de l'article 11 du Code des Sociétés