

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020

Terhulpen, 3 september 2020

A. Tussentijds jaarverslag

De eerste helft van 2020 werd afgesloten met een positief geconsolideerd nettoresultaat groepsaandeel van 19,62 miljoen euro, wat een sterke stijging betekent t.o.v. het resultaat van het eerste semester van 2019 dat 6,3 miljoen euro bedroeg.

Op 30 juni 2020, zijn het voornamelijk de gerealiseerde marges op de verkochte en voorverkochte projecten, zowel kantoren als huisvesting en zowel in West- als in Centraal-Europa, die voor dit resultaat hebben gezorgd. De huurinkomsten uit de gebouwen Hermès Business Campus (HBC, Boekarest), University Business Campus (UBC, Warschau) en Nysdam (Terhulpen, België) hebben ook voor een belangrijke bijdrage gezorgd. De inkomsten van dit semester zijn dus opnieuw gediversifieerd, met acht projecten die bijdragen aan de resultaten.

Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro's) - Beperkte controle door de Commissaris

Resultaten	30.06.2020	30.06.2019
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	19.624	6.297
Resultaat per aandeel (in euro)	3,69	1,18
Aantal aandelen	7.038.845	5.631.076
Waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Balans	30.06.2020	31.12.2019
Totaal der activa	979.461	837.975
Kasmiddelen aan het einde van de periode	107.808	45.447
Netto schuld (-)	-492.113	-494.530
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	260.313	187.048

Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerde resultaten

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 30 juni 2020 bedragen 54,50 miljoen euro. Het gaat voornamelijk om (a) de inkomsten uit de verkoop van appartementen van de residentiële projecten (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie) voor een totaal van 12,55 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de projecten BuzzCity en Vaci Greens E (€ 31,93 M) alsook (c) de huurinkomsten uit de gebouwen Hermès Business Campus (Boekarest), University Business Center (Warschau) en Nysdam (Terhulpen), in totaal goed voor € 7,71 miljoen euro.

De andere operationele opbrengsten (€ 27,82 M) omvatten voornamelijk een prijstoeslag met betrekking tot de overdracht van het aandeel The One Office SA, als gevolg van de ondertekening van de overeenkomst betreffende het vruchtgebruik van het gebouw met de Europese Commissie (€ 20,05 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (overgedragen aan Immo Beaulieu SA) van het gebouw Beaulieu voor het eerste semester van 2020 (€ 3,47 M) evenals de herfactureringen van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 2,71 M).

Het operationeel resultaat bedraagt 27,74 miljoen euro. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten die hierboven werden vermeld (in totaal € 2,91 M), door de voortgangsresultaten van de voorverkochte kantoorgebouwen Buzzcity en Vaci Greens E (€ 8,58 M), door de netto huurinkomsten uit de gebouwen HBC, UBC en Nysdam (totaal van € 5,54 M) alsook door het bijkomend nettoresultaat van de overdracht van The One Office SA (€ 14,54 M).

Het netto financieel resultaat bedraagt -4,53 miljoen euro tegenover -5,54 miljoen euro in de eerste helft van 2019. De vermindering van de netto financiële lasten in het eerste semester kan voornamelijk verklaard worden door de lichte daling van de gemiddelde netto schuld van de Groep gekoppeld aan een verhoging van de activeringen (IAS 23 - € +0,82 M in vergelijking met 2019), gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

De belastingen bedragen 3,01 miljoen euro op 30 juni 2020 en bestaan hoofdzakelijk uit effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten Vaci Greens, City Dox, BuzzCity en Au Fil des Grands Prés (totaal van € 2,69 M).

Het nettoresultaat groepsaandeel van de eerste helft van het boekjaar bedraagt 19,62 miljoen euro.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 260,31 miljoen euro, of 26,6% van het balanstotaal, een stijging van 73,27 miljoen euro vergeleken met 31 december 2019, voornamelijk als gevolg van de kapitaalsverhoging van 30 juni 2020.

De geconsolideerde nettoschuld van de groep (na aftrek van de contanten) bedraagt 492,11 miljoen euro op 30 juni 2020, ten opzichte van een geconsolideerde nettoschuld van 494,53 miljoen euro op 31 december 2019 en blijft dus stabiel.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille en deze die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 665,92 miljoen euro, een netto verhoging van 57,90 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2019. Dit verschil is voornamelijk het gevolg van (a) de voortzetting van de werken en studies van de projecten Vaci greens, Arena Business Campus (Boedapest), BuzzCity (Leudelange), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site Bucharest en City Dox (Brussel) voor een totaal van 93,36 miljoen euro en (b) de verkoop van de appartementen van de projecten City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie en de voorverkochte kantoorgebouwen BuzzCity en Vaci Greens E die de voorraad verminderen ten belope van 31,77 miljoen euro. Het saldo van de nettowijziging van deze post (€ -3,69 M) is te wijten aan de variaties op de andere projecten in ontwikkeling.

Projecten in portefeuille

In de loop van het eerste semester, heeft ATENOR de ontwikkeling van haar activiteiten voortgezet, met haar 29 projecten in de portefeuille, goed voor een oppervlakte van meer dan 1.270.000 m², waarbij duurzame ontwikkeling ontegensprekelijk centraal staat.

Ter herinnering: de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van toegestane bovengrondse oppervlakte (vergunning) of potentieel bebouwbare oppervlakte (in behandeling/studie of waarvoor de vergunningsprocedure nog loopt).

De projecten kenden de volgende ontwikkelingen:

➤ DE REGIO VAN BRUSSEL (22,43% van de portefeuille)

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (kantoren en woningen)

Het akkoord gesloten met het OIB in november 2019 i.v.m. het vruchtgebruik op het volledig gebouw werd gevolgd door de ondertekening van de overeenkomst op 29 juni 2020, waarbij een prijstoeslag werd betaald op de verkoop van de aandelen van de vennootschap The One Office.

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

De bouwvergunningsaanvraag, aangepast in functie van de aanbevelingen van de effectenstudie, die werd afgerond in februari 2020, werd in augustus 2020 ingediend. De variatie van het conferentiecentrum werd weerhouden gezien de gunstige evolutie van de contacten met het OIB in het kader van een concurrentiegericht dialoog betreffende de verwerving van een conferentiecentrum ter vervanging van het huidige Borschette.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 117.500 m²)

De bouw van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) wordt voortgezet. Bijna alle appartementen (97%) werden verkocht. Wat fase 3 betreft, is de vergunningsaanvraag betreffende o.a. 171 woningen in behandeling. In september wordt de laureaat van de architectuurwedstrijd voor de uitvoering van een geheel van woningen en een school (fase 4) gekozen.

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

Het project werd herwerkt en aangepast om binnen de grote lijnen van het RPA "Zuid" te passen, zoals uitgezet door de politiek. De administratie neigt de ontwikkeling van het RPA opnieuw te vertragen, terwijl de wijk dringend aan vernieuwing toe is. Wij wachten, net als andere actoren die actief zijn in de wijk, tot het RPA binnenkort aan openbaar onderzoek wordt onderworpen. Het Victor project biedt 72.500 m² aan kantoren en meer dan honderd betaalbare en passieve woningen die door CityDev geselecteerd werden in het kader van een oproep tot het indienen van voorstellen.

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

De studies vorderen naar tevredenheid en zullen in de loop van 2020 leiden tot de indiening van een bouwaanvraag voor de volledige site.

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

Een verlenging op korte termijn wordt onderhandeld met het OIB, die momenteel de gebouwen bezet. Ondertussen bestudeert ATENOR, in goede verstandhouding met de eigenaar-buur, een ingrijpende renovatie van deze twee panden teneinde voor eind 2020 een bouwvergunning in te dienen.

➤ **VLAANDEREN** (1,26% van de portefeuille)

DE MOLENS [50% ATENOR] – Stadscentrum - Tolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen en winkels van ± 32.150 m²)

Een bouw aanvraag voor een eerste fase werd ingediend in april 2020 en de vergunning wordt verwacht tegen het vierde trimester van 2020. De commercialisering van start gaan eenmaal de bouwvergunning wordt verleend.

➤ **WALLONIË** (7,41% van de portefeuille)

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

Nieuw studies worden uitgevoerd voor de ontwikkeling van een globaal project op de volledige site, zoals overeengekomen in december 2019 met de eigenaar-buur, om een gemeenschappelijke visie voor te stellen die overeenstemt met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangegeven in de studies van de Gemeentelijke Belangenzone (Zone d'Enjeu Communal). Een nieuwe vergunningsaanvraag zal worden ingediend in de loop van dit jaar.

Verder mogen we de 4de huurder verwelkomen in het gebouw.

LE NYSDAM – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.575 m²)

Het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. ATENOR behoudt de intentie om te verkopen zodra aan de marktvoorwaarden is voldaan.

AU FIL DES GRANDS PRÉS - Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ± 53.000 m²)

De bouwvergunning voor het deel kantoren (14.600 m²) werd afgeleverd. De werken kunnen binnenkort van start gaan, van zodra deze gebouwen volledig verkocht zijn (2.900 m² aan l'ONEM (VDAB), 8.600 m² aan de Federatie Wallonië-Brussel en 3.100 m² aan de TEC)

Een bouw aanvraag voor een eerste fase met 111 woningen werd ingediend. De aflevering van de vergunning is voorzien voor eind 2020.

LA SUCRERIE – Ath (183 woningen, 5 winkels, 1 crèche)

De verkoop van de laatste appartementen wordt voortgezet.

➤ **NEDERLAND** (2,28% van de portefeuille) :

VERHEESKADE [50% ATENOR] – Den Haag, Nederland (Woningen / winkels – 58.000 m²)

Op 2 juli 2020 heeft ATENOR een overeenkomst, onder de gebruikelijke voorwaarden, gesloten teneinde een aandeel van 50%, naast een gerenommeerde lokale speler, te verwerven in een ontwikkelingsproject van 58.000 m². De bouw aanvraag is lopend.

➤ **LUXEMBURG** (6,88% van de portefeuille) :

TWIST - Belval, Groothertogdom Luxemburg (15.060 m² - kantoorgebouwen, woongelegenheden & winkels)

De bouw aanvraag werd eind 2019 ingediend en de aflevering is voorzien in 2020. De commercialisatie van de kantoren en woningen zal worden opgestart zodra de bouwvergunning afgeleverd is.

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

De bouw werken worden momenteel uitgevoerd en verlopen volgens planning. Ter herinnering: het project werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing in december 2018. De commercialisatie van de kantoorruimten is volop aan de gang.

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

De studies werden verdergezet en een vergunningsaanvraag voor het geheel zal eind 2020 worden ingediend.

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

Dit project, dat werd verworven na een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m² kantoorruimtes en 1.238 m² winkelruimtes. Een vergunningsaanvraag zal in het vierde kwartaal van 2020 worden ingediend.

➤ **PARIJS** (4,64% van de portefeuille) :

COM'UNITY 1 [99% ATENOR] – *Bezons (Parijs) – (33.800 m² kantoren)*

De bouwwerken werden na enkele weken hervat zonder gevolg op de uiteindelijke deadline (derde trimester 2021). In een markt die grotendeels vertraagd is, steunt de commercialisatie op gedifferentieerde argumenten, die specifieke oplossingen bieden voor de problemen rond werkorganisatie veroorzaakt door de sanitaire crisis. Contacten zijn aan de gang.

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.

➤ **DÜSSELDORF** (1,44% van de portefeuille) :

AM WEHRHAHN – *Commerciële ader Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf – (4.245 m² woningen en winkels)*

De algemene aannemer startte de bouwwerken in april van dit jaar. Deze zouden 21 maanden in beslag moeten nemen. De commercialisatie voorziet een verkoop in blok in toekomstige staat van voltooiing.

HEINDRICHSTRASSE – *Universitair kwartier, Düsseldorf – (14.000 m² kantoren)*

In juli 2020 ondertekende ATENOR een overeenkomst via een nieuwe dochteronderneming voor de aankoop van een tweede project in Düsseldorf. Met dit project ontwikkelt ATENOR haar eerste kantoorproject in Duitsland. De commercialisatie zal binnenkort van start gaan, aangezien de stad Düsseldorf de verwezenlijking van dit project per anticipatieve beslissing reeds goedkeurde.

➤ **LISSABON** (2,29% van de portefeuille) :

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

De vergunningaanvraag werd in november 2019 ingediend. Deze heeft betrekking op 27.850 m² kantoorruimtes en 1.250 m² winkelruimtes. De aflevering van de bouwvergunning is voorzien voor eind 2020, zodat de commercialisatie op dat moment van start kan gaan.

➤ **WARSCHAU** (24,14% van de portefeuille) :

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

Een eerste bouwvergunning werd ingediend voor de afbraak van het eerste bestaande gebouw (UBC I) en de bouw van het nieuwe klasse A gebouw met een huuroppervlakte van 24.000 m². De aflevering van de bouwvergunning is voorzien voor eind 2020, zodat de commercialisatie op dat moment van start kan gaan. Ondertussen genereren beide gebouwen € 2,7 miljoen huurinkomsten op jaarbasis.

FORT 7 – *buurt van Chopin Airport, Warschau – (250.000 m² - gemengd)*

De besprekingen met de stad betreffende de aanpassing van het masterplan werden onmiddellijk na de lockdown verdergezet. De studies betreffende de ontwikkeling van een eerste fase hotel/kantorengedeelte hebben vooruitgang geboekt.

➤ **BOEDAPEST** (13,29% van de portefeuille) :

VACI GREENS – *Vaci Corridor, Boedapest (Blokken E 26.025 m² en F 27.525 m² kantoren)*

Het 5^{de} (E) en 6^{de} (F) gebouw van deze campus zijn in aanbouw en in commercialisatie. Gebouw F werd opgeleverd in het 2de kwartaal en gebouw E zal in het 3de kwartaal van 2020 worden opgeleverd, zonder verwachte interferentie na de sanitaire crisis. Ter herinnering, gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. In april werd een nieuw huurcontract afgesloten voor 7.500 m², waardoor het aandeel in voorverhuur 40 % bedraagt. Het gebouw Vaci Greens F is reeds voor 70% voorverhuurd en zou kunnen verkocht worden.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC) – Hungàrialaan, Boedapest (80.400m² kantoren)

De bouw van het eerste gebouw (A) werd in april voltooid volgens de aangekondigde deadline; reeds 15 % van het gebouw werd voorverhuurd en de commercialisatie wordt voortgezet op een markt die nog steeds actief is.

Ondertussen lopen de funderingswerken van het tweede gebouw (« B ») tot hun einde.

ROSEVILLE – Becsistraat 68-70 et 74-80, District 3 van Boedapest (16.150 m² kantoren en winkels)

De vergunningsaanvraag werd in juni ingediend en aflevering wordt voorzien voor eind 2020. Ondertussen konden bepaalde funderingswerken van start gaan.

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

Een bouwvergunning zal in het derde kwartaal van 2020 worden ingediend. De aflevering van de bouwvergunning is voorzien voor eind 2020 en op dat moment zal de commercialisatie van start kunnen gaan.

➤ **BOEKAREST (13,96% van de portefeuille) :**

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.130 m² kantoren)

In augustus 2020 werden de gebouwen miljoen geherfinancierd op lange termijn voor € 80. Gezien het interessant rendement op de geïnvesteerde kapitalen gegenereerd door dit actief en rekening houdend met de nieuwe financiering, beschikt ATENOR over de nodige flexibiliteit om optimale verkoopvoorwaarden voor te leggen aan de investeerders, op een investeringsmarkt die op lange termijn nog steeds aantrekkelijk is, maar die momenteel on hold staat als gevolg van de sanitaire crisis.

Ondertussen werden de huurcontracten van deze gebouwen vernieuwd en genereren ze zo'n € 10,3 miljoen huurinkomsten op jaarbasis. De huurinkomsten ondervonden geen materiële impact van de sanitaire crisis (impact kleiner dan € 0,1 miljoen).

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

De bouwwerken werden opgestart in de loop van februari 2020 en zouden voltooid moeten zijn in het derde trimester van 2021. Ter herinnering, het gebouw is reeds volledig voorverhuurd en zou verkocht kunnen worden.

@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (54.720 m² kantoren en winkels)

De werken van het eerste deel gingen in februari 2020 van start. Het eerste contract met de multinational Gameloft voor voorverhuur van 3.000 m² werd afgesloten en dit werd reeds uitgebreid met 1.500 m², wat het percentage in voorverhuur op het deel in aanbouw op 20% brengt.

UP-SITE BUCHAREST – Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (2 toren voor 31.250 m² woningen en winkels)

De bouwvergunning werd in juni 2020 afgeleverd. Een pré-commercialisatie op een gemiddelde tot hoogwaardige residentiële markt die actief blijft in Boekarest wordt overwogen.

Andere informatie - Kapitaalverhoging

Het openbaar aanbod tot inschrijving dat in het kader van de kapitaalverhoging van € 77.427.295 werd gelanceerd, werd met succes afgerond. De notering van de 1.407.769 nieuwe ATENOR-aandelen ging van start op 30 juni 2020.

Na het succesvol aanspreken van de obligatiemarkt en het sterk diversifiëren van haar financieringsbronnen, verhoogde ATENOR haar eigen fondsen om zo haar groei en internationale diversificatie verder te zetten, en dit op basis van een evenwichtige balans.

De netto-opbrengst van de kapitaalverhoging (€ 76.289.701) zal worden ingezet voor de verwerving van nieuwe projecten, met als doel om nog meer diversiteit te creëren binnen de projectportefeuille.

Deze opbrengst van de kapitaalverhoging zal tevens worden aangewend om indien nodig de bouwwerken te financieren van de projecten waarvoor de bouwvergunning werd afgeleverd.

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 zoals opgenomen in het jaarverslag. Op 30 juni 2020 is ATENOR met geen enkel geschil meer geconfronteerd.

Impact van de Covid-19 crisis en vooruitzichten voor de boekjaren 2020 en 2021

Zoals reeds gecommuniceerd, heeft ATENOR van bij de eerste tekenen van de Covid-19 sanitaire crisis geopteerd voor een proactieve houding en de nodige zorg besteed aan het garanderen van de gezondheid van haar medewerkers en de “business continuity”.

In de loop van het eerste semester kregen we in meerdere of mindere mate te maken met een aantal vertragingen en tijdelijke onderbrekingen tijdens essentiële ontwikkelingsfasen (studies, indienen bouwvergunning, vergunningsprocedure, vergunningverlening, bouw, verhuur en verkoop), maar de impact van de sanitaire crisis en de lockdown op de evolutie van de projecten en het proces van de resultaatsvorming bleef *beperkt* (minder dan € 0,5 M).

In tegendeel, in de loop van dit eerste semester, behaalde ATENOR een aantal mijlpalen waaronder de ondertekening van de vruchtgebruikovereenkomst met het OIB voor de bezetting van het kantoorgebouw The One en de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van de kantoren te Grands Prés in Bergen. Dit wordt dan ook weerspiegeld in de halfjaarlijkse resultaten.

Dit wezen, is er sinds enkele maanden sprake van een duidelijke en wijdverbreide economische vertraging doorheen Europa, met een intensiteit die varieert naar gelang het land en de regio.

Deze economische vertraging zou een impact kunnen hebben op de resultaten van ATENOR voor 2020 en meer waarschijnlijk op de resultaten voor 2021.

Verschillende soorten impact zijn mogelijk:

- De directe materiële kosten als gevolg van de sanitaire crisis kunnen echter onmiddellijk uitgesloten worden.
- Vertragingen in de procedures voor het verkrijgen van de bouwvergunningen, als gevolg van de administratieve vertragingen.

In het geval van verkoop in toekomstige staat van voltooiing (kantoren en woningen) is het verkrijgen van de vergunningen een voorwaarde om de opbrengst van de verkoop op te kunnen nemen in de resultaten. Voor bepaalde projecten zou er door de administratieve vertragingen een verschuiving kunnen plaatsvinden van 2020 naar 2021 en van 2021 naar 2022.

- Forse vertraging in de bedrijfsbeslissingen voor de huur van kantoorruimtes door “corporate”, meer uitgesproken in West-Europa dan in Centraal-Europa.

De daling van de verhuur van kantoorruimtes (take up) die we registreren sinds het tweede kwartaal van 2020 zou de verkoop van vastgoedprojecten kunnen vertragen. Deze situatie kan mogelijk leiden tot een uitstel van de inkomsten van 2020 naar 2021 en van 2021 naar 2022.

Zoals reeds eerder gecommuniceerd, zijn de resultaten van ATENOR voor 2020 gebaseerd op verschillende inkomstenbronnen:

- De resultaten die reeds behaald werden in toekomstige staat van voltooiing (kantoren en woningen) en die vrijkomen naarmate de bouw vordert, waarbij de impact van de ondertekening van het vruchtgebruik van The One wordt bijgeteld.
- De huurinkomsten uit projecten in post- of voorontwikkeling.

Op basis van de reeds afgesloten transacties zou het jaarresultaat van ATENOR minstens € 20 M moeten bedragen.

Op basis van de lopende contacten voor de commercialisatie en de verkoop van de projecten in de portefeuille zou het jaarresultaat voor 2020 vergelijkbaar moeten zijn met dat van 2019. Deze trend zal de komende maanden bevestigd worden via onze communicatie, zodra we definitief uitsluitsel hebben wat betreft de factoren die momenteel nog voor onzekerheid zorgen.

Op het vlak van de cashflow beschikt ATENOR, gezien de kapitaalverhoging van juni 2020 en de herfinanciering van HBC van augustus 2020, over de nodige liquiditeiten, en dit ongeacht de economische vertraging en de verwezenlijking van nieuwe projecten, om de ontwikkeling van haar projecten in de en haar internationale groeipolitiek verder te zetten, met de nodige focus en doelmatigheid vereist door de huidige economische situatie. Zo deed ATENOR twee grote acquisities : een eerste project in Nederland en een eerste kantoorproject in Duitsland.

Als onderdeel van haar gediversifieerd en recurrent financieerbeleid en na de recente versterking van haar eigen vermogen, plant ATENOR, om terug te keren op de monetair markt, in functie van de financiële omgeving.

De economische conjunctuur zal in 2021 een belangrijke weerslag hebben op de vastgoedmarkt. Dankzij haar aanwezigheid in twee marktsegmenten, kantoren en woningen, alsook in 9 landen met variërende reactiviteit, zou ATENOR de impact van een economische crisis met tot nog toe ongekende gevolgen moeten kunnen indijken. Zoals reeds aangegeven kunnen we in dit stadium echter niet uitsluiten dat de verkoop van verschillende projecten pas zal plaatsvinden in 2022 .

Op strategisch vlak is het nog te vroeg om conclusies te trekken wat betreft de impact van de sanitaire crisis op de vastgoedmarkt en meer bepaald op deze van de kantoren en de huisvesting.

Net als de opkomst van de afgelopen jaren gevolgd door de huidige weerslag van co-working, zal telewerken op lange termijn eerder een kwalitatieve dan een kwantitatieve impact hebben op de kantoren en huisvesting, zowel op vlak van ontwerp als ligging.

ATENOR is gekend om zijn knowhow in het implementeren van nieuwe trends. Deze ontwikkelingen vormen dan ook een interessante evolutie binnen een veelbelovend omgevingskader.

Het op Europees niveau zoeken naar oplossingen om uit de crisis te komen, toont ook aan dat het voor ATENOR relevant is om een Europese aanwezigheid te hebben.

Dividendbeleid

ATENOR is van plan haar dividendbeleid te behouden en de aandeelhouders een aantrekkelijke en recurrente vergoeding te blijven aanbieden. Het brutobedrag van het laatste uitgekeerde dividend op 29 april 2020 bedroeg 2,31 euro (tegenover 2,20 euro in 2019).

Financiële agenda

Tussentijds bericht (derde kwartaal 2020)	woensdag 18 november 2020
Bekendmaking van de jaarresultaten 2020	maandag 8 maart 2021
Algemene Vergadering 2020	vrijdag 23 april 2021

Contact en Informatie

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

Tel +32 (2) 387.22.99 Fax +32 (2) 387.23.16 e-mail: info@atenor.eu www.atenor.eu

B. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	In duizenden EUR	
	30.06.2020	30.06.2019
Nota's		
Bedrijfsopbrengsten	54.503	31.855
Omzet	46.502	23.565
Huuropbrengsten uit vastgoed	8.001	8.290
Overige bedrijfsopbrengsten	27.817	8.149
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19.283	4.914
Overige bedrijfsopbrengsten	8.543	3.224
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-9	11
Bedrijfskosten (-)	-54.579	-26.797
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-84.964	-66.848
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	67.554	60.509
Personeelskosten (-)	-738	-2.269
Donaties aan afschrijvingen (-)	-304	-243
Aanpassingen van waarde (-)	-8	853
Overige bedrijfskosten (-)	-36.119	-18.799
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	27.741	13.207
Financiële kosten	-5.304	-5.640
Financiële opbrengsten	774	96
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-677	18
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	22.534	7.681
Belastingen op het resultaat (-)	-3.013	-1.456
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	19.521	6.225
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	19.521	6.225
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-103	-72
Resultaat (aandeel van de Groep)	19.624	6.297

WINST PER AANDEEL

	In EUR	
	30.06.2020	30.06.2019
Totaal aantal uitgegeven aandelen	7.038.845	5.631.076
waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	5.325.384	5.350.260
Basisresultaat	3,69	1,18
Verwaterd resultaat per aandeel	3,69	1,18

Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	30.06.2020	30.06.2019
Resultaat (aandeel van de Groep)	19.624	6.297
Niet te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperiodes :		
Voordelen van het personeel		
Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperiodes :		
Omrekeningsverschillen	-8.660	-2.037
Cash flow hedges	-52	-488
Belastingen		
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	10.912	3.772
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden	-103	-72

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

In duizenden EUR

	Nota's	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<u>VASTE ACTIVA</u>		111.239	48.269	118.690
Materiële vaste activa	10	3.627	2.423	3.406
Immateriële activa		51	139	87
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		60.291	24.750	59.676
Uitgestelde belastingvorderingen		5.518	5.808	5.261
Overige financiële vaste activa		13.601	12.177	12.503
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		28.151	2.972	37.757
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		868.222	673.966	719.285
Voorraden	9	665.923	522.430	608.025
Overige financiële vlottende activa	4	28.244	18.393	6.159
Belastingvorderingen		1.816	819	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen		84.819	44.346	54.116
Betalingen van voorschotten, vlottende		41	14	15
Kas en kasequivalenten	4	80.010	80.966	43.745
Overige vlottende activa		7.369	6.998	6.449
TOTAAL DER ACTIVA		979.461	722.235	837.975

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		260.313	157.654	187.048
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		257.603	154.780	184.251
Geplaatst kapitaal		133.621	57.631	57.631
Reserves		139.055	112.223	141.693
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.074	-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>		2.710	2.874	2.797
<u>Langlopende passiva</u>		391.532	374.374	423.801
Langlopende rentedragende verplichtingen	5	329.277	368.896	364.888
Langlopende voorzieningen		5.433	480	4.792
Pensioen verplichting		701	455	701
Afgeleide instrumenten	13	403	488	351
Uitgestelde belastingverplichtingen		2.793	1.506	3.967
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		50.382	1.149	47.034
Overige langlopende passiva		2.543	1.400	2.068
<u>Kortlopende passiva</u>		327.616	190.207	227.126
Kortlopende rentedragende passiva	5	270.644	141.895	175.089
Kortlopende voorzieningen		724	1.895	1.352
Belastingverplichtingen		4.647	2.703	2.262
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		43.817	30.481	40.296
Overige kortlopende passiva		7.784	13.233	8.127
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		979.461	722.235	837.975

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR		
		30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Bedrijfsverrichtingen				
- Nettoresultaat		19.624	6.297	37.777
- Resultaat van de minderheidsbelangen		-103	-72	-149
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		677	-18	638
- Nettokost van financiering		4.546	4.628	9.602
- Actuele belastingen	7	4.441	546	1.396
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>		<i>29.185</i>	<i>11.381</i>	<i>49.264</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		304	243	532
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		8	-853	-281
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		2.767	42	-14
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		12	-3.314	466
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7	-1.428	910	3.919
- Resultaat op overdrachten van activa		-19.273	-4.925	-37.860
- Stock options plans / IAS 19		-1.266	471	773
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		<i>-18.876</i>	<i>-7.426</i>	<i>-32.465</i>
- Wijziging in voorraden		-69.981	-63.659	-151.471
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		-1.526	15.836	-16.884
- Wijziging in handelsschulden		3.769	-1.131	4.815
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-334	-292	93
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		4.439	-4.683	9.672
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		<i>-63.633</i>	<i>-53.929</i>	<i>-153.775</i>
- Ontvangen rente		98	95	191
- Ontvangen belastingen op het resultaat (betaalde)		-3.103	-590	-1.828
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie		-56.329	-50.469	-138.613
Investeringsverrichtingen				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-538	-1.008	-2.187
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-1.291	-10.003	-14.206
- Nieuwe toegestane leningen		-1.099	-310	-807
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		<i>-2.928</i>	<i>-11.321</i>	<i>-17.200</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa			11	11
- Overdrachten van financiële vaste activa				20.836
- Terugbetaling van leningen		0	2	177
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		<i>0</i>	<i>13</i>	<i>21.024</i>
Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie		-2.928	-11.308	3.824
Financieringsverrichtingen				
- Kapitaalverhoging		76.006	0	0
- Kapitaalvermindering		0	0	0
- Eigen aandelen			-5.068	-5.067
- Nieuwe leningen		75.684	102.174	164.580
- Terugbetaling van leningen		-11.233	-31.247	-64.654
- Betaalde rente		-4.660	-3.337	-8.744
- Dividenden uitbetaald door de moedervenootschap	6	-12.284	-11.747	-11.747
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-256	-256	-256
Toename (afname) van de financieringsthésaurie		123.257	50.519	74.112
Nettowijziging over de periode		64.000	-11.258	-60.677
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		45.447	106.590	106.590
- Netto schommeling van de kas		64.000	-11.258	-60.677
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen		-1.639	-167	-466
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	4	107.808	95.165	45.447

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Geplaatst kapitaal	Uitgiftepremies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
2019										
Saldo per 01.01.2019	57.631		-	-10.006	135.992	-	-402	-15.863	2.946	170.298
Resultaat van het boekjaar	-		-	-	-	37.777	-	-	-149	37.628
Andere elementen van het totaalresultaat	-		-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	-		-	-	-	-	-	-	-	0
Saldo per 31.12.2019	57.631		-351	-15.073	125.018	37.777	-643	-20.108	2.797	187.048
Eerste semester 2019										
Saldo per 01.01.2019	57.631	-	-	-10.006	135.992	-	-402	-15.863	2.946	170.298
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	-	6.297	-	-	-72	6.225
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-488	-	-	-	-	-2.037	-	-2.525
Totaalresultaat	-	-	-488	-	-	6.297	-	-2.037	-72	3.700
Kapitaalverhoging	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-		-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Eigen aandelen	-		-	-5.068	-	-	-	-	-	-5.068
Betalingen op basis van de aandelen	-		-	-	471	-	-	-	-	471
Andere	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 30.06.2019	57.631		-488	-15.074	124.716	6.297	-402	-17.900	2.874	157.654
Eerste semester 2020										
Saldo per 01.01.2020	57.631	-	-351	-15.073	162.795	-	-643	-20.108	2.797	187.048
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	-	19.624	-	-	-87	19.537
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-52	-	-	-	-	-8.660	-	-8.712
Totaalresultaat	-	-	-52	-	-	19.624	-	-8.660	-87	10.825
Kapitaalverhoging	14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	-	75.990
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-	-12.284	-	-	-	-	-12.284
Eigen aandelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering	-	-	-	-	-1.266	-	-	-	-	-1.266
Andere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 30.06.2020	72.039	61.582	-403	-15.073	149.245	19.624	-643	-28.768	2.710	260.313

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 30.06.2020

Nota 1. Corporate inlichtingen

De raad van bestuur van 2 september 2020 heeft de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Groep per 30 juni 2019 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 30 juni 2020 werden opgesteld conform IAS 34 betreffende de tussentijdse financiële informatie.

De tussentijdse financiële rekeningen moeten als aanvulling op het jaarverslag van 31 december 2019 worden gelezen.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2020, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2019.

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen zijn opgesteld conform het referentiestelsel van de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals aangenomen in de Europese Unie.

Opmerking Covid-19

De Covid 19-pandemie heeft geen invloed gehad op de waarderingsregels of het oordeel van het management.

Bovendien is de impact op de halfjaarlijkse financiële staten van 2020 in wezen het gevolg van een vertraging in de opbrengsten die zijn geboekt op de vooruitgang van de verkochte projecten in toekomstige staat van voltooiing na de tijdelijke stopzetting van verschillende bouwwerken in maart en april 2020. Dit verschil moet tegen 31 december 2020 zijn weggewerkt.

Voor de vooruitzichten en schattingen van de toekomstige impact verwijzen we naar de toelichting in het tussentijds jaarverslag (zie hierboven).

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 verzekerd door:

- een uitvoerend comité dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase is, 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

	In duizenden EUR		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN			
Kortetermijndeposito's	27.798	14.199	1.702
Banksaldi	80.004	80.963	43.739
Kassaldi	6	3	6
Totaal kas en kasequivalenten	107.808	95.165	45.447

Lees tabellen pagina's 9 en 10

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		TOTAAL
	Kortlopend Max. 1 jaar	Langlopend Meer dan 1 jaar	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2019	175.089	364.888	539.977
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	38.500	32.500	71.000
- Terugbetalingen van leningen	-11.100		-11.100
- Huurschulden (IFRS 16)	-94		-94
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-13	22	9
- Transfer korte termijn / lange termijn	68.262	-68.262	
- Andere		129	129
Op 30.06.2020	270.644	329.277	599.921

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

De toename van de schuldenlast met 71 miljoen euro wordt verklaard door:

- de financiering van € 25 M in het kader van het City Dox project;
- twee bedrijfsfinancieringen van respectievelijk € 15 M en € 10 M;
- de verhoging (+ € 21 M) van de uitstaande CP/MTN.

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar:			
Finaal dividend voor 2019: € 2,31	-12.284	-11.747	-11.747
Finaal dividend voor 2018: € 2,20			

ATENOR stelt geen tussentijds dividend voor.

Nota 7. Belastingen op het resultaat

	In duizenden EUR		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
BELASTINGVERDELING			
ACTUELE BELASTINGEN			
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-4.441	-617	-1.480
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden		71	84
Totaal actuele belastingen	-4.441	-546	-1.396
UITGESTELDE BELASTINGEN			
Gerelateerd aan het boekjaar	1.824	1.561	-1.365
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-396	-2.471	-2.554
Totaal uitgestelde belastingen	1.428	-910	-3.919
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-3.013	-1.456	-5.315

Lees pagina 1

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR

	30.06.2020			30.06.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	27.922	26.581	54.503	24.368	7.487	31.855
Omzet	27.216	19.286	46.502	23.537	28	23.565
Huuropbrengsten uit vastgoed	706	7.295	8.001	831	7.459	8.290
Overige bedrijfsopbrengsten	24.302	3.515	27.817	5.447	2.702	8.149
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19.283		19.283	4.914		4.914
Overige bedrijfsopbrengsten	5.028	3.515	8.543	522	2.702	3.224
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-9		-9	11		11
Bedrijfskosten (-)	-35.155	-19.424	-54.579	-22.952	-3.845	-26.797
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-28.537	-56.427	-84.964	-42.615	-24.233	-66.848
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	16.545	51.009	67.554	33.019	27.490	60.509
Personeelskosten (-)	-457	-281	-738	-2.061	-208	-2.269
Donaties aan afschrijvingen (-)	-208	-96	-304	-153	-90	-243
Aanpassingen van waarde (-)		-8	-8	846	7	853
Overige bedrijfskosten (-)	-22.498	-13.621	-36.119	-11.988	-6.811	-18.799
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	17.069	10.672	27.741	6.863	6.344	13.207
Financiële kosten	-5.624	320	-5.304	-5.275	-365	-5.640
Financiële opbrengsten	774		774	94	2	96
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-677		-677	18		18
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	11.542	10.992	22.534	1.700	5.981	7.681
Belastingen op het resultaat (-)	-1.769	-1.244	-3.013	-1.354	-102	-1.456
RESULTAAT NA BELASTING	9.773	9.748	19.521	346	5.879	6.225
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	9.773	9.748	19.521	346	5.879	6.225
Intercompany-eliminatie	1.247	-1.247	0	993	-993	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	11.020	8.501	19.521	1.339	4.886	6.225
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-103		-103	-72		-72
Resultaat (aandeel van de Groep)	11.123	8.501	19.624	1.411	4.886	6.297

De sectorgebonden informatie wordt zowel voor de interne rapportering als voor de externe communicatie opgesteld over één enkele activiteitensector (mono-sector), namelijk de ontwikkeling van projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling (kantoorgebouwen en woningen, retail activiteit die ondergeschikt is aan de eerste twee hierboven genoemde activiteiten). Deze activiteit wordt project per project voorgesteld, beheerd en gecontroleerd. De verschillende projecten worden opgevolgd en hun prestaties worden geëvalueerd door de verschillende projectcomités, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur.

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

Op 30 juni 2020 wijst de segmentering op de verspreiding van de bijdrage aan het geconsolideerde resultaat van de projecten, zowel in West-Europa als in Centraal-Europa.

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

In duizenden EUR

	30.06.2020			31.12.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
ACTIVA						
VASTE ACTIVA	110.598	641	111.239	117.935	755	118.690
Materiële vaste activa	3.026	601	3.627	2.715	691	3.406
Vastgoedbeleggingen						
Immateriële activa	19	32	51	32	55	87
Deelnemingen in verbonden entiteiten						
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	60.291		60.291	59.676		59.676
Uitgestelde belastingvorderingen	5.518		5.518	5.261		5.261
Overige financiële vaste activa	13.593	8	13.601	12.494	9	12.503
Afgeleide instrumenten						
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	28.151		28.151	37.757		37.757
Overige vlottende activa						
VLOTTENDE ACTIVA	481.688	386.534	868.222	382.225	337.060	719.285
Activa aangehouden voor verkoop						
Voorraden	333.798	332.125	665.923	316.727	291.298	608.025
Overige financiële vlottende activa	28.244		28.244	6.159		6.159
Afgeleide instrumenten						
Belastingvorderingen	1.514	302	1.816	733	43	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen	56.302	28.517	84.819	34.584	19.532	54.116
Betalingen van voorschotten, vlottende	41		41	15		15
Kas en kasequivalenten	60.373	19.637	80.010	21.628	22.117	43.745
Overige vlottende activa	1.416	5.953	7.369	2.379	4.070	6.449
TOTAAL DER ACTIVA	592.286	387.175	979.461	500.160	337.815	837.975
PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	163.852	-6.198	157.654	188.840	-1.792	187.048
Eigen vermogen - Groepsaandeel	160.978	-6.198	154.780	186.043	-1.792	184.251
Geplaatst kapitaal	57.631		57.631	57.631		57.631
Reserves	118.421	-6.198	112.223	143.485	-1.792	141.693
Eigen aandelen (-)	-15.074		-15.074	-15.073		-15.073
Minderheidsbelangen	2.874		2.874	2.797		2.797
Langlopende passiva	329.974	44.400	374.374	367.952	55.849	423.801
Langlopende rentedragende verplichtingen	326.755	42.141	368.896	330.066	34.822	364.888
Langlopende voorzieningen	459	21	480	2.607	2.185	4.792
Pensioen verplichting	455		455	701		701
Afgeleide instrumenten		488	488		351	351
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.156	350	1.506	2.994	973	3.967
Langlopende handelsschulden en overige schulden	1.149		1.149	31.584	15.450	47.034
Overige langlopende passiva		1.400	1.400		2.068	2.068
Kortlopende passiva	-65.738	255.945	190.207	-56.632	283.758	227.126
Kortlopende rentedragende passiva	136.996	4.899	141.895	165.488	9.601	175.089
Kortlopende voorzieningen	1.895		1.895	1.352		1.352
Belastingverplichtingen	2.703		2.703	2.245	17	2.262
Kortlopende handelsschulden en overige	22.421	8.060	30.481	28.402	11.894	40.296
Overige kortlopende passiva	10.079	3.154	13.233	4.752	3.375	8.127
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-239.832	239.832		-258.871	258.871	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	428.088	294.147	722.235	500.160	337.815	837.975

Nota 9. Voorraden

	In duizenden EUR		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	608.025	459.202	459.202
Gekapitaliseerde uitgaven	100.857	81.357	216.204
Overdrachten van het boekjaar	-32.678	-18.681	-66.275
Overboeking van / naar "Voorraden"	25	1.336	559
Leningskosten (IAS 23)	1.803	983	2.319
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-12.109	-2.037	-4.254
Teruggenomen waardeverliezen		270	270
Bewegingen van het boekjaar	57.898	63.228	148.823
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	665.923	522.430	608.025
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	104.556	104.556	120.879

We verwijzen naar de commentaar op pagina 2.

Nota 10. Materiële vaste activa

Deze post omvat voornamelijk de wijzigingen aangebracht aan de verhuurde gebouwen, evenals de gebruiksrechten die zijn erkend in toepassing van de IFRS 16-norm. De investeringen voor het semester bedragen in totaal 533 duizend euro. De afschrijvingen voor de periode bedragen 285 duizend euro.

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

In de eerste helft van 2020 werden geen nieuwe aandelenoptieplannen voorgesteld aan de leden van het Directiecomité, het personeel of bepaalde ATENOR-dienstverleners.

Nota 12. Verbonden partijen

	In duizenden EUR	
	Bedragen verschuldigd aan de verbonden	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden
IMMOANGE	-	634
VICTOR ESTATES	-	5.130
VICTOR PROPERTIES	-	277
VICTOR BARA	-	2.185
VICTOR SPAAK	-	3.885
DOSSCHE IMMO	-	-
CCN DEVELOPMENT	-	1.457
DE MOLENS	-	-
ALTHEA FUND COMPARTIMENT IV	-	-

In het kader van het gemengd 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.

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

Op 8 mei 2020 heeft ATENOR een aandeel van 50% genomen in de oprichting van de onderneming De Molens die het project met dezelfde naam zal ontwikkelen.

Daarnaast heeft ATENOR de oprichting van de Althea-fondsafdeling IV voor 50% onderschreven. In dit fonds zullen de terreinen worden opgenomen waarop het Lankelz-project (Luxemburg) zal worden ontwikkeld.

Ter herinnering, vorig jaar, 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.

Er hebben geen andere significante veranderingen plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen in de loop van de eerste helft van 2020.

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, ging ATENOR gelijktijdig een renteaftdeckingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financieel instrument dat wordt gekwalificeerd als "cash flow hedge" (€ -0,05 M) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Wij verwijzen naar de tabel op pagina 11

Nota 14. Eigen aandelen

BEWEGINGEN IN EIGEN AANDELEN	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2020 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities		
- verkopen		
Op 30.06.2020 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427

Nota 15. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

- Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 2 juli 2020, heeft ATENOR een akkoord ondertekend voor de overname van 50% van de aandelen in de Nederlandse onderneming TBMB. Deze onderneming bezit de eigendoms -en ontwikkelingsrechten van een project op de hoek van de Verheeskade en de Lulofstraat in Den Haag (Nederland).
- In juli 2020 tekende ATENOR via een nieuwe dochteronderneming een verkoopsovereenkomst voor de aankoop van haar 2de project in Düsseldorf, een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 14.000 m².
- Via haar Roemeense dochteronderneming NGY Investment srl heeft ATENOR met Pbb Deutsche Pfandbriefbank en Erste Bank een financieringsovereenkomst van € 80 miljoen getekend voor een periode van 5 jaar (2020 - 2025) voor de 3 gebouwen van het Hermès Business Campus complex.

Er is geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 30 juni 2020.

C. Verklaring van het management

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

- de op 30 juni 2020 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en dat deze een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en van de resultaten van ATENOR en van de bedrijven begrepen in de consolidatiekring¹;
- het financieel halfjaarlijks verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het jaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar (zie pagina 6 van dit document).

¹ De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

D. Externe controle

Verslag van de Commissaris inzake de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van ATENOR NV voor de periode afgesloten op 30 juni 2020

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van ATENOR NV afgesloten per 30 juni 2020 over de periode van zes maanden afgesloten op die datum, die de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkort geconsolideerd overzicht van de kasstromen, het verkort geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en de waarderingsgrondslagen omvat, evenals de geselecteerde toelichtingen.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig met de internationale standaard ISRE (*International Standard on Review Engagements*) 2410, "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden (*International Standards on Auditing*) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Gebaseerd op onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Brussel, 2 september 2020

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door Xavier DOYEN