

JAARRESULTATEN 2020

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 8 maart 2021

A. Jaarverslag

ATENOR heeft het boekjaar 2020 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 24,13 miljoen euro, vergeleken met 37,78 miljoen euro in 2019. De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend van € 2,42 per aandeel uit te keren, een stijging van bijna 5% in vergelijking met vorig jaar.

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

Resultaten	31.12.2020	31.12.2019
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	24.129	37.777
Resultaat per aandeel (in euro) ¹	4,00	7,08
Aantal aandelen	7.038.845	5.631.076
waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Balans	31.12.2020	31.12.2019
Totaal der activa	1.058.442	837.975
Kasmiddelen aan het einde van de periode	67.887	45.447
Netto schuld (-)	-589.539	-494.530
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	261.212	187.048

¹ Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in bezit gedurende het boekjaar (zie p. 8 - *Winst per aandeel*). Het resultaat per aandeel bedraagt € 3,43 als we kijken naar het totaal aantal aandelen van 7.038.845.

Opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit de normale bedrijfsactiviteiten op 31 december 2020 bedragen 131,99 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk (a) de inkomsten uit de verkopen van de appartementen van de residentiële projecten (City Doox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, Les Berges de l'Argentine fase 1) voor een totaal van 33,28 miljoen euro, (b) de inkomsten uit de verkopen in toekomstige staat van voltooiing van kantoorgebouwen in de projecten Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E voor een totaal van 79,03 miljoen euro, evenals (c) de huurinkomsten van gebouwen Hermès Business Campus (Boekarest), Lakeside en University Business Campus (Warschau) en Nysdam (Terhulpen) voor een totaalbedrag van 15,29 miljoen euro.

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 48,54 M) omvatten voornamelijk het saldo van het bruto-prijssupplement met betrekking tot de overdracht van de participaties in The One Office SA, volgend op de ondertekening van de overeenkomst van vruchtgebruik met de Europese Commissie voor het gebouw, evenals de doorfacturering van de kosten van de inrichtingswerken (€ 33,81 M), de vergoeding voor het vruchtgebruik (geretrocedeerd aan Immo Beaulieu SA) van het Beaulieu-gebouw (€ 6,24 M) evenals de doorfacturering van de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 6,51 M).

Het operationeel resultaat bedraagt 40,18 miljoen euro tegenover 52,90 miljoen euro in 2019. Het werd dit jaar voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de appartementen van de verschillende bovengenoemde residentiële projecten (totaal van € 6,38 M), door de resultaten uit de voorverkochte kantoorgebouwen Au Fil des Grands Prés, Buzz en Vaci Greens E (€ 19,19 M), alsook de huuropbrengsten na aftrek van de lasten van de gebouwen HBC, Lakeside, UBC en Nysdam (totaal € 13,73 M) evenals de bijkomende netto-inkomsten met betrekking tot de overdracht van The One Office SA (€ 16,75 M).

Het netto financieel resultaat bedraagt -9,88 miljoen euro, tegenover -9,31 miljoen euro in 2019. De verhoging van de netto financiële lasten is vooral te verklaren door de verhoging van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR gecompenseerd door een hoger aandeel activeringen van de financieringskosten (IAS23) ten opzichte van 2019.

Belastingen op het resultaat: Het bedrag van deze post bedraagt 5,15 miljoen euro (tegenover € 5,32 M in 2019). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en belastingverplichtingen gelieerd aan de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten.

Rekening houdend met het voorafgaande, bedraagt **het nettoresultaat** groepsaandeel van het boekjaar 24,13 miljoen euro in vergelijking met 37,78 miljoen euro in 2019.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 261,21 miljoen euro, tegenover 187,05 miljoen euro op 31 december 2019, ofwel 24,7 % van het balanstotaal, een stijging van 74,16 miljoen euro in vergelijking met 31 december 2019, voornamelijk ingevolge de kapitaalverhoging doorgevoerd in juni 2020.

Op 31 december 2019 bedroeg de netto geconsolideerde financiële schuld 589,54 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 494,53 miljoen euro op 31 december 2019. In oktober 2020 hebben we met succes een nieuwe obligatielening van het type "retail bond" uitgegeven in twee schijven voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. De uitvoering van verschillende projectfinancieringen evenals het gebruik van bestaande kasmiddelen in het kader van de ontwikkeling van de projecten in portefeuille verklaren deze stijging.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 433 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 224,46 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 67,89 miljoen euro, tegenover 45,45 miljoen euro eind 2019.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 775,71 miljoen euro, een stijging van 167,68 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2019 (608,02 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van (a) de aankoop van de terreinen van de projecten U'man (Bezons), Square 42 (Belval) en Heinrichstrasse (Düsseldorf) voor een totaal van 54,56 miljoen euro, (b), de voortzetting van de werkzaamheden en de studies van de projecten Vaci Greens, Arena Business Campus (Boedapest), Buzz (Leudelange), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site Bucharest (Boekarest), City Dox (Brussel) en Au Fil des Grands Prés (Bergen), voor een totaal van 191,50 miljoen euro en (c) de verkoop van appartementen van de projecten City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie alsook de voorverkoop van de kantoorgebouwen Buzz, Au Fil des Grands Prés en Vaci Green E die de voorraad doen dalen met 75,46 miljoen euro. Het saldo van de nettowijziging van deze post (€ 2,9 M) wordt verdeeld over de andere projecten in ontwikkeling.

Eigen aandelen

Op 31 december 2020, heeft ATENOR LONG TERM GROWTH SA 150.000 ATENOR-aandelen in handen.

Het aantal ATENOR-aandelen dat op dezelfde datum in handen is van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedraagt 163.427 (situatie ongewijzigd ten opzichte van december 2019). Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2019) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

Voorstel van dividend en dividendbeleid

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 23 april 2021 voorstellen om voor het boekjaar 2020 een bruto dividend van 2,42 euro per aandeel uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,694 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 28 april 2021.

- Ex-dividenddatum: 26 april 2021
- Record dividenddatum: 27 april 2021
- Uitbetalingsdatum dividend: 28 april 2021

Projecten in de Portefeuille

In de loop van 2020 kende de projectenportefeuille een gunstige ontwikkeling. Op 31 december 2020 bevatte de portefeuille 31 projecten voor een ontwikkelingsoppervlakte van ongeveer 1.270.000 m². Als gevolg van de laatste transacties die plaatsvonden aan het begin van het boekjaar 2021, bevat de portefeuille 32 projecten verspreid in 9 landen voor een oppervlakte van ongeveer 1.300.000 m².

Alle aankopen werden verwezenlijkt in overeenstemming met onze Europese groeistrategie, met een bijzondere aandacht voor het uitvoeren van deze projecten in een onbetwistbare logica van duurzaamheid en certificering.

Dit gezegd zijnde, komt de gecreëerde waarde in de boekhouding van ATENOR duidelijk tot uiting in 3 fasen:

- Een optimaal ontwerp, dat duurzaamheid en rentabiliteit combineert, leidend tot het verkrijgen van bouwvergunningen,
- Een vraaggerichte actieve commercialisatie,
- Een overdracht, over het algemeen in toekomstige staat van voltooiing, aan bewoners of investeerders.

De opmerkingen die volgen bouwen voort op deze fasen.

Ter herinnering, de relatieve aandelen van elke regio/stad in de portefeuille worden berekend op basis van de toegestane bovengrondse oppervlakten (vergunningen) of potentieel bebouwbare oppervlakten (in studie of onder vergunning). De onderstaande percentages geven de situatie weer op 31 december 2020.

❖ **DE REGIO VAN BRUSSEL** (20,39 % van de portefeuille)

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

Zoals overeengekomen bij de ondertekening van de overeenkomst van vruchtgebruik op 29 juni 2020, kwam ATENOR tussenbeide voor de uitvoering van specifieke inrichtingswerken, die in januari 2021 werden afgeleverd.

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

De procedure voor het aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen wordt voortgezet. De overlegcommissie vond op 20 januari 2021 plaats.

Tezelfdertijd, eindigde de procedure voor de goedkeuring van de verwerving van het nieuw conferentiecentrum door de Europese Unie met de goedkeuring van deze aankoop en de ondertekening van de koopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van vergunningen.

Uiteraard is het nieuw conferentiecentrum een voorbeeldig gebouw en sluit het volledig aan bij de hoofdlijnen van de Europese Green Deal.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 85.390 m²).

De bouw van fase 2 (met o.a. 181 woningen waarvan 99 geconventioneerd) wordt voortgezet. Alle appartementen werden verkocht. In januari 2021, werd fase 3 verkocht in de vorm van een verkoop van de grond met bijbehorende vergunning. De vergunningsaanvraag betreffende o.a. 171 woningen is in behandeling. Vergunningsaanvragen voor de laatste fasen zijn in voorbereiding.

VICTOR [50% ATENOR] – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 56.000 m²)

Gezien het huidige gebrek aan politieke en administratieve consensus voor het project, dat al vele malen werd herwerkt, hebben ATENOR en haar partner besloten om een nieuwe variant van het project te bestuderen die, wat betreft omvang en toewijzing, binnen het huidige kader van de GSV zou passen. De studies werden overgedragen naar een project met voornamelijk kantoorruimte. Hoe dan ook, de ontwikkeling van dit project behoudt zijn potentieel en zal een onbetwistbare bijdrage leveren aan de wijk op het gebied van mobiliteit, diversiteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

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

De studies verlopen naar behoren in de richting van de indiening van een bouwaanvraag voor de volledige site midden 2021. De vergunning voor de "gedeeltelijke afbraak" wordt in de eerste helft van 2021 verwacht. Het ontwerp van dit project beantwoordt volledig aan de uitdagingen van de mobiliteit en de stedelijkheid die de regering onlangs heeft uitgekozen om open te staan voor een brede openbare raadpleging.

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

Een verlenging tot eind 2021 werd met het OIB, de huidige bezetter van de ruimten, afgesloten. Ondertussen bestudeerde ATENOR een ingrijpende renovatie van deze twee panden, in goede verstandhouding met de eigenaar van het naastgelegen gebouw. Een bouwvergunningsaanvraag werd eind 2020 ingediend.

De voorgestelde renovatie belooft voorbeeldig te zijn in termen van erfgoed (behoud van stijl, afmetingen en edele materialen) en in het gebruik van innovatieve materialen en nieuwe technologieën die een "smart" gebruik van het gebouw bevorderen.

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

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

Het verkrijgen van de milieuvergunning is voorzien voor de eerste helft van 2021, zodat de commercialisatie op dat moment van start zal kunnen gaan. De afbraakwerken zijn begin 2021 van start gegaan.

❖ WALLONIË (7,15% van de portefeuille)

LES BERGES DE L'ARGENTINE – Terhulpen (woningen [80% ATENOR] 27.000 m²/kantoren [100% ATENOR] 4.250 m²)
Het project werd herzien om in overeenstemming te zijn met de verwachtingen van de gemeente, zoals aangegeven in de studies van de Gebieden van Gemeentelijk Belang (Zone d'Enjeu Communal). In januari 2021 heeft een RIP, "Réunion d'information préalable" – Voorinformatiebijeenkomst, eerste stap in het vergunningaanvraagproces, plaatsgevonden. De vergunningaanvraag zal in de loop van dit jaar worden ingediend. Ter herinnering, dit project beantwoordt aan de fundamentele principes die onmisbaar zijn geworden in de strijd tegen klimaatverandering, door onder andere te vermijden dat woningen zich buiten de centra verspreiden. Verder verwelkomt het kantoorgebouw zijn 5^{de} huurder en heeft daarmee een bezettingsgraad van 25%.

LE NYSDAM – Terhulpen (kantoorgebouw van 15.575 m²).

Het gebouw kent een bezettingsgraad van 100% sinds eind december 2019. De inning van de huren lijdt niet onder de huidige uitzonderlijke gezondheidscrisis. ATENOR behoudt haar voornemens om het actief te verkopen zodra de verwachtingen vervuld zijn.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd project van 46.000 m²).
De bouwvergunning voor het deel kantoren (14.600 m²) werd afgeleverd. De werken zijn gestart, de gebouwen zijn namelijk volledig verkocht (2.900 m² aan de VDAB, 8.600 m² aan de Federatie Wallonië-Brussel en 3.100 m² aan de TEC).

Een bouwvergunning voor een eerste fase bestaande uit 111 woningen werd geweigerd en zal worden herwerkt om aan de specifieke verzoeken van de stad Bergen te voldoen.

Dit project biedt passieve woningen aan om tegemoet te komen aan de groeiende vraag die op de Bergense markt werd vastgesteld.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 5 winkels, 1 kinderopvang)
De verkoop van de laatste appartementen wordt voortgezet.

❖ NEDERLAND (6,82% van de portefeuille)

THE STAGE (VH I) [50% ATENOR] – Hoek van Verheeskade & Lulof-straat, Den Haag, Nederland (Woningen / winkels – 56.000 m²)

In december 2020 heeft ATENOR een overeenkomst gesloten voor het verwerven van een aandeel van 50% aan de zijde van een gerenommeerde lokale speler. Het project omvat de afbraak van oude bestaande gebouwen en de nieuwbouw van een commerciële gelijkvloers, 520 studentenwoningen en 387 appartementen. De vergunning wordt in 2021 verwacht.

Er werd een verkoop, onder voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning, met de firma Duwo voor de toren bestaande uit studentenkoten gesloten.

VERHEESKADE II [50% ATENOR] – Den Haag, Nederland (Woningen – 115.000 m²)

ATENOR en de bedrijven Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Myb hebben de projectvennootschap Laakhaven Verheeskade II B.V opgericht, waarvan ATENOR 50% bezit. Dit bedrijf heeft de appartements- en ontwikkelingsrechten van verschillende aangrenzende eigenaren van het project "The Stage" overgenomen. Deze uitbreiding van het project aan de Verheeskade omvat de afbraak van verouderde gebouwen en biedt een bijkomend ontwikkelingspotentieel van meer dan 100.000 m² bovengronds, waarvan een hoofdzakelijk residentieel oppervlakte en een sokkel geanimeerd door gemengde functies.

❖ LUXEMBURG (6,85% van de portefeuille)

TWIST – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden, winkels - 15.060 m²)
De bouwvergunning werd eind augustus verkregen en de werken zullen binnenkort van start gaan. De commercialisatie van de kantoren en de woningen is gestart.

BUZZ – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m²).

De bouwwerken 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.

PERSPECTIV' (VROEGER LANKELZ) [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg (mix van woningen, winkels en kantoren) - 67.850 m²

De studies worden voortgezet en een vergunningsaanvraag voor het geheel van het project zal eind maart 2021 worden ingediend voor een levering gepland voor eind 2021.

SQUARE 42 – Central Square, Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg - 21.600 m² - mix van kantoren & winkels

Dit project, verworven ter gelegenheid van een wedstrijd, betreft de ontwikkeling van een gebouw bestaande uit 20.343 m² kantoren en 1.238 m² winkels. Een vergunningsaanvraag zal binnenkort worden ingediend en de werken zullen in 2022 van start gaan.

❖ **PARIJS** (4,62% van de portefeuille)

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

De bouwwerken worden voortgezet – zonder dat dit gevolgen heeft op de uiterste deadline (derde kwartaal 2021). In een markt die grotendeels vertraagd is, steunt de commercialisatie op gedifferentieerde argumenten, die specifieke oplossingen bieden op de vragen rond arbeidsorganisatie die door de gezondheids crisis aan de orde gesteld worden. Besprekingen zijn aan de gang.

U'MAN – 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 25.450 m² kantoren.

❖ **DÜSSELDORF** (1,43% van de portefeuille)

AM WEHRHAHN – Winkelstraat Am Wehrhahn, stadscentrum van Düsseldorf - 4.245 m² woningen & winkels

De bouwwerken worden verdergezet. De commercialisering richt zich op een verkoop in de toekomstige staat van voltooiing in één blok.

HEINDRISCHSTRASSE – Universiteitswijk, Düsseldorf – (14.000 m² kantoren)

In juli 2020 verwierf ATENOR via een nieuwe dochteronderneming een tweede project in Düsseldorf. Met dit project ontwikkelt ATENOR haar eerste kantoorproject in Duitsland. Er lopen studies voor het indienen van een bouwvergunningsaanvraag.

❖ **LISSABON** (2,28% van de portefeuille)

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

De vergunningsaanvraag werd in november 2019 ingediend. Ze heeft betrekking op 27.850 m² kantoorruimten en 1.250 m² winkelruimten. Het verkrijgen van de bouwvergunning wordt binnen de volgende weken verwacht, zodat de werken en de commercialisatie op dat moment van start zullen kunnen gaan.

❖ **WARSCHAU** (24,07% van de portefeuille)

LAKESIDE (EX UBC 1) - wijk Mokotow, Warschau (26.500 m² kantoren).

Een bouwvergunning werd ingediend voor de afbraak van het eerste bestaande gebouw en de bouw van een nieuw gebouw met een huuropervlakte van 24.000 m². De aflevering van de vergunning voor de afbraak wordt voor eind maart verwacht en zal toelaten om met de werkzaamheden te beginnen in afwachting van de bouwvergunning. Ondertussen genereren beide gebouwen (Lakeside en UBC 2) 2,7 miljoen euro jaarlijkse huurinkomsten.

UBC 2 – wijk Mokotow, Warschau – (30.300 m² kantoren).

Dit gebouw, dat nog steeds wordt gehuurd door prestigieuze huurders, maakt het onderwerp uit van grote renovatiestudies. Deze renovaties zullen beginnen na de voltooiing van het Lakeside-gebouw.

FORT 7 – buurt van de luchthaven Chopin, Warschau – (250.000 m² met een gemengde bestemming).

De besprekingen met de stad betreffende de aanpassing van het masterplan verlopen traag door de gezondheids crisis. De technische studies betreffende de ontwikkeling van een eerste fase hotel/ kantoren zijn gevorderd.

❖ **BOEDAPEST** (11,20% van de portefeuille)

VACI GREENS – *Vaci Corridor, Boedapest (blokken kantoren E en F)*

De 5^{de} (E) en 6^{de} (F) gebouwen van deze campus werden opgeleverd. Ter herinnering, gebouw E werd verkocht in toekomstige staat van voltooiing. Het aandeel in voorverhuur bedraagt 37 %.

Het gebouw Vaci Greens F, reeds voor 73% voorverhuurd, werd in december 2020 verkocht onder opschortende voorwaarden die in maart 2021 zouden moeten opgeheven worden.

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

Het eerste gebouw (A) werd opgeleverd. Reeds 17 % van het gebouw werd voorverhuurd en de commercialisatie wordt verdergezet. Tegelijkertijd worden de funderingswerken van het tweede gebouw (B) voortgezet.

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

De bouwvergunningsaanvraag werd in juni ingediend en de vergunning werd op 3 september 2020 verkregen. De bouwwerkzaamheden zijn gaande.

BAKERSTREET I – *Hengermalonut 18, District Buda Zuid, Boedapest (18.625 m² kantoren en winkels)*

Een bouwvergunning werd in september 2020 ingediend. De aflevering van de bouwvergunning wordt binnenkort verwacht, wat zal toestaan om de commercialisatie van start te laten gaan.

❖ **BOEKAREST** (13,92% van de portefeuille)

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

De gebouwen werden in september 2020 voor een bedrag van € 80 miljoen geherfinancierd op lange termijn. Vergevoerde onderhandelingen voor de verkoop van de gebouwen zijn gaande, maar op dit moment is niet te zeggen of de transactie in 2021 zal kunnen worden afgerond. Deze verkoop heeft in ieder geval slechts een beperkte impact op de resultaten.

Ondertussen werden de huurcontracten met betrekking tot deze gebouwen vernieuwd en genereren ze circa € 10,3 miljoen huurinkomsten per jaar.

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

De bouwwerken zouden in het derde trimester van 2021 voltooid moeten zijn. Ter herinnering, het gebouw is reeds voor 100% voorverhuurd. Er zijn vergevoerde onderhandelingen voor de verkoop gaande, maar op dit moment is niet te zeggen of de transactie in 2021 zal kunnen worden afgerond.

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

De werken van het eerste deel zijn in februari 2020 van start gegaan. De voorverhuur bedraagt momenteel 24%. Besprekingen voor de verhuur van het saldo zijn aan de gang.

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

De bouwvergunning werd in juni 2020 verkregen. Een voorafgaande commercialisatie is gestart op een midden tot hoogwaardige residentiële markt die in Boekarest nog steeds actief blijft.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2021

De gezondheidscrisis zal in 2021 blijven wegen op de activiteiten in de vastgoedsector. De vertraging in de besluitvormingen en de administratieve processen door diverse restricties alsook het onzekerheidsklimaat dat is ontstaan, is hiervan de meest voor de hand liggende manifestatie. De huur van kantoren daalt en de afgifte van vergunningen verloopt trager. Deze trends moeten echter worden aangepast in functie van de 9 landen waar ATENOR aanwezig is.

Door het implementeren van een Europese groeistrategie, zowel op kantoren- als residentiële markt, en zowel tot de publieke sector als tot de private actoren gericht, heeft ATENOR aldus de veerkracht van haar bedrijfsmodel getoond. Het vermogen om verkopen in toekomstige staat van voltooiing af te sluiten, helpt de impact van de economische neergang te verzachten.

Resoluut gefocust op de vernieuwing van het stedelijke weefsel, gedreven door duurzaamheidseisen en kwalitatieve evolutie in de vraag naar kantoren en huisvesting, behoudt ATENOR haar potentieel voor waardecreatie.



Dankzij deze positionering en op basis van haar portefeuille van gediversifieerde projecten, biedt ATENOR gunstige vooruitzichten voor 2021, gedragen door verschillende belangrijke transacties, waarvan sommige in verschillende landen al worden afgerond.

Financiële agenda

– Gewone Algemene Vergadering 2020	23 april 2021
– Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring door de Algemene Vergadering)	28 april 2021
– Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2021)	19 mei 2021
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2021	6 september 2021
– Tussentijds bericht (derde kwartaal 2021)	18 november 2021
– Gewone Algemene Vergadering 2021	22 april 2022

Contact en Informatie

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

Nota's	In duizenden EUR	
	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten	131.989	107.207
Omzet	115.230	91.631
Huuropbrengsten uit vastgoed	16.759	15.576
Overige bedrijfsopbrengsten	48.540	45.314
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19.283	37.848
Overige bedrijfsopbrengsten	29.261	7.454
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-4	12
Bedrijfskosten (-)	-140.353	-99.626
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-235.837	-177.372
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	184.695	145.606
Personeelskosten (-)	-3.021	-4.513
Donaties aan afschrijvingen (-)	-619	-532
Aanpassingen van waarde (-)	-246	281
Overige bedrijfskosten (-)	-85.325	-63.096
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	40.176	52.895
Financiële kosten	-11.438	-11.211
Financiële opbrengsten	1.554	1.897
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-1.180	-638
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	29.112	42.943
Belastingen op het resultaat (-)	-5.148	-5.315
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	23.964	37.628
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	23.964	37.628
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-165	-149
Resultaat (aandeel van de Groep)	24.129	37.777

	In EUR	
	2020	2019
Totaal aantal uitgegeven aandelen⁽¹⁾	7.038.845	5.631.076
waarvan eigen aandelen	313.427	313.427
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	6.029.226	5.333.821
Basisresultaat	4,00	7,08
Verwaterd resultaat per aandeel	4,00	7,08
Voorstel van bruto dividend per aandeel	2,42	2,31

Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2020	2019
Resultaat (aandeel van de Groep)	24.129	37.777
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:		
Voordelen van het personeel	-198	-241
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :		
Omrekeningsverschillen	-12.132	-4.245
Cash flow hedge	-16	-351
Totaalresultaat (aandeel van de groep)	11.783	32.940
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden	-165	-149

⁽¹⁾ Kapitaalverhoging afgerond op 30 juni 2020 (zie pagina 11)

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		In duizenden EUR	
	Nota's	31.12.2020	31.12.2019
<u>VASTE ACTIVA</u>		127.368	118.690
Materiële vaste activa		3.517	3.406
Immateriële activa		37	87
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		64.180	59.676
Uitgestelde belastingvorderingen		5.070	5.261
Overige financiële vaste activa		49.061	12.503
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		5.503	37.757
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		931.074	719.285
Vorraden	9	775.706	608.025
Overige financiële vlottende activa	4	37.751	6.159
Belastingvorderingen		1.751	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen		79.052	54.116
Betalingen van voorschotten, vlottende		15	15
Kas en kasequivalenten	4	30.713	43.745
Overige vlottende activa		6.086	6.449
TOTAAL DER ACTIVA		1.058.442	837.975

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		In duizenden EUR	
		31.12.2020	31.12.2019
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>		261.212	187.048
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		258.564	184.251
Geplaatst kapitaal		133.621	57.631
Reserves		140.016	141.693
Eigen aandelen (-)		-15.073	-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>		2.648	2.797
<u>Langlopende passiva</u>		482.617	423.801
Langlopende rentedragende verplichtingen	5	433.001	364.888
Langlopende voorzieningen		10.903	4.792
Pensioen verplichting		902	701
Afgeleide instrumenten	12	367	351
Uitgestelde belastingverplichtingen		702	3.967
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		33.959	47.034
Overige langlopende passiva		2.783	2.068
<u>Kortlopende passiva</u>		314.613	227.126
Kortlopende rentedragende passiva	5	224.425	175.089
Kortlopende voorzieningen		338	1.352
Belastingverplichtingen		3.499	2.262
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		74.097	40.296
Overige kortlopende passiva		12.254	8.127
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		1.058.442	837.975

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR	
		31.12.2020	31.12.2019
Bedrijfsverrichtingen			
- Nettoresultaat		24.129	37.777
- Resultaat van de minderheidsbelangen		-165	-149
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.180	638
- Nettokost van financiering		9.492	9.602
- Actuele belastingen	7	8.219	1.396
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>		42.855	49.264
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		619	532
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		246	-281
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		5.264	-14
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		5.245	466
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7	-3.071	3.919
- Resultaat op overdrachten van activa		-19.279	-37.860
- Stock options plans / IAS 19		-1.177	773
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		-12.153	-32.465
- Wijziging in voorraden		-184.954	-151.471
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		20.082	-16.884
- Wijziging in handelsschulden		8.287	4.815
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-71	93
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		28.518	9.672
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		-128.138	-153.775
- Ontvangen rente		302	191
- Belastingen op het resultaat (betaalde) ontvangen		-7.911	-1.828
Toename (afname) van de bedrijfstheseaurie		-105.045	-138.613
Investeringsverrichtingen			
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-759	-2.187
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-5.684	-14.206
- Nieuwe toegestane leningen		-36.566	-807
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		<i>-43.009</i>	<i>-17.200</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		5	11
- Overdrachten van financiële vaste activa			20.836
- Terugbetaling van leningen			177
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		<i>5</i>	<i>21.024</i>
Toename (afname) van de investeringstheseaurie		-43.004	3.824
Financieringsverrichtingen			
- Kapitaalverhoging		76.006	
- Eigen aandelen			-5.067
- Nieuwe leningen		216.483	164.580
- Terugbetaling van leningen		-98.144	-64.654
- Betaalde rente		-9.191	-8.744
- Dividenden uitbetaald door de moeder vennootschap	6	-12.284	-11.747
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-256	-256
Toename (afname) van de financieringstheseaurie		172.614	74.112
Nettowijziging over de periode		24.565	-60.677
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar		45.447	106.590
- Netto schommeling van de kas		24.565	-60.677
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen		-2.125	-466
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	4	67.887	45.447

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd Wijzigingsoverzicht van het Eigen Vermogen

	Geplaatst kapitaal	Emissie- premies	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omrekeni- ngs- verschillen	Minderheids- belangen	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 ⁽¹⁾	-	-	-351	-	-	-	-241	-4.245	-	-4.837
Totaalresultaat	-	-	-351	-	-	37.777	-241	-4.245	-149	32.791
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Eigen aandelen	-	-	-	-5.067	-	-	-	-	-	-5.067
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Andere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31.12.2019	57.631	-	-351	-15.073	125.018	37.777	-643	-20.108	2.797	187.048
2020										
Saldo per 01.01.2020	57.631		-351	-15.073	162.795	-	-643	-20.108	2.797	187.048
Resultaat van het boekjaar	-		-	-	-	24.129	-	-	-165	23.964
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾	-		-16	-	-	-	-198	-12.132	-	-12.346
Totaalresultaat	-		-16	-	-	24.129	-198	-12.132	-165	11.618
Kapitaalverhoging	14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	-	75.990
Uitbetaalde dividenden	-		-	-	-12.284	-	-	-	-	-12.284
Eigen aandelen	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen op basis van de aandelen / waardering	-		-	-	-1.176	-	-	-	-	-1.176
Andere	-		-	-	-	-	-	-	16	16
Saldo per 31.12.2020	72.039	61.582	-367	-15.073	149.335	24.129	-841	-32.240	2.648	261.212

⁽¹⁾ De Groep heeft verschillende Hongaarse, Roemeense en Poolse vennootschappen en ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in elk van deze landen. De negatieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen waren vooral het gevolg van de daling van de HUF, van de RON en van de Zloty in de loop van het jaar (-12,13 miljoen euro).

SELECTIEVE NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2020

Nota 1. Corporate informatie

De Raad van Bestuur van 4 maart 2021 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2020 vastgesteld.

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2020 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2020, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2019, met uitzondering van de toepassing van IFRS 9 (hedge accounting) en eventuele aanpassingen die noodzakelijk waren als gevolg van de inwerkingtreding van de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) en -interpretaties die sinds 1 januari 2020 van toepassing zijn.

Covid-19 Verklaring

De Covid 19-pandemie heeft geen invloed gehad op de waarderingsregels of het oordeel van het management. Bovendien is de impact op de jaarrekening 2020 deels te wijten aan 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.

De vertraging op de huurmarkt van kantoren en de inperkingsmaatregelen (reis- en vergaderbeperkingen, algemene vertraging van besluitvormingsprocessen, traagheid van administraties) hebben geleid tot een lagere activiteitsgraad en een uitstel tot 2021 van het afsluiten van bepaalde transacties.

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

Normen en interpretaties die verplicht van toepassing zijn geworden in 2020 in de Europese Unie

- Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*- Definitie van een bedrijf
- Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten*, IFRS 7 *Financiële instrumenten* : *Toelichtingen* en IAS 39 *Financiële instrumenten* : *Opname en waardering* – Hervorming Benchmarkrentes
- Wijzigingen aan IFRS 16 *Leases* – COVID-19 - Verwante huurconcessies
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten - Definitie van de term "materieel"

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

Nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die in werking traden na 31 december 2020

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* - Classificatie van schulden op korte of lange termijn (van toepassing per 01.01.2023 *)
- Wijzigingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa* – Opbrengsten voor beoogd gebruik (van toepassing per 1 januari 2022)
- Wijzigingen aan IAS 37 *Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa* - verlieslatende contracten - kosten om een contract te vervullen (van toepassing per 01.01.2022)
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* - verwijzingen naar het conceptueel kader (van toepassing per 01.01.2022)
- Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten*, IFRS 7 *Financiële instrumenten*: *Toelichtingen*, IAS 39 *Financiële Instrumenten*: *Opname en waardering*, IFRS 4 *Verzekeringscontracten* en IFRS 16 *Leases* - Hervorming benchmarkrentes - fase 2 (van toepassing per 01.01.2021 *)
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* (van toepassing per 01.01.2023 *)
- Wijzigingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten* - uitstel van IFRS 9 (van toepassing per 01.01.2021)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS (Cyclis - 2018-2020), van toepassing per 01.01.2022*

* Deze aanpassingen zijn op 11 januari 2021 nog niet aangenomen door de Europese Unie.

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

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

De levenscyclus van de vastgoedprojecten van ATENOR kan in 3 grote fasen worden samengevat: een fase waarin de grond wordt verworven, een fase waarin het project wordt ontwikkeld en gebouwd en een commercialiserings- en verkoopfase. De duur en het proces van deze fasen zijn verschillend en kunnen evenmin van project tot project met elkaar worden vergeleken.

De follow-up en de naleving van de planning van de projecten gebeuren via een systeem van regelmatige communicatie en interne controle uitgevoerd door:

- een Executive Committee dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

Zodra het project in de bouwfase zit, wordt een maandelijkse vergadering georganiseerd over de vordering van de werken met:

- de externe specialisten om er zeker van te zijn dat de overeengekomen termijnen nageleefd worden en
- de algemene aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw van het project.

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

Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten

	In duizenden EUR	
	31.12.2020	31.12.2019
Korttermijndeposito's	37.174	1.702
Banksaldi	30.711	43.739
Kassaldi	2	6
Totaal kas en kasequivalenten	67.887	45.447

Lees pagina 2 en 9 - commentaar bij de belangrijkste posten van de geconsolideerde balans

Nota 5. Financiële schulden

In duizenden EUR			
FINANCIËLE SCHULDEN	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2019	175.089	364.888	539.977
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	15.503	200.527	216.030
- Terugbetalingen van leningen	-67.080	-30.053	-97.133
- Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			
- Leasingsschulden (IFRS 16)	-188		-188
- Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-384	-506	-890
- Transfer korte termijn / lange termijn	101.556	-101.556	
- Dekking van reële waarde			
- Andere	-71	-299	-370
Op 31.12.2020	224.425	433.001	657.426

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

In oktober 2020 heeft ATENOR met succes twee obligatieschijven van het type "Retail bond" op 4 en 6 jaar uitgegeven - aan individuele en gekwalificeerde beleggers - van respectievelijk € 35 miljoen (3,25% - vervaldag 2024) en € 65 miljoen (3,875% - vervaldag 2026). Deze obligaties zijn genoteerd op Euronext Brussels.

De andere significante variaties in de schuldenlast zijn:

- HBC-project (Roemenië): vervroegde terugbetaling van de huidige lening (€-18,87 M) en herfinanciering tot € 80 M;
- Hernieuwing van de lening van € 13 M toegekend aan Hexaten;
- Realex-project: kredietverhoging van € 15 M;
- Terugbetaling door ATENOR van de bedrijfslening van Belfius van € 15 M;
- Verlaging van de uitstaande CP / MTN ten bedrage van € 36,1 M.

Nota 6. Betaalde dividenden

In duizenden EUR		
	2020	2019
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	12.284	11.747

Nota 7. Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR		
Belastingverdeling	2020	2019
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-7.716	-1.480
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	-503	84
Totaal actuele belastingen	-8.219	-1.396
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	3.534	-1.365
Gerelateerd aan fiscale verliezen	-463	-2.554
Totaal uitgestelde belastingen	3.071	-3.919
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-5.148	-5.315

Lees pagina's 1 & 8

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	31.12.2019			31.12.2019		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	68.922	63.067	131.989	70.670	36.537	107.207
Omzet	67.556	47.674	115.230	69.166	22.465	91.631
Huuropbrengsten uit vastgoed	1.366	15.393	16.759	1.504	14.072	15.576
Overige bedrijfsopbrengsten	42.104	6.436	48.540	39.042	6.272	45.314
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	19.283		19.283	37.848		37.848
Overige bedrijfsopbrengsten	22.825	6.436	29.261	1.182	6.272	7.454
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-4		-4	12		12
Bedrijfskosten (-)	-91.280	-49.073	-140.353	-72.495	-27.131	-99.626
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-138.167	-97.670	-235.837	-100.384	-76.988	-177.372
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	98.318	86.377	184.695	75.932	69.674	145.606
Personeelskosten (-)	-2.351	-670	-3.021	-4.024	-489	-4.513
Donaties aan afschrijvingen (-)	-420	-199	-619	-341	-191	-532
Aanpassingen van waarde (-)	-125	-121	-246	270	11	281
Overige bedrijfskosten (-)	-48.535	-36.790	-85.325	-43.948	-19.148	-63.096
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	19.746	20.430	40.176	37.217	15.678	52.895
Financiële kosten	-11.352	-86	-11.438	-10.020	-1.191	-11.211
Financiële opbrengsten	1.553	1	1.554	1.895	2	1.897
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-1.180		-1.180	-638		-638
RESULTAAT VÓÓR BELASTING	8.767	20.345	29.112	28.454	14.489	42.943
Belastingen op het resultaat (-)	-3.633	-1.515	-5.148	-4.434	-881	-5.315
RESULTAAT NA BELASTING	5.134	18.830	23.964	24.020	13.608	37.628
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	5.134	18.830	23.964	24.020	13.608	37.628
Intercompany-eliminatie	2.557	-2.557	0	2.246	-2.246	
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	7.691	16.273	23.964	26.266	11.362	37.628
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-165		-165	-149		-149
Resultaat (aandeel van de Groep)	7.856	16.273	24.129	26.415	11.362	37.777

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

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

Op 31 december 2020 benadrukt de onderverdeling in segmenten de verdeling van de bijdrage van de projecten in West-Europa en Centraal-Europa aan het geconsolideerd resultaat.

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

In duizenden EUR

ACTIVA

	31.12.2020			31.12.2020		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<u>VASTE ACTIVA</u>	126.853	515	127.368	117.935	755	118.690
Materiële vaste activa	3.009	508	3.517	2.715	691	3.406
Immateriële activa	31	6	37	32	55	87
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	64.180		64.180	59.676		59.676
Uitgestelde belastingvorderingen	5.070		5.070	5.261		5.261
Overige financiële vaste activa	49.060	1	49.061	12.494	9	12.503
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	5.503		5.503	37.757		37.757
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>	532.704	398.370	931.074	382.225	337.060	719.285
Voorraden	412.380	363.326	775.706	316.727	291.298	608.025
Overige financiële vlottende activa	37.751		37.751	6.159		6.159
Belastingvorderingen	1.691	60	1.751	733	43	776
Handelsvorderingen en overige vorderingen	63.967	15.085	79.052	34.584	19.532	54.116
Betalingen van voorschotten, vlottende	15		15	15		15
Kas en kasequivalenten	15.533	15.180	30.713	21.628	22.117	43.745
Overige vlottende activa	1.367	4.719	6.086	2.379	4.070	6.449
TOTAAL DER ACTIVA	659.557	398.885	1.058.442	500.160	337.815	837.975

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u>	252.506	8.706	261.212	188.840	-1.792	187.048
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>	249.858	8.706	258.564	186.043	-1.792	184.251
Geplaatst kapitaal	133.621		133.621	57.631		57.631
Reserves	131.310	8.706	140.016	143.485	-1.792	141.693
Eigen aandelen (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<u>Minderheidsbelangen</u>	2.648		2.648	2.797		2.797
<u>Langlopende passiva</u>	374.566	108.051	482.617	367.952	55.849	423.801
Langlopende rentedragende verplichtingen	337.318	95.683	433.001	330.066	34.822	364.888
Langlopende voorzieningen	1.906	8.997	10.903	2.607	2.185	4.792
Pensioen verplichting	902		902	701		701
Instruments dérivés		367	367		351	351
Uitgestelde belastingverplichtingen	531	171	702	2.994	973	3.967
Langlopende handelsschulden en overige schulden	33.909	50	33.959	31.584	15.450	47.034
Overige langlopende passiva		2.783	2.783		2.068	2.068
<u>Kortlopende passiva</u>	32.485	282.128	314.613	-56.632	283.758	227.126
Kortlopende rentedragende passiva	221.439	2.986	224.425	165.488	9.601	175.089
Kortlopende voorzieningen	338		338	1.352		1.352
Belastingverplichtingen	1.779	1.720	3.499	2.245	17	2.262
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	35.001	39.096	74.097	28.402	11.894	40.296
Overige kortlopende passiva	8.642	3.612	12.254	4.752	3.375	8.127
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-234.714	234.714		-258.871	258.871	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	659.557	398.885	1.058.442	500.160	337.815	837.975

Nota 9. Voorraden

	In duizenden EUR	
	2020	2019
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	608.025	459.202
Gekapitaliseerde uitgaven	259.301	216.204
Overdrachten van het boekjaar	-78.652	-66.275
Overgang IFRS 15		
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		
Overdrachten van / naar "Voorraden"	51	559
Leningskosten (IAS 23)	4.306	2.319
Waardeverminderingverliezen (opgenomen) teruggenomen	-17.199	-4.254
Geboekte waardeverliezen		
Teruggenomen waardeverliezen	-125	270
Bewegingen van het boekjaar	167.682	148.823
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	775.706	608.025
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	190.240	120.879

Er wordt verwezen naar de commentaar op pagina 2.

Nota 10. Aandelenoptieplannen voor het personeel en andere betalingen op basis van de aandelen

Er werd in 2020 geen nieuw aandelenoptieplan voorgesteld aan leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

Nota 11. Verbonden partijen

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2020	2019
VICTOR ESTATES	1.007	1.085
VICTOR PROPERTIES	48	55
VICTOR BARA	4.351	4.388
VICTOR SPAAK	7.783	7.846
IMMOANGE	933	958
DOSSCHE IMMO	10.104	9.973
CCN DEVELOPPEMENT	35.694	35.371
DE MOLENS	23	
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.309	
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	78	
LANKELZ FONCIER	-150	
Totaal	64.180	59.676

In het kader van het 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 nam ATENOR voor 50% deel aan de oprichting van de vennootschap De Molens die het gelijknamige project zal ontwikkelen.

In december 2020 verwierf ATENOR 50% van de aandelen van het Nederlandse bedrijf TBMB, dat land- en bouwrechten bezit in Den Haag (The Stage-project). ATENOR zette zijn vestiging in Nederland voort door voor 50% deel te nemen aan de oprichting van de vennootschap Laakhaven Verheeskade II op 16 december 2020. Deze twee bedrijven zullen naburige projecten ontwikkelen in de wijk Laakhaven (Den Haag).

Bovendien heeft ATENOR tot 50% ingetekend in de oprichting van Lankelz Foncier SARL. Dit bedrijf zal het Perspectiv '(voorheen Lankelz) project in Luxemburg ontwikkelen.

Geen enkel andere belangrijke verandering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen. De bijgewerkte informatie met betrekking tot de verbonden partijen zal het voorwerp uitmaken van een nota in het jaarverslag.

Nota 12. Afgeleide instrumenten

ATENOR gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden.

In het kader van de financiering van € 22 M die in februari 2019 werd aangegaan door haar dochteronderneming Haverhill Investments, ging ATENOR gelijktijdig een renteaftdeckingsovereenkomst aan die 71% van het krediet dekt. De reële waarde van dit financiële instrument dat wordt gekwalificeerd als "cash flow hedge" (€ -0,37 M) wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Wij verwijzen naar de tabel op pagina 8

Nota 13. Eigen aandelen

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
Op 01.01.2020 (gemiddelde prijs € 48,09 per aandeel)	15.073	313.427
Beweging van het boekjaar		
- acquisities		
- verkopen		
Op 31.12.2020 (gemiddelde prijs : € 48,09 per aandeel (1))	15.073	313.427

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2017 tot 2019) die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

Nota 14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De vastgoedsector heeft doorgaans enige tijd nodig om het effect van een economisch herstel te kennen. Hoewel er aanzienlijke publieke middelen worden gemobiliseerd om de economie nieuw leven in te blazen na het einde van de coronaviruspandemie, is de zichtbaarheid van de uitweg uit deze crisis nog steeds onzeker. De huidige vertraging in de vastgoedsector kan nog enkele maanden duren. We blijven alert naar de mogelijke gevolgen van deze ontwikkeling, hoewel we vertrouwen hebben in de veerkracht van de portefeuille dankzij zijn diversificatie.

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

Op 31 december 2020 heeft ATENOR geen enkel materieel geschil.

Nota 15. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

- Zoals aangekondigd door ATENOR in het persbericht van 22 januari 2021, werd er een overeenkomst gesloten tussen haar dochteronderneming "Immobilière de la Petite Ile" en Home Invest Belgium voor de overdracht van het perceel met zijn bouwvergunning van Lot 4 van City Doox. Deze overdracht zal een positieve impact hebben op de resultaten van ATENOR in 2021.
- Op 28 januari 2021 kondigde ATENOR aan dat er een overeenkomst werd ondertekend met betrekking tot de verwerving van een perceel grenzend aan het Bakerstreet-project (Boedapest, Hongarije). ATENOR is van plan om daar een kantoorgebouw van categorie "A +" te bouwen, dat zal fase II van het project worden en daarmee de creatie van een campus mogelijk maken.
- Op 29 januari 2021 ondertekenden ATENOR en de OIB een overeenkomst voor de verwerving van het nieuwe conferentiecentrum voorgesteld door ATENOR in het kader van het REALEX-project. Dit nieuwe conferentiecentrum vervangt het huidige Borschette Centrum. Ter herinnering: in november 2018 werd er na de verlenging van het project een vergunningsaanvraag ingediend.
- Op 4 februari 2021 ondertekende de Nederlandse dochteronderneming TBMB een overeenkomst met de institutionele belegger DUWO voor de verkoop van de landrechten van de Oosttoren van het project "The Stage" in Den Haag onder opschortende voorwaarde van onder andere het verkrijgen van de milieuv vergunning en de goedkeuring van transactiedocumenten, met de bouwaannemer die verantwoordelijk is voor de bouw.
- Midden februari 2021 informeerde ATENOR dat ze een overeenkomst had ondertekend voor de verwerving van verschillende percelen in District XI van Boedapest (Hongarije). Deze percelen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van het eerste Hongaarse woonproject genaamd Lake City, dat meer dan 1.300 appartementen zou moeten aanbieden.

Na deze laatste transacties begin 2021, omvat ATENOR's portefeuille 32 projecten die een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigen van ongeveer 1.300.000 m².

- Op datum van 4 maart 2021, stemde de Raad van Bestuur van ATENOR ermee in om een aandelenoptieplan (AOP 2021) van haar dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG) uit te geven.
De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.
Dit AOP 2021 zal uitoefenbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 29 maart 2024, van 10 maart tot 31 maart 2025 en van 10 maart tot 31 maart 2026.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis te melden sinds 31 december 2020.

C. Verklaring van het Management

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

- de op 31 december 2020 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en van de bedrijven in de consolidatiekring¹;
- het financieel jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

D. Externe controle

De Commissaris, MAZARS – Bedrijfsrevisoren CVBA vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen, heeft de auditwerkzaamheden beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is, geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die door de Raad van Bestuur afgesloten werden.

¹ De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 1:15 van het Wetboek van Vennootschappen.