

## JAARRESULTATEN 2018

Gereguleerde informatie

Terhulpen, 11 maart 2019

**A. Jaarverslag**

ATENOR heeft het boekjaar 2018 afgesloten met een geconsolideerd nettoresultaat van 35,18 miljoen euro, dit is een stijging van bijna 60 % tegenover 2017.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend van € 2,20 per aandeel uit te betalen, tegenover € 2,08 vorig jaar.

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

<b>Resultaten</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	35.177	22.179
Resultaat per aandeel (in euro)	6,48	4,07
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076
waarvan eigen aandelen	231.825	198.622
<b>Balans</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Totaal der activa	670.765	593.180
Kasmiddelen aan het einde van de periode	106.590	43.296
Netto schuld (-)	-333.688	-333.835
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	170.298	149.640

**Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerd resultaat**

**De opbrengsten uit gewone activiteiten** bedragen 99,77 miljoen euro. Zij omvatten voornamelijk: (a) de inkomsten uit de verkoop van het project Buzzcity (Leudelange; € 20,06 M), (b) de laatste schijf van het gebouw Vaci Greens D (Boedapest) die werd betaald na de oplevering van het gebouw (€ 9,40 M), (c) de opbrengsten in verband met de verkoop van de appartementen van de projecten The One (Brussel; € 19,32 M), City Dox (Brussel; € 15,38 M), Au Fil des Grands Prés (Bergen; € 10,25 M) en UP-site (Brussel; € 6,02 M) alsook (d) de huurinkomsten van de gebouwen Hermès Business Campus (Boekarest) en Nysdam (Terhulpen) voor 13,70 miljoen euro.

**De andere bedrijfsopbrengsten** (€ 41,12 M), die sterk gestegen zijn, omvatten voornamelijk de meerwaarden die enerzijds gerealiseerd werden op de verkoop van de participaties The One Office SA (kantoorgedeelte van het project The One) in december 2018, Naos SA (project Naos) in functie van de vorderingsstaat van de ontwikkeling van het project en Senior Island SA (project City Dox) na de oplevering van het rusthuis in mei 2018 (in totaal € 33,28 M), en de huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen die werden doorgefactureerd (€ 4,07 M).

**Het operationele resultaat** bedraagt 46,04 M, tegenover € 35,38 M in 2017, en werd dit jaar voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de participaties van de projecten The One (kantoorgedeelte) (Brussel; € 19,48 M), Naos (Belval; € 8,30 M) en City Dox (rusthuisgedeelte - Brussel; € 2,78 M), door de inbreng van het kantoorproject Buzzcity na de verkoop in de toekomstige staat van voltooiing (Leudelange; € 4,47 M), door de afronding van de verkoop van gebouwen A, B en D van het project Vaci Greens (Boedapest; € 3,44 M) en door de verkoop van appartementen van de verschillende residentiële projecten, voornamelijk City Dox (Anderlecht), The One (Brussel) en Au Fil des Grands Prés (Bergen) voor respectievelijk € 2,77 M, € 2,76 M en € 2,60 M.

De huuropbrengsten na aftrek van de lasten van de gebouwen HBC (Boekarest; € 9,17 M), UBC (Warschau; € 1,64 M) en Nysdam (Terhulpen; € 0,96 M) zorgen voor een aanvullende bijdrage aan het resultaat.

Het **netto financiële resultaat** bedraagt -8,61 miljoen euro, tegenover -10,37 miljoen euro in 2017. De daling van de netto financiële lasten is vooral te verklaren door de vermindering van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR en door de gewogen gemiddelde rentevoet ten opzichte van 2017.

**Belastingen op het resultaat:** Het bedrag van deze post bedraagt 2,16 miljoen euro (tegenover € 2,48 M in 2017). Deze post omvat zowel de sociale belastingen als de uitgestelde belastingvorderingen en verplichtingen met betrekking tot de evolutie in de commercialisering van bovengenoemde projecten.

Rekening houdend met het voorafgaande, bedraagt **het nettoresultaat** groepsaandeel van het boekjaar 35,18 miljoen euro in vergelijking met 22,18 miljoen euro in 2017, een stijging van 58,61 %.

### ***Geconsolideerde balans***

---

**Het geconsolideerd eigen vermogen** bedraagt 170,30 miljoen euro, tegenover 149,64 miljoen op 31 december 2017, dit is een stijging van 13,8% (+ 20,66 miljoen euro).

Op 31 december 2018 was de netto geconsolideerde schuld gestabiliseerd op 333,69 miljoen euro, tegenover een netto geconsolideerde schuld van 333,84 miljoen euro op 31 december 2017. In april 2018 hebben we met succes een obligatielening van het type "retail bond" uitgegeven in twee schijven voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro. Op het einde van het boekjaar verkochten we onze dochteronderneming THE ONE OFFICE, wat een positieve impact van 100 miljoen euro had op onze nettokassituatie.

De geconsolideerde schuld bestaat enerzijds uit een schuld op lange termijn van 293,10 miljoen euro en anderzijds uit een schuld op korte termijn van 147,17 miljoen euro. De beschikbare kasmiddelen bedragen 106,59 miljoen euro, tegenover 43,29 miljoen euro eind 2017.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" geboekt als "**Voorraad**" vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 459,20 miljoen euro, een stijging van 15,23 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2017 (443,97 miljoen euro).

Deze netto verandering is vooral het gevolg van (a) de aankoop van terreinen en gebouwen van de projecten University Business Center (Warschau), Am Wehrhahn (Düsseldorf), UP-site Bucharest en Bords de Seine 1 (Parijs), Arena Business Campus (Boedapest), @Expo (Boekarest) en Au Fil des Grands Prés (fase 2 in Bergen) voor een totaal van 66,55 miljoen euro, (b), de voortzetting van de werkzaamheden van de projecten Com'Unity (Parijs), City Dox (Brussel) en Les Berges de l'Argentine (Terhulpen) voor 30,22 miljoen euro en (c) de verkoop de projecten The One (kantoorgedeelte, Brussel), Buzzcity (Leudelange) alsook de verkoop van de appartementen van de projecten The One (residentieel gedeelte), Au Fil des Grands Prés en UP-site, die de voorraad verlagen met 81,33 miljoen euro. Het saldo van deze post is verdeeld over de andere projecten in ontwikkeling.

### ***Eigen aandelen***

---

ATENOR SA heeft haar eigen aandelen verkocht aan een nieuw gevormde dochteronderneming met de naam ATENOR LONG TERM GROWTH voor de invoering van een nieuw aandelenoptieplan dat bedoeld is voor de personeelsleden en sommige dienstverleners van ATENOR.

Op de sluitingsdatum, heeft ATENOR LONG TERM GROWTH SA 68.398 aandelen van ATENOR in handen.

Het aantal aandelen van ATENOR dat op dezelfde datum in handen was van de dochteronderneming ATENOR GROUP INVESTMENTS bedroeg 163.427 (situatie ongewijzigd ten opzichte van december 2017).

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2015 tot 2018) 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 26 april 2019 voorstellen om voor het boekjaar 2018 een bruto dividend van 2,20 euro (+5,77%) uit te keren, ofwel een netto dividend na voorheffing (30%) van 1,54 euro per aandeel.

Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering, zal het dividend worden uitbetaald vanaf 2 mei 2019.

- Ex date dividend: 29 april 2019
- Record date dividend: 30 april 2019
- Uitbetaling dividend: 2 mei 2019

### ***Projecten in de Portefeuille***

---

In de loop van 2018 kenden alle projecten een gunstige ontwikkeling. Ook dit jaar benadrukken we de diversiteit van de bronnen van de resultaten, als gevolg van de functionele en geografische diversificatie van onze activiteiten.



Als gevolg van de laatste transacties bevat de portefeuille momenteel 23 projecten, goed voor een oppervlakte in de orde van 865.000 m<sup>2</sup>.

❖ **BRUSSEL (29,97% van de portefeuille)**

**THE ONE** – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (31.000 m<sup>2</sup> kantoren, 11.000 m<sup>2</sup> woningen)

Het gebouw werd eind 2018 opgeleverd wat het residentiële gedeelte betreft en begin 2019 wat de kantoorruimten betreft.

Op commercieel vlak is 91% van de appartementen en de twee handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping verkocht (reserveringen niet meegerekend). De kantoorruimten werden te huur aangeboden in het kader van een oproep tot het indienen van kandidaturen door de Europese instellingen. Deze oproep had betrekking op de huur van ± 100.000 m<sup>2</sup> kantoren tegen 2020-2024. Er lopen nog andere contacten met openbare instellingen en privébedrijven voor de verhuur van verschillende verdiepingen.

In december 2018 verkocht ATENOR de NV The One Office, eigenaar van het kantoorgedeelte van het gebouw The One, aan Deka Immobilien Investment GmbH, een Duitse investeringsmaatschappij. ATENOR blijft wel verantwoordelijk voor de verhuur van het gebouw.

Op stedenbouwkundig vlak loopt het beroep tegen de RRUZ bij de Raad van State verder en zou dit kunnen leiden tot een "technische" nietigverklaring van de RRUZ. Op termijn zien we echter geen schadelijke impact voor The One.

**REALEX [90% ATENOR]** – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (minimum 54.000 m<sup>2</sup> kantoren)

Realex neemt deel aan de concurrentiegerichte dialoog die de Europese instellingen organiseren voor de aankoop van een conferentiecentrum van om en bij de 24.000 m<sup>2</sup> (bovengronds). Voor het kantoorgedeelte (± 30.000 m<sup>2</sup>) dat dit project vervolledigt, reageerde Realex ook op de oproep tot kandidaturen gelanceerd door de Europese instellingen, die betrekking heeft op de huur van ±100.000 m<sup>2</sup> tegen 2020-2024.

Een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd eind 2018 ingediend om het project aan deze eisen aan te passen.

**CITY DOX** – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 157.000 m<sup>2</sup>)

Ter herinnering, het rusthuis werd op 23 mei opgeleverd en de verkoop aan Fédérale Assurance van de dochteronderneming die eigenaar is van dit rusthuis is afgerond. De opening van het rusthuis stimuleerde de verdere commercialisering van de 71 dienstenflats (32% verkocht) die in juni werden opgeleverd. De opleveringen van de 93 woningen (waarvan 76% verkocht is) en van de 8.500 m<sup>2</sup> geïntegreerde diensten aan bedrijven (GDB) vonden plaats in november en ronden de eerste fase van het project City Dox af.

De huurovereenkomst voor een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> die werd afgesloten met IWG (voorheen Regus) bevestigt een nieuwe belangstelling voor deze GDB-oppervlakken, waarvoor verdere onderhandelingen aan de gang zijn.

Bovendien zal ATENOR, naar aanleiding van de uitgifte van de verkavelingsvergunning in juli 2018 voor de tweede fase van het project, dat voornamelijk van residentiële aard is, en van de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot LOT 3 in januari 2019, binnenkort beginnen met de bouw van 21.000 m<sup>2</sup> woningen, waarvan 12.700 m<sup>2</sup> geconventioneerd (citydev.brussels), 3.000 m<sup>2</sup> productieve activiteiten en 7.300 m<sup>2</sup> GDB. De verdere ontwikkeling omvat ook de realisatie van een school, openbare ruimtes en woningen aan de oever van het kanaal.

**VICTOR [50% ATENOR]** – Zuidwijk, tegenover het Zuidstation, Brussel (gemengd project van 109.700 m<sup>2</sup>)

De studies die moeten worden uitgevoerd in het kader van het Richtplan van Aanleg Zuid (RPA) werden op initiatief van de regering van het Brussels Gewest opgestart. De ontwikkeling van een nieuw project gaat verder om te stroken met de standpunten van het Gewest met betrekking tot de goede inrichting van de omgeving.

Dit project vormt een voorbeeld van duurzaamheid dankzij de dichtheid en de mening die het aanbiedt in de buurt van een groot station en het respect voor de recente evoluties op milieuvlak. De stedenbouwkundige situatie evolueert concreet, al gebeurt dit langzaam.

❖ **VLAANDEREN (3,78% van de portefeuille)**

**DE MOLENS [50% ATENOR]** - Stadscentrum - Toolpoortstraat, Deinze (gemengd project met woningen en winkels van ongeveer 32.000 m<sup>2</sup>)

Midden januari 2019 nam ATENOR, in samenwerking met 3D Real Estate, de vennootschap Dossche Immo NV over, die eigenaar is van een om te vormen industriële site van 2,14 ha in het centrum van Deinze. Met deze overname zet ATENOR haar eerste stappen op de Vlaamse markt.

De stedenbouwkundige voorschriften laten een gemengd project (woningen en winkels) van 32.151 m<sup>2</sup> toe. Het is de bedoeling om al in 2019 een vergunning aan te vragen en de werken zo snel mogelijk van start te laten gaan nadat de voormalige eigenaar de site heeft verlaten.

❖ **WALLONIË (11,93% van de portefeuille)**

**LES BERGES DE L'ARGENTINE** – Terhulpen (woon- en dienstenproject van om en bij de 26.000 m<sup>2</sup>)

De renovatiewerken aan de kantoren langs de straatkant (fase 1 – 4.000 m<sup>2</sup>) zijn afgerond. De commercialisering van deze kantoren (verhuur/verkoop) is volop aan de gang.

De tweede fase van het project (22.000 m<sup>2</sup> woningen) werd volledig herzien om tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente. Een vergunningsaanvraag zal zo snel mogelijk ingediend worden.

**LE NYSDAM** – Terhulpen (kantoorgebouw van ongeveer 15.600 m<sup>2</sup>)

De commerciële herpositionering van het gebouw is afgerond; naar aanleiding van de ondertekening van de laatste huurcontracten heeft het gebouw een bezettingsgraad van 96%, wat toelaat om een verkoopproces op te starten, zonder dat er in huidig stadium reeds planning kan worden bepaald.

**AU FIL DES GRANDS PRÉS** - Wijk van de winkelgalerij "Les Grands Prés", Bergen (gemengd geheel van ±75.000 m<sup>2</sup>)

Het commerciële succes van dit project is opmerkelijk, aangezien de eerste acht blokken van de eerste fase (268 woningen - 25.500 m<sup>2</sup> in totaal) allemaal (voor)verkocht zijn. De eerste zes werden opgeleverd en de volgende twee zijn in aanbouw, met opleveringen tot in 2020.

Bovendien wordt voor de tweede fase binnenkort een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor 14.000 m<sup>2</sup> en 3 woningblokken ingediend. Zo zal er een verbinding tot stand kunnen komen tussen de winkelgalerij Les Grands Prés en het nieuwe treinstation. op termijn zal de ontwikkeling van deze volgende fase enkele honderden woningen omvatten.

**LA SUCRERIE** – Aat (183 woningen, 5 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m<sup>2</sup>)

De bouw van het 5e blok is afgerond. Momenteel is 69% van de 126 appartementen, die op de site werden ontwikkeld, verkocht. Tegelijkertijd wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de stadsvernieuwingswerkzaamheden die grenzen aan het project.

❖ **LUXEMBURG (4,55% van de portefeuille)**

**NAOS [55% ATENOR]** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren en winkels – 14.000 m<sup>2</sup>)

De verkoop van de vennootschap Naos aan de groep institutionele beleggers Ethias en Le Foyer werd in november 2018 rond, waardoor de meerwaarde kon worden opgenomen in de boeken in functie van de vooruitgang van het project. De oplevering van het gebouw is gepland voor juli 2019.

Daarnaast voeren we onderhandelingen voor de verhuur van de resterende oppervlakken (73% verhuurd).

**TWIST** – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden & winkels - 14.300 m<sup>2</sup>)

Dit project werd binnengehaald na een wedstrijd en heeft betrekking op de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 14.300 m<sup>2</sup> op een terrein van 28,8 ha dat bestaat uit kantooruimten, woningen en handelszaken. Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) werd in juli 2018 ingediend. Naar verwachting zal het in de loop van de eerste helft van 2019 worden goedgekeurd, wat de aanvraag voor een bouwvergunning toelaat.

**BUZZCITY (EX LEUDELANGE)** – Leudelange, Groothertogdom Luxemburg (kantoorgebouw – 16.800 m<sup>2</sup>)

De verkoop van het project in toekomstige staat van voltooiing aan het fonds Fidentia Belux Investments kreeg concrete vorm op 19 december, waardoor het resultaat kon worden erkend naargelang de vorderingsstaat van de ontwikkeling. Aangezien de bouwvergunning werd verkregen in september 2018, zal de bouw naar verwachting binnenkort van start gaan.

De verhuur van de kantooruimten werd trouwens gelanceerd in een zeer veelbelovende markt.

❖ **PARIJS (6,91% van de portefeuille)**

**COM'UNITY [99% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (33.800 m<sup>2</sup> kantoren)**

Na de aanbesteding werd het bedrijf Eiffage geselecteerd voor de bouw van het project. De eerste steen werd officieel gelegd op 16 oktober in aanwezigheid van de lokale autoriteiten, en de werken zouden 33 maanden duren.

De commercialisering van deze kantooroppervlakken is volop aan de gang in de zeer actieve kantorenmarkt in de omgeving van La Défense.

**BORD DE SEINE 2 [100% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (25.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

Begin oktober 2018 heeft ATENOR een aankoopbelofte ondertekend voor een tweede terrein dat vlakbij het eerste project Com'Unity 1 gelegen is. Deze tweede investering, ook in Bezons gelegen, is gericht op de ontwikkeling van 25.000 m<sup>2</sup> kantoren, om het aanbod van het eerste kantoorgebouw te vervolledigen. In maart 2019 werd een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend.

❖ **DÜSSELDORF (0,41% van de portefeuille)**

**AM WEHRHAHN – GROTE Winkelstraat Am Wehrhahn in het Stadscentrum van Düsseldorf – (3.500 m<sup>2</sup> woningen en winkels)**

Dit gemengd project werd in november 2018 verworven en is gelegen in het hart van Düsseldorf. Het voorziet in de renovatie van een supermarkt, die is voorverhuurd aan REWE voor 15 jaar, en in de aanleg van 33 wooneenheden en parkeerplaatsen. Het project beschikt over een bouwvergunning. De werken zouden aanvatten in het tweede kwartaal van 2019.

❖ **WARSCHAU (6,94% van de portefeuille)**

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER – wijk Mokotow, Warschau, Polen – (59.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

Ter herinnering, ATENOR heeft via haar nieuwe Poolse dochteronderneming op 1 juni de laatste hand gelegd aan de aankoop van de erfpachtrechten op twee kantoorgebouwen met een oppervlakte van 30.500 m<sup>2</sup>, goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer drie miljoen euro. Deze kantoren gelegen in Warschau in de erg actieve wijk Mokotow zullen in twee fasen worden herontwikkeld. De eerste fase omvat de afbraak en heropbouw van UBC 1, het kleinste en oudste van de twee gebouwen.

Deze herontwikkeling wordt uitgewerkt in perfecte harmonie met de naburige universiteit, die in volle groei is.

❖ **BOEDAPEST (15,69% van de portefeuille)**

**VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (Blokken E 26.000 m<sup>2</sup> en F 27.500 m<sup>2</sup> kantoren)**

Na de afronding van de verkoop van het gebouw Vaci Greens D in januari 2018, is ATENOR begonnen met de bouw en de commercialisering van de laatste twee gebouwen in een nog steeds bloeiende markt.

Gebouw F is voor 23% voorverhuurd, en er lopen nog verschillende onderhandelingen voor de resterende oppervlakken.

**ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC) – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

ATENOR is begonnen met de bouw en commercialisering van gebouw A (23.000 m<sup>2</sup>) op een markt die het zoals hierboven werd aangegeven nog altijd goed doet.

❖ **BOEKAREST (19,82 % van de portefeuille)**

**HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

Er lopen vergevorderde contacten met het oog op de verkoop van de vennootschap NGY, die de drie gebouwen in handen heeft. In dit stadium is het nog niet mogelijk om te bevestigen of deze contacten zullen uitmonden in een verkoop in 2019. De voorbije maanden is de investeringsmarkt aanzienlijk geëvolueerd en is ze steeds aantrekkelijker geworden voor internationale investeerders.

Ondertussen zijn deze gebouwen bijna volledig verhuurd, zodat ATENOR ongeveer € 10 M huuropbrengsten per jaar geniet.

**DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (15.800 m<sup>2</sup> kantoren)**

De stedenbouwkundige procedure is ingewikkeld omdat het een geklasseerd deel en een ander nieuw en dichter deel aanpakt, maar ze kent een bevredigende evolutie. Alle vereiste toelatingen zouden naar verwachting in het eerste semester van 2019 verkregen zijn.





Er lopen altijd vergevorderde contacten voor de verhuur van het hele project. Daarnaast lopen er andere contacten voor een meervoudige verhuur.

**@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (54.000 m<sup>2</sup> kantoren)**

De vergunning voor meer dan 54.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte zal naar verwachting in de eerste helft van 2019 worden verkregen, wat de start van een eerste werkfase mogelijk zal maken. Er zijn al verschillende tekenen van belangstelling voor de huur van de oppervlakken.

**UP-SITE BUCHAREST - Wijk Floreasca/Vacarescu, Boekarest (2 torens met in totaal ± 250 appartementen)**

In december 2018 kocht ATENOR een stuk grond aan in het hart van de wijk Floreasca/Vacarescu vlakbij het meer van Floreasca en op 200 m van het metrostation Aurel Vlaicu. De ontwikkeling van het project met 2 woontorens van 14 en 24 verdiepingen (250 appartementen en 400 parkeerplaatsen) zou over enkele maanden moeten aanvangen.

**Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2019**

De economische groei in heel Europa kent een lichte vertraging; bovendien zorgen macro-economische factoren voor een klimaat van onzekerheid. Ondanks deze context vat ATENOR het jaar 2019 vol vertrouwen aan, geruggensteund door het voordeel van haar internationale diversificatie en de kwaliteit van haar projecten in de portefeuille.

In het kader van haar gediversifieerde en terugkerende financieringsbeleid is ATENOR van plan om, zoals vorig jaar, terug te keren naar de financiële markt in functie van de omstandigheden op de financiële markten.

In 2019 zullen alle inspanningen immers draaien rond de commercialisering en de ontwikkeling van de projecten in de portefeuille.

Na een overname begin 2018 in Warschau, de ondertekening van een aankoopbelofte voor een tweede stuk grond in de Parijse regio, en een eerste overname in Düsseldorf (Duitsland) heeft ATENOR onlangs haar eerste stappen gezet in Vlaanderen (Deinze). Steunend op deze internationale aanwezigheid blijft ATENOR zeer selectief bij de keuze van haar nieuwe investeringen.

**Financiële agenda**

– Gewone Algemene Vergadering 2018	26 april 2019
– Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring door de Algemene Vergadering)	2 mei 2019
– Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2019)	14 mei 2019
– Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2019	4 september 2019
– Tussentijds bericht (derde kwartaal 2019)	14 november 2019
– Bekendmaking van de jaarresultaten 2019	9 maart 2020
– Algemene Vergadering 2019	24 april 2020

**Contact en Informatie**

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

☎ +32-2-387.22.99 - e-mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be) - [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

## B. Verkorte financiële overzichten

### Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	In duizenden EUR	
	2018	2017
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>99.766</b>	<b>220.430</b>
Omzet	85.888	209.730
Huuropbrengsten uit vastgoed	13.878	10.700
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>41.116</b>	<b>8.558</b>
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	34.927	1.757
Overige bedrijfsopbrengsten	6.174	6.719
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	15	82
<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>-94.847</b>	<b>-193.609</b>
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-145.548	-152.206
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	119.314	10.922
Personeelskosten (-)	-2.890	-2.767
Donaties aan afschrijvingen (-)	-206	-269
Aanpassingen van waarde (-)	1.433	1.346
Overige bedrijfskosten (-)	-66.950	-50.635
<b><u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u></b>	<b>46.035</b>	<b>35.379</b>
<b>Financiële kosten</b>	<b>-9.750</b>	<b>-11.343</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>1.137</b>	<b>972</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b>	<b>-228</b>	<b>-466</b>
<b><u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u></b>	<b>37.194</b>	<b>24.542</b>
<b>Belastingen op het resultaat (-)</b>	<b>-2.157</b>	<b>-2.480</b>
<b><u>RESULTAAT NA BELASTING</u></b>	<b>35.037</b>	<b>22.062</b>
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd	0	0
<b><u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u></b>	<b>35.037</b>	<b>22.062</b>
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-140	-117
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>35.177</b>	<b>22.179</b>

	In EUR	
	2018	2017
<b>Totaal aantal uitgegeven aandelen</b>	<b>5.631.076</b>	<b>5.631.076</b>
waarvan eigen aandelen	231.825	198.622
<b>Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen</b>	<b>5.431.951</b>	<b>5.451.285</b>
<b>Basisresultaat</b>	<b>6,48</b>	<b>4,07</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>	<b>6,48</b>	<b>4,07</b>
<b>Voorstel van bruto dividend per aandeel</b>	<b>2,20</b>	<b>2,08</b>

### Andere elementen van het totaalresultaat

	In duizenden EUR	
	2018	2017
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>35.177</b>	<b>22.179</b>
<b>Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:</b>		
Voordelen van het personeel	29	-140
<b>Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :</b>		
Omrekeningsverschillen	-583	476
Cash flow hedge	0	0
<b>Totaalresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>34.623</b>	<b>22.515</b>
<b>Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden</b>	<b>-140</b>	<b>-117</b>

## B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

#### ACTIVA

	In duizenden EUR	
	31.12.2018	31.12.2017
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>	<b>56.928</b>	<b>43.806</b>
Materiële vaste activa	549	287
Immateriële activa	176	327
<i>waarvan goodwill</i>	82	173
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	14.732	20.123
Uitgestelde belastingvorderingen	6.337	5.404
Overige financiële vaste activa	11.869	12.745
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	23.265	4.920
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>	<b>613.837</b>	<b>549.374</b>
Voorraden	459.202	443.973
Overige financiële vlottende activa	68.064	25.011
Belastingvorderingen (*)	1.067	1.176
Handelsvorderingen en overige vorderingen	37.432	51.125
Betalingen van voorschotten, vlottende	1.346	221
Kas en kasequivalenten	42.145	23.121
Overige vlottende activa	4.581	4.747
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>670.765</b>	<b>593.180</b>

#### PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

	In duizenden EUR	
	31.12.2018	31.12.2017
<b><u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</u></b>	<b>170.298</b>	<b>149.640</b>
<b><u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u></b>	<b>167.352</b>	<b>146.717</b>
Geplaatst kapitaal	57.631	57.631
Reserves	119.727	97.281
Eigen aandelen (-)	-10.006	-8.195
<b><u>Minderheidsbelangen</u></b>	<b>2.946</b>	<b>2.923</b>
<b><u>Langlopende passiva</u></b>	<b>297.789</b>	<b>213.777</b>
Langlopende rentedragende verplichtingen	293.105	198.682
Langlopende voorzieningen	648	6.718
Pensioen verplichting	455	476
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.125	7.037
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	1.542	0
Overige langlopende passiva	914	864
<b><u>Kortlopende passiva</u></b>	<b>202.678</b>	<b>229.763</b>
Kortlopende rentedragende passiva	147.174	178.449
Kortlopende voorzieningen	5.040	0
Belastingverplichtingen	2.986	4.930
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	33.554	42.980
Overige kortlopende passiva	13.924	3.404
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA</b>	<b>670.765</b>	<b>593.180</b>

(\*) De BTW-vordering (€ 7,1 miljoen op 31.12.2017) werd van de rubriek "Opeisbare belastingactiva" overgebracht naar de rubriek "Handelsvorderingen en overige vorderingen".



## B. . Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	In duizenden EUR	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Bedrijfsverrichtingen</b>		
- Nettoresultaat	35.177	22.179
- Resultaat van de minderheidsbelangen	-140	-117
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	228	466
- Nettokost van financiering	6.994	7.798
- Actuele belastingen	2.986	10.054
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>	<i>45.245</i>	<i>40.380</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)	206	269
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)	-1.433	567
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen	463	4.258
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)	-960	4.410
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	-830	-7.574
- Resultaat op overdrachten van activa	-34.992	-1.839
- Stock options plans / IAS 19	141	-197
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>	<i>-37.405</i>	<i>-106</i>
- Wijziging in voorraden	-122.634	-14.090
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen	41.832	7.314
- Wijziging in handelsschulden	9.803	3.890
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen	41	248
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden	5.712	-28.444
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>	<i>-65.246</i>	<i>-31.082</i>
- Ontvangen rente	1.132	971
- Belastingen op het resultaat (betaalde) ontvangen	-4.917	-9.829
<b>Toename (afname) van de bedrijfsthésaurie</b>	<b>-61.191</b>	<b>334</b>
<b>Investeringsverrichtingen</b>		
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa	-409	-165
- Aanschaffing van financiële vaste activa	-6	
- Nieuwe toegestane leningen	-492	-688
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>	<i>-907</i>	<i>-853</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa	15	81
- Overdrachten van financiële vaste activa	57.804	
- Terugbetaling van leningen	1.364	910
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>	<i>59.183</i>	<i>991</i>
<b>Toename (afname) van de investeringsthésaurie</b>	<b>58.276</b>	<b>138</b>
<b>Financieringsverrichtingen</b>		
- Kapitaalverhoging		300
- Eigen aandelen	-1.642	-1.124
- Nieuwe leningen	127.868	45.815
- Terugbetaling van leningen	-41.980	-119.209
- Betaalde rente	-6.545	-9.615
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	-11.317	-11.154
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders	-316	-316
<b>Toename (afname) van de financieringsthésaurie</b>	<b>66.068</b>	<b>-95.303</b>
<b>Nettowijziging over de periode</b>	<b>63.153</b>	<b>-94.831</b>
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar (*)	43.296	138.315
- Netto schommeling van de kas	63.153	-94.831
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen	141	-188
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	106.590	43.296

(\*) De kasstroom aan het begin van de periode van de vorige sluitingen werd aangepast aan de waarde van de effecten van het Beaulieu-certificaat. De afwijkingen van het boekjaar voor deze post zijn opgenomen in de afwijkingen van de overige vorderingen en schulden van de behoefte aan bedrijfskapitaal.

## B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

### Geconsolideerd Wijzigingsoverzicht van het Eigen Vermogen

In duizenden EUR

	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>2017</b>									
<b>Saldo per 01.01.2017</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-7.092</b>	<b>102.163</b>	-	<b>-291</b>	<b>-15.756</b>	<b>2.740</b>	<b>139.395</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	22.179	-	-	-117	22.062
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-	-	-	-140	476	-	336
<b>Totaalresultaat</b>	-	-	-	-	<b>22.179</b>	<b>-140</b>	<b>476</b>	<b>-117</b>	<b>22.398</b>
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-11.154	-	-	-	-	-11.154
Eigen aandelen	-	-	-1.103	-	-	-	-	-	-1.103
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	-196	-	-	-	-	-196
Andere	-	-	-	-	-	-	-	300	300
<b>Saldo per 31.12.2017</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-8.195</b>	<b>90.813</b>	<b>22.179</b>	<b>-431</b>	<b>-15.280</b>	<b>2.923</b>	<b>149.640</b>
<b>2018</b>									
<b>Saldo per 01.01.2018</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-8.195</b>	<b>112.992</b>	-	<b>-431</b>	<b>-15.280</b>	<b>2.923</b>	<b>149.640</b>
Verandering van methode - IFRS 15	-	-	-	-1.001	-	-	-	0	-1.001
<b>Aangepast saldo</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-8.195</b>	<b>111.991</b>	-	<b>-431</b>	<b>-15.280</b>	<b>2.923</b>	<b>148.639</b>
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	35.177	-	-	-139	35.038
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-	-	-	29	-583	-	-554
<b>Totaalresultaat</b>	-	-	-	-	<b>35.177</b>	<b>29</b>	<b>-583</b>	<b>-139</b>	<b>34.484</b>
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	-11.317	-	-	-	-	-11.317
Eigen aandelen	-	-	-1.811	-	-	-	-	-	-1.811
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	141	-	-	-	-	141
Andere	-	-	-	-	-	-	-	162	162
<b>Saldo per 31.12.2018</b>	<b>57.631</b>	-	<b>-10.006</b>	<b>100.815</b>	<b>35.177</b>	<b>(402)</b>	<b>-15.863</b>	<b>2.946</b>	<b>170.298</b>

## **SELECTIEVE NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2018**

### **Nota 1. Corporate informatie**

De Raad van Bestuur van 1 maart 2019 heeft de geconsolideerde financiële staten van de Groep, het jaarverslag met inbegrip van alle financiële staten en de bijgevoegde nota's, per 31 december 2018 vastgesteld.

### **Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes**

#### **1. Voorbereidingsbasis**

De geconsolideerde rekeningen op 31 december 2018 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 2018, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2017, met uitzondering van de eventuele aanpassingen die noodzakelijk waren als gevolg van de inwerkingtreding van de IFRS-normen en -interpretaties die van toepassing zijn sinds 1 januari 2018.

#### **Normen en interpretaties die verplicht van toepassing zijn geworden in 2018 in de Europese Unie**

- IFRS 9 – *Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen*
- IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*
- IFRIC 22 – *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS1 en IAS28
- Aanpassing van IFRS 2 – *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen*
- Aanpassing van IFRS 4 – Toepassing van IFRS 9 *Financiële instrumenten* met IFRS 4 *Verzekeringscontracten*
- Aanpassing van IAS 40 – *Overdracht van vastgoedbeleggingen*

Met uitzondering van de impact van IFRS 15 zoals hieronder uitdrukkelijk wordt toegelicht (\*), hebben deze amendementen en nieuwe interpretaties 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 treden na 31 december 2018**

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 – *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 – *Leaseovereenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 – *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 – *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 – *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 – *Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 – *Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRIC 23 – *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

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

(\*) IFRS 15, *Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten*,

Deze nieuwe norm die door de Europese Unie geratificeerd werd, is van kracht sinds 1 januari 2018. Ze beschrijft een uniek algemeen kader dat de entiteiten moeten gebruiken voor het boeken van de inkomsten uit contracten

met hun klanten, en in het geval van ATENOR, in voorkomend geval, met haar investeerders.

Ze vervangt de huidige normen voor de boeking van inkomsten, meer bepaald "IAS 18 - Inkomsten uit gewone activiteiten" en "IAS 11 - Bouwcontracten" en de gerelateerde interpretaties.

De Europese (ESMA) en Belgische regelgevers (FSMA) publiceerden in juli 2016 hun aanbevelingen over de uitvoering en de communicatie van de integratie van deze norm in de geconsolideerde jaarrekening.

IFRS 15 stelt als fundamenteel beginsel dat ATENOR de inkomsten uit gewone activiteiten zo moet boeken dat wordt getoond wanneer de goederen aan de klanten (kopers of investeerders in kantoorgebouwen, appartementen of bedrijven) worden geleverd, alsook het bedrag als tegenwaarde dat ATENOR verwacht te boeken in ruil voor deze overdrachten. Dit fundamentele beginsel wordt voorgesteld als een vijf-stappenmodel:

1. De contracten met klanten of investeerders identificeren,
2. De prestatieverplichtingen opgenomen in het contract identificeren,
3. De transactieprijs bepalen,
4. De transactieprijs verdelen tussen de verschillende prestatieverplichtingen opgenomen in het contract,
5. De inkomsten uit gewone activiteiten boeken wanneer ATENOR een prestatieverplichting vervult (of naarmate ze die vervult).

ATENOR past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15-norm toe volgens de vereenvoudigde retrospectieve methode. Op basis van deze methode werden de vergelijkende perioden niet aangepast en werd de impact van de wijziging van de evaluatieregel rechtstreeks in het eigen openingsvermogen geboekt (zie de geconsolideerde staat van de afwijkingen van het eigen kapitaal). Deze impact bedraagt 1 miljoen euro na aftrek van belastingen.

De onderstaande tabel geeft in detail per post de overgang naar IFRS 15 weer, alsook de erkenning in het resultaat in 2018 en 2019 met betrekking tot de verandering van methode:

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

### **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 is, wordt een maandelijks 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	
	31.12.2018	31.12.2017
Korttermijndeposito's	64.445	20.175
Banksaldi	42.143	23.119
Kassaldi	2	2
<b>Totaal kas en kasequivalenten</b>	<b>106.590</b>	<b>43.296</b>

Lees pagina 2 en 8 - 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	
<b>Bewegingen op financiële schulden</b>			
<b>Op 31.12.2017</b>	<b>178.449</b>	<b>198.682</b>	<b>377.131</b>
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	26.406	100.500	126.906
- Terugbetalingen van leningen	-41.769		-41.769
- Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			
- Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-22.096		-22.096
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-4	-4	-8
- Transfer korte termijn / lange termijn	6.119	-6.119	
- Andere	69	46	115
<b>Op 31.12.2018</b>	<b>147.174</b>	<b>293.105</b>	<b>440.279</b>

In april 2018 heeft ATENOR twee retail-obligatieschijven uitgegeven van respectievelijk € 30 M (3,50% - einddatum 2024) en € 20 M (2,875% - einddatum 2022). De obligaties zijn genoteerd op Alternext Brussels.

In het kader van haar programma van de European Medium Term Notes (EMTN) heeft ATENOR drie nieuwe obligatieschijven uitgegeven van respectievelijk € 2 M (2,25% - vervalt in 2021), € 2,5 M (2,125% - vervalt in 2021), € 10 M (3,50% - vervalt in 2025). Al deze obligaties zijn genoteerd op Alternext Brussels.

In het kader van haar MTN-programma heeft ATENOR een bedrag van € 26 M uitgegeven, gespreid over de termijnen van 2020 tot 2022.

ATENOR ging ook een extra financiering van € 10 M aan voor haar project Realex.

## Nota 6. Betaalde dividenden

In duizenden EUR

	2018	2017
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	11.317	11.154

## Nota 7. Belastingen op het resultaat

In duizenden EUR

Belastingverdeling	2018	2017
<b>Actuele belastingen</b>		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-3.229	-10.238
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	242	184
<b>Totaal actuele belastingen</b>	<b>-2.987</b>	<b>-10.054</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>		
Gerelateerd aan het boekjaar	243	10.034
Gerelateerd aan fiscale verliezen	587	-2.460
<b>Totaal uitgestelde belastingen</b>	<b>830</b>	<b>7.574</b>
<b>Totaal actuele en uitgestelde belastingen</b>	<b>-2.157</b>	<b>-2.480</b>

Lees pagina 1 en 7

## **Nota 8. Gesegmenteerde informatie**

In duizenden EUR	31.12.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>77.713</b>	<b>22.053</b>	<b>99.766</b>	<b>81.168</b>	<b>139.262</b>	<b>220.430</b>
Omzet	76.484	9.405	85.889	79.411	130.319	209.730
Huuropbrengsten uit vastgoed	1.229	12.648	13.877	1.757	8.943	10.700
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>35.200</b>	<b>5.916</b>	<b>41.116</b>	<b>3.625</b>	<b>4.933</b>	<b>8.558</b>
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	33.285	1.642	34.927	1.757		1.757
Overige bedrijfsopbrengsten	1.900	4.274	6.174	1.786	4.933	6.719
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	15		15	82		82
<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>-81.058</b>	<b>-13.789</b>	<b>-94.847</b>	<b>-81.829</b>	<b>-111.780</b>	<b>-193.609</b>
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-88.800	-56.748	-145.548	-107.995	-44.211	-152.206
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	62.793	56.521	119.314	54.328	-43.406	10.922
Personeelskosten (-)	-2.458	-432	-2.890	-2.437	-330	-2.767
Donaties aan afschrijvingen (-)	-191	-15	-206	-262	-7	-269
Aanpassingen van waarde (-)	1.594	-161	1.433	1.396	-50	1.346
Overige bedrijfskosten (-)	-53.996	-12.954	-66.950	-26.859	-23.776	-50.635
<b><u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u></b>	<b>31.855</b>	<b>14.180</b>	<b>46.035</b>	<b>2.964</b>	<b>32.415</b>	<b>35.379</b>
<b>Financiële kosten</b>	<b>-9.027</b>	<b>-723</b>	<b>-9.750</b>	<b>-10.270</b>	<b>-1.073</b>	<b>-11.343</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>1.131</b>	<b>6</b>	<b>1.137</b>	<b>970</b>	<b>2</b>	<b>972</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode</b>	<b>-228</b>		<b>-228</b>	<b>-466</b>		<b>-466</b>
<b><u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u></b>	<b>23.731</b>	<b>13.463</b>	<b>37.194</b>	<b>-6.802</b>	<b>31.344</b>	<b>24.542</b>
<b>Belastingen op het resultaat (-)</b>	<b>-2.037</b>	<b>-120</b>	<b>-2.157</b>	<b>-1.042</b>	<b>-1.438</b>	<b>-2.480</b>
<b><u>RESULTAAT NA BELASTING</u></b>	<b>21.694</b>	<b>13.343</b>	<b>35.037</b>	<b>-7.844</b>	<b>29.906</b>	<b>22.062</b>
<b>Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd</b>						
<b><u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u></b>	<b>21.694</b>	<b>13.343</b>	<b>35.037</b>	<b>-7.844</b>	<b>29.906</b>	<b>22.062</b>
Intercompany-eliminatie	1.473	-1.473	0	234	-234	0
<b><u>GECONSOLIDEERD RESULTAAT</u></b>	<b>23.167</b>	<b>11.870</b>	<b>35.037</b>	<b>-7.610</b>	<b>29.672</b>	<b>22.062</b>
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-140		-140	-117		-117
<b>Resultaat (aandeel van de Groep)</b>	<b>23.307</b>	<b>11.870</b>	<b>35.177</b>	<b>-7.493</b>	<b>29.672</b>	<b>22.179</b>

De sectorale informatie heeft zowel wat de interne reporting als de externe communicatie betreft betrekking op slechts één activiteitssector, namelijk de ontwikkeling van vastgoedprojecten (kantoorgebouwen en woningen). Deze activiteit wordt voorgesteld, beheerd en gecontroleerd per project. 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 echter twee geografische segmenten onderscheiden worden: enerzijds West-Europa met België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk en Duitsland en anderzijds Centraal-Europa, dat Polen, Hongarije en Roemenië omvat.

Op 31 december 2018 brengt de onderverdeling in segmenten de bijdrage van de projecten in West-Europa aan het geconsolideerde resultaat naar voren.

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



In duizenden EUR

	31.12.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
<b>ACTIVA</b>						
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>56.723</b>	<b>205</b>	<b>56.928</b>	<b>43.689</b>	<b>117</b>	<b>43.806</b>
Materiële vaste activa	423	126	549	271	16	287
Vastgoedbeleggingen						
Immateriële activa	105	71	176	236	91	327
<i>waarvan goodwill</i>	11	71	82	82	90	172
Deelnemingen in verbonden entiteiten						
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	14.732		14.732	20.123		20.123
Uitgestelde belastingvorderingen	6.337		6.337	5.404		5.404
Overige financiële vaste activa	11.861	8	11.869	12.735	10	12.745
Afgeleide instrumenten						
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	23.265		23.265	4.920		4.920
Overige vlottende activa						
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>362.878</b>	<b>250.959</b>	<b>613.837</b>	<b>337.615</b>	<b>211.759</b>	<b>549.374</b>
Activa aangehouden voor verkoop						
Voorraden	238.386	220.816	459.202	279.419	164.554	443.973
Overige financiële vlottende activa	68.064		68.064	25.011		25.011
Afgeleide instrumenten						
Belastingvorderingen	525	542	1.067	509	667	1.176
Handelsvorderingen en overige vorderingen	26.896	10.536	37.432	27.102	24.023	51.125
Betalingen van voorschotten, vlottende	14	1.332	1.346	108	113	221
Kas en kasequivalenten	27.644	14.501	42.145	4.140	18.981	23.121
Overige vlottende activa	1.349	3.232	4.581	1.326	3.421	4.747
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>419.601</b>	<b>251.164</b>	<b>670.765</b>	<b>381.304</b>	<b>211.876</b>	<b>593.180</b>
<b>PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>						
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>166.754</b>	<b>3.544</b>	<b>170.298</b>	<b>120.089</b>	<b>29.551</b>	<b>149.640</b>
<b>Eigen vermogen - Groepsaandeel</b>	<b>163.808</b>	<b>3.544</b>	<b>167.352</b>	<b>117.166</b>	<b>29.551</b>	<b>146.717</b>
Geplaatst kapitaal	57.631		57.631	57.631		57.631
Reserves	116.183	3.544	119.727	67.730	29.551	97.281
Eigen aandelen (-)	-10.006		-10.006	-8.195		-8.195
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>2.946</b>		<b>2.946</b>	<b>2.923</b>		<b>2.923</b>
<b>Langlopende passiva</b>	<b>272.903</b>	<b>24.886</b>	<b>297.789</b>	<b>179.264</b>	<b>34.513</b>	<b>213.777</b>
Langlopende rentedragende verplichtingen	269.727	23.378	293.105	171.844	26.838	198.682
Langlopende voorzieningen	404	244	648	612	6.106	6.718
Pensioen verplichting	455		455	476		476
Instrumenten dérivés						
Uitgesteld belastingverplichtingen	775	350	1.125	6.332	705	7.037
Langlopende handelsschulden en overige schulden	1.542		1.542			
Overige langlopende passiva		914	914		864	864
<b>Kortlopende passiva</b>	<b>-20.056</b>	<b>222.734</b>	<b>202.678</b>	<b>81.951</b>	<b>147.812</b>	<b>229.763</b>
Kortlopende rentedragende passiva	143.714	3.460	147.174	174.990	3.459	178.449
Kortlopende voorzieningen	4.098	942	5.040			
Pensioen verplichting						
Instrumenten dérivés						
Belastingverplichtingen	2.326	660	2.986	4.927	3	4.930
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	28.240	5.314	33.554	25.504	17.476	42.980
Overige kortlopende passiva	10.849	3.075	13.924	2.069	1.335	3.404
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-209.283	209.283		-125.539	125.539	
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA</b>	<b>419.601</b>	<b>251.164</b>	<b>670.765</b>	<b>381.304</b>	<b>211.876</b>	<b>593.180</b>

## Nota 9. Voorraden

	In duizenden EUR	
	2018	2017
<b>Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo</b>	<b>443.973</b>	<b>429.209</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	191.806	171.196
Overdrachten van het boekjaar	-72.492	-157.535
Overgang IFRS 15	-12	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)	-106.843	
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)		
Overdrachten van / naar "Voorraden"	-495	
Leningskosten (IAS 23)	3.320	2.899
Waardevermindingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-1.647	-3.189
Geboekte waardeverliezen	-250	
Teruggenomen waardeverliezen	1.841	1.392
<b>Bewegingen van het boekjaar</b>	<b>15.228</b>	<b>14.763</b>
<b>Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo</b>	<b>459.202</b>	<b>443.973</b>
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	86.840	113.486

Er wordt verwezen naar de commentaar op pagina 2.

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

Op 12 maart 2018 gaf ATENOR een nieuw aandelenoptieplan (AOP 2018) uit van dochteronderneming Atenor Group Investments (AGI). De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.

Dit AOP is uitoefenbaar tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 31 maart 2021 en van 8 maart tot 31 maart 2022 et van 8 tot 31 maart 2023 na elke publicatie van de jaarresultaten.

Op 12 maart 2018 heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Remuneration Committee, 940 aandelenopties op Atenor Group Participations (AGP) toegekend overeenkomstig het bezoldigingsbeleid beschreven in het deel "Corporate Governance" van het jaarverslag 2017 (pagina 68).

Rekening houdend met de uitoefening van AOP's en de provisies bedraagt de globale last van de uitoefening van de AOP's (ATENOR, AGI en AGP) € 3,4 miljoen.

De Raad van Bestuur van 29 augustus 2018 heeft besloten 150.000 aandelen te verwerven via de dochteronderneming Atenor Long Term Growth die zou worden opgericht om een nieuw aandelenoptieplan vanaf 2019 op te zetten.

## Nota 11. Verbonden partijen

Deelnemingen	In duizenden EUR	
	2018	2017
Victor Estates	1.183	1.127
Victor Properties	62	70
Victor Bara	4.425	4.421
Victor Spaak	7.910	7.897
Immoange	1.152	1.155
Naos		5.453
<b>Totaal</b>	<b>14.732</b>	<b>20.123</b>

Na de verkoop van NAOS op 21 november 2018, die de controle van ATENOR ernstig beperkt, werd de participatie van 55% van ATENOR in NAOS gedeconsolideerd in overeenstemming met de IFRS 10-normen (Individuele jaarrekening) en 11 (Partnerschapsovereenkomst).

De aldus geboekte meerwaarde van de verkoop op aandelen wordt opgenomen in het resultaat in functie van de vooruitgang van het project (76% op 31 december 2018) en draagt bij tot het resultaat van het boekjaar ten bedrage van € 8,30 miljoen.

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

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

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

### **Nota 12. Afgeleide instrumenten**

ATENOR gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor tradingdoeleinden. Er werd in 2018 geen enkel nieuw contract gesloten voor een dekking van tarieven of koersen.

### **Nota 13. Eigen aandelen**

	<b>Bedrag (in duizenden EUR)</b>	<b>Aantal aandelen</b>
<b>Beweging in eigen &amp; autocontrole aandelen</b>		
Op 01.01.2018 (gemiddelde prijs € 41,26 per aandeel)	8.195	198.622
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	3.536	72.621
- verkopen	-1.725	-39.418
<b>Op 31.12.2018 (gemiddelde prijs : € 43,16 per aandeel (1))</b>	<b>10.006</b>	<b>231.825</b>

Deze aandelen zijn bedoeld voor de aandelenoptieplannen (2015 tot 2018) die worden toegekend aan de werknemers en sommige dienstverleners van ATENOR.

### **Nota 14. 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.

Er blijft nog één geschil over waar ATENOR nog altijd mee te maken heeft. Sinds de laatste publicaties heeft dit geschil geen evolutie gekend: de vennootschap Com.Realty (Michel Pilette) eist een commissie op de verkoop van het project TREBEL dat met het Europees Parlement werd afgesloten na een openbare projectoproep. Bij vonnis van 28 november 2016 heeft de rechtbank van koophandel de vorderingen van deze vennootschap jegens ATENOR integraal verworpen. Com.Realty heeft echter beroep aangetekend tegen het vonnis en die procedure loopt nog.

ATENOR meent dat de vorderingen ongegrond zijn (zoals werd bevestigd door het vonnis in eerste aanleg) en heeft er bijgevolg geen provisie voor aangelegd. De pleidooien zijn gepland voor mei 2019.

### **Nota 15. Gebeurtenissen sinds de afsluiting**

- Zoals aangekondigd in het persbericht van 15 januari heeft ATENOR via een 50/50 partnerschap met 3D Real Estate de NV Dossche Immo overgenomen, die eigenaar is van een grond van 2,14 ha in de winkelstraat Toolpoort in Deinze, in het centrum van de stad. Deze nieuwe investering voorziet in de ontwikkeling van 31.151 m<sup>2</sup> woningen en winkels.
- Op 8 maart 2019 heeft ATENOR een nieuw aandelenoptieplan (AOP 2019) uitgegeven van dochteronderneming Atenor Long Term Growth (ALTG).  
De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en sommige dienstverleners van ATENOR.  
Dit AOP 2019 zal uitvoerbaar zijn tijdens de volgende drie perioden: van 8 maart tot 31 maart 2022 en van 8 maart tot 31 maart 2023, van 8 maart tot 29 maart 2024.

Er valt geen andere belangrijke gebeurtenis sinds 31 december 2018 te melden.

### **C. Verklaring van het Management**

Stéphan Sonnevile n.v., CEO, Voorzitter van het Executive Committee en de Leden van het Executive Committee, waaronder de heer Sidney D. BENS, Financieel Directeur, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR nv, dat bij hun weten,

- de op 31 december 2018 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 consolidatiekring<sup>1</sup>;
- het financieel jaarverslag 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.

### **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.

---

<sup>1</sup> De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.