

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2018

ATENOR
ACTING FOR CITIES

BRUSSELS - LUXEMBOURG - PARIS - LISBON - DÜSSELDORF - WARSAW - BUDAPEST - BUCHAREST

INHOUD

PROFIEL, MISSIE & WAARDEN	1
STRATEGIE	2
BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	4
EEN WAARDECREËRENDE COMMUNICATIESTRATEGIE	8
2018, IN DE LOOP DER DAGEN, ...	10
BESTUUR	16
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS	20
ACTIVITEITENVERSLAG EN PROJECTEN	24
CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT	62
GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2018	73
ALGEMENE INLICHTINGEN	126

ATENOR opteert voor het Frans als officiële taal zodat enkel het jaarverslag in de Franse taal bewijskracht heeft.
De Nederlandse en Engelse versies werden vertaald uit de Franse versie.
Ce rapport est également disponible en français.
This annual report is also available in English.

ATENOR S.A.

Avenue Reine Astrid, 92
1310 Terhulpen
België
Tel.: +32-2-387 22 99
Fax: +32-2-387 23 16
E-mail: info@atenor.be
Website: www.atenor.be
Ondernemingsnummer: 0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303



Raadpleeg extra informatie op de
website www.atenor.be



Volg ons op linkedin



Volg ons op facebook



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

OP 31.12.2018

KERNCIJFERS ATENOR (IN MILJOENEN €)

IFRS	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	15,33	19,96	20,37	22,18	35,18
Courante cash flow ⁽¹⁾	17,74	23,03	19,72	25,51	32,99
Eigen vermogen	112,90	126,80	139,39	149,64	170,30
Beurskapitalisatie	218,29	264,66	256,27	264,63	287,18

⁽¹⁾ Nettowinst + afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen.
De financiële informaties over boekjaar 2018 werden opgesteld conform de IFRS-normen zoals van toepassing in de Europese Unie.

GEGEVENS PER AANDEEL (IN €)

	2014	2015	2016	2017	2018
Eigen vermogen	20,69	22,52	24,75	26,57	30,24
Courante cash flow	3,25	4,09	3,50	4,53	5,86
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de Groep)	2,85*	3,59*	3,73	4,07	6,25
Dividend					
Bruto dividend	2,00	2,00	2,04	2,08	2,20
Gewoon netto dividend	1,50	1,46	1,428	1,456	1,54
Aantal aandelen	5.457.264	5.631.076	5.631.076	5.631.076	5.631.076

* Gewogen gemiddelde op basis van de kapitaalverhogingen (optioneel dividend).

BEURSCIJFERS

	2014	2015	2016	2017	2018
Koers/netto boekwaarde	1,93	2,09	1,84	1,77	1,69
Koers op 31 december (€)	40,00	47,00	45,51	47,00	51,00
Bruto return op 1 jaar	22,63%	22,50%	1,09%	7,76%	12,94%
Bruto rendement	5,00%	4,26%	4,48%	4,34%	4,31%
Gewoon netto dividend/koers	3,75%	3,11%	3,14%	3,10%	3,02%

LEXICON :

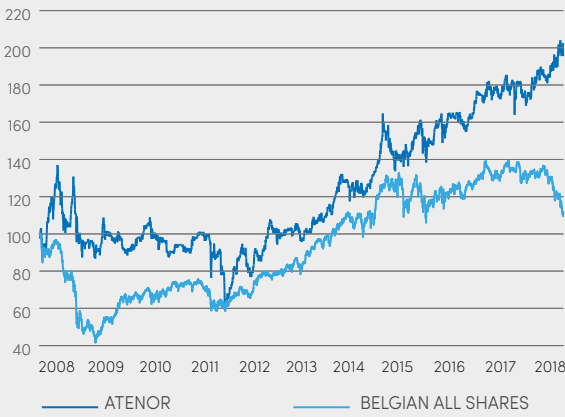
Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + aangepaste dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden – laatste koers van de vorige periode) / laatste koers van de vorige periode

Rendement : dividend van het laatste volledige boekjaar/laatste koers

Kapitalisatie: aantal effecten x laatste koers van het desbetreffende boekjaar

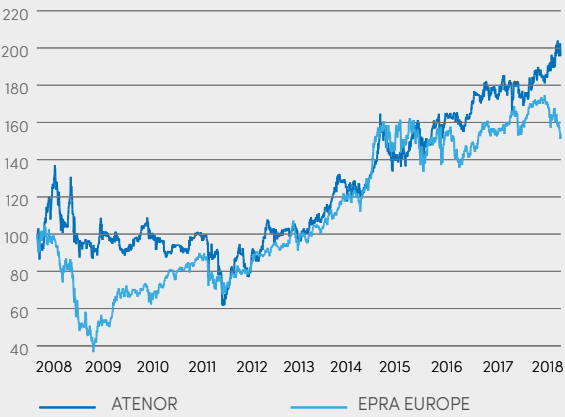
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE BELGIAN ALL SHARES

(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



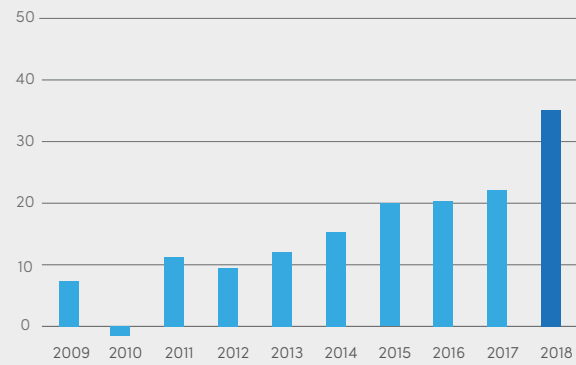
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ATENOR MET DE EPRA EUROPE

(rekening houdend van de herbelegging van dividenden)



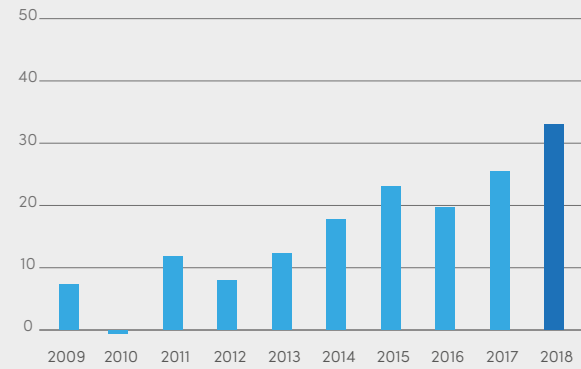
GESONSOLIDEERD NETTORESULTAAT

(in miljoenen €)



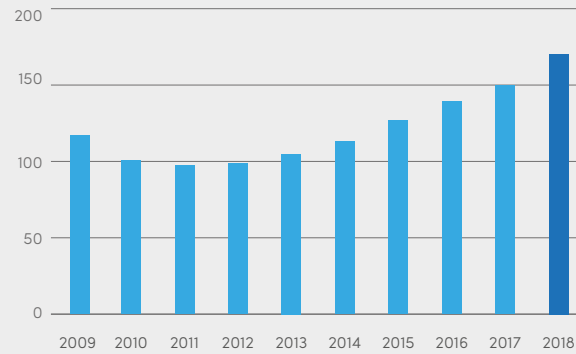
COURANTE CASH FLOW

(in miljoenen €)



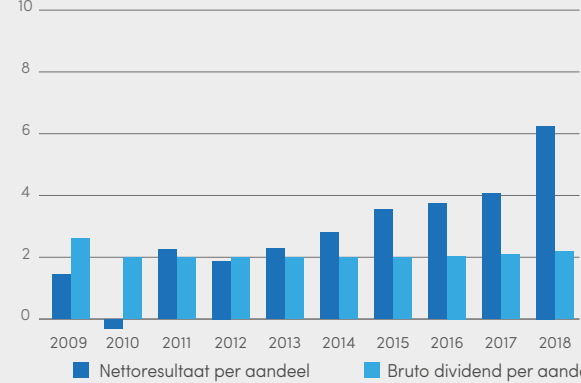
GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

(in miljoenen €)



NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL

(in €)



PROFIEL

ATENOR is een vennootschap voor vastgoedpromotie die genoteerd is op Euronext Brussels.

Als stadsspeler investeert ATENOR in omvangrijke vastgoedprojecten die aan welbepaalde criteria beantwoorden inzake stedenbouw, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

ATENOR heeft zichzelf de missie gegeven om haar beroep van promotor in vibratie met de evolutie van de stad uit te oefenen. ATENOR positioneerde zich al heel vroeg als stedelijke speler en is zich bewust van de nieuwe uitdagingen waarmee de stad wordt geconfronteerd (groei van de stadsbevolking en de daarmee aanverwante sociaal-economische vraagstukken, energietransitie en milieu-uitdagingen, digitale revolutie en participatieve democratie). Via haar stedelijke, architecturale en maatschappelijke aanpak reikt ATENOR antwoorden aan op de eisen van het privé-, sociaal en beroepsleven in de stad van vandaag.

MISSIE & WAARDEN

Door in ATENOR te investeren verwacht de aandeelhouder een rendement.

Onze taak bestaat er dus uit waarde te creëren door een duidelijke en wijdverspreide strategie toe te passen.

In de loop der jaren hebben we ons beroep van vastgoedontwikkelaar gedefinieerd en verduidelijkt en hebben we uiteengezet hoe we dit beroep uitoefenen.

Aan de aandeelhouder die ervoor koos in de vastgoedsector te investeren bieden we een risicospreiding, een specifieke benadering van het beroep en toegang tot omvangrijke projecten waartoe hij anders geen toegang zou hebben.

Het is onze missie om enerzijds aan de aandeelhouder een regelmatige kapitaalopbrengst te bieden, gebaseerd op terugkerende positieve resultaten die steeds meer gediversifieerd zijn, en anderzijds de groei van de vermogenswaarde van ATENOR te verzekeren door onze knowhow te consolideren en uit te breiden en de portefeuille voortdurend te vernieuwen dankzij nieuwe projecten.

Door het communiceren en het toepassen van de essentiële principes van Corporate Governance, geven we onze activiteiten de nodige transparantie zodat iedereen er een duidelijk beeld van kan krijgen.

Al onze medewerkers handelen in overeenstemming met de criteria inzake integriteit en ethiek die nodig zijn voor de goede werking van een beursgenoteerde onderneming die zich bezighoudt met vastgoedpromotie.

Aangezien de missie en de waarden duidelijk bepaald zijn, is de winst die ATENOR jaarlijks genereert het resultaat van het werk van elke medewerker die zich inzet om dagelijks het beste van zichzelf te geven.



STRATEGIE

ATENOR is actief op het vlak van de vastgoedpromotie.

Sinds meer dan 25 jaar boekt ATENOR onafgebroken resultaten, waardoor ze een knowhow heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt.

BEANTWOORDEN AAN DE EVOLUTIES VAN HET PRIVÉ- EN BEROEPSLEVEN IN DE STAD

De digitale revolutie, de ecologische noodsituatie en een problematische mobiliteit veroorzaken en vereisen tegelijk een ingrijpende verandering van de manier waarop we leven en werken. De verstedelijking van de steden, het ontwerp en de werking van de gebouwen komen in interactie met deze evolutie, soms door ze vast te stellen, soms door ze te bevorderen. De strategie van ATENOR in dit verband is zeer specifiek: als vastgoedpromotor is ATENOR een toonaangevende speler die deze veranderingen waarneemt en erop vooruitloopt en die door de ontwikkeling van innovatieve projecten meewerkt aan de aanpassing van het stedelijk weefsel, zodat het voldoet aan de nieuwe eisen en wensen van het privé- en beroepsleven. ATENOR investeert dan ook in omvangrijke vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de site ("prime location"), de technische kwaliteit, de investeringskosten en de mogelijkheden voor de verhuur en verkoop.

RESPECT VOOR HET MILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING

Als antwoord op de toenemende bezorgdheid voor het milieu en door haar bijzondere gevoeligheid voor duurzame ontwikkeling is ATENOR voorstander van de toepassing van nieuwe technologie en het gebruik van specifieke materialen in haar nieuwe vastgoedprojecten. ATENOR pleit ook ervoor om een globale ecologische aanpak aan te bieden. Haar dichte en gemengde projecten in de buurt van stations voor openbaar vervoer zijn de meest gunstige ecologische oplossingen binnen de stad.

EEN INTERNATIONALE DIVERSIFICATIE

Door te bevestigen dat haar activiteiten zich in het stedelijke milieu bevinden, wil ATENOR haar knowhow in verschillende steden valoriseren in wat ze gemeen hebben, meer bepaald de noodzaak om hun stedelijk weefsel aan te passen aan de evolutie van het privé- en beroepsleven. Door haar lokale aanwezigheid op de plekken waar ze investeert, zorgt ATENOR bovendien voor de integratie van de bijzonderheden van elke stad. De activiteiten van ATENOR bevinden zich momenteel in Brussel, Luxemburg, Parijs, Düsseldorf, Warschau, Boedapest en Boekarest, om alleen nog maar de grote steden te noemen.

GROOTSCHALIGE PROJECTEN EN VERMENGING VAN FUNCTIES

Als antwoord op de vele evoluties van de vastgoedmarkt toont ATENOR ook interesse in de markt voor kantoor- en woongebouwen door een brede waaier aan vaardigheden aan de dag te leggen. Ze heeft momenteel 22 projecten in portefeuille. Zij vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 850.000 m². ATENOR wil in de toekomst deze diversificatie behouden in functie van belangrijke evoluties op de markt.

ATENOR toont meer bepaald interesse voor grote stads-vernieuwings-projecten die momenteel worden gevoerd door de Steden en Gewesten. Hiervoor zal ATENOR haar beleid van constructieve dialoog met de lokale overheid en administraties voortzetten. Met het oog op investeringen zal ze elke opportuniteit analyseren in het kader van deze grote projecten.

ATENOR werpt zich op als betrouwbare economische gesprekspartner van de openbare overheden wat betreft de nodige aanpassing van de stadsstructuren, op basis van de economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.





BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Van links naar rechts :

Frank DONCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Stéphan SONNEVILLE SA

Gedelegeerd bestuurder

Beste Aandeelhouders,

In de loop van 2018 heeft ATENOR niet enkel haar knowhow doen gelden, maar, meer nog, de toekomst voorbereid. Terwijl haar aanwezigheid op haar thuismarkt werd verstevigd, heeft de vennootschap ook aanzienlijke vooruitgang geboekt in haar strategische evolutie binnen een Europa dat een grondige verandering ondergaat: als belangrijke speler op de Brusselse markt, verwerft ATENOR geleidelijk de structuren van een groep met Europese dimensie.

Voor het zesde jaar op rij boekt ATENOR groeiresultaten : ze bedragen in 2018 35 miljoen euro, wat een opmerkelijke stijging van 58% ten opzichte van 2017 is. Deze sterke winstgroei is ongetwijfeld te danken aan de goede prestaties van de Europese vastgoedmarkt in het algemeen, maar ook aan de wil van de onderneming om het hele jaar door haar bekwaamheid betreffende de hoogwaardige activa in de portefeuille kenbaar te maken.

Zo toont de verkoop van twee projecten in Luxemburg, NAOS en BUZZCITY, in een toekomstige staat van voltooiing, onze actieve aanwezigheid op deze bijzonder dynamische vastgoedmarkt aan. Dankzij de aanhoudende activiteit op de markt voor kantoorverhuur in Centraal-Europa konden we een substantiële bijdrage leveren aan de resultaten. Op de Belgische markt konden we een extra marge genereren dankzij de verkoop van de appartementen van onze verschillende lopende projecten. Tot slot gaven we concrete vorm aan de verkoop van de vennootschap THE ONE OFFICE (TOO), eigenaar van de kantoren van de THE ONE toren, gelegen in de Europese wijk van Brussel.

De resultaten van 2018 bevestigen de gewenste diversificatie van de inkomstenbronnen, zowel geografisch als functioneel. Wij zijn namelijk van mening dat de diversificatie van onze activiteiten nieuwe kansen biedt om de erkende knowhow van onze teams tot uiting te brengen en eveneens het risico dat inherent is aan vastgoedontwikkeling te verminderen.

Europa ondergaat een ingrijpende verandering. De actoren, de economische spelers, passen hun gedrag voortdurend aan. De milieu-uitdaging, ondersteund door de technologische ontwikkeling, heeft

onrechtstreeks het stedelijk weefsel, de conceptie van werk-, woon- en vrijetijdsbestedingsplekken beïnvloed. Vastgoed, een traditionele sector bij uitstek, kan niet anders dan het ontwerp van zijn «producten» in verschillende opzichten te herzien. Hierin wordt ATENOR resoluut omschreven als een stadsspeler, met een luisterend oor voor de evolutieve vraag naar functioneel vastgoed.

Op economisch vlak, zet de Europese dimensie haar werkzaamheden voort op het vlak van de evolutie van de bedrijfsstructuren en de arbeidsmarkt. De concurrentie tussen steden om inwoners, toeristen, culturele en sportieve evenementen, bedrijven en supranationale instellingen aan te trekken, leidt onvermijdelijk tot een specialisatie van deze steden: allemaal kansen voor een ontwikkelaar zoals ATENOR, die haar activiteitengebied in heel Europa uitbreidt.

Uiterekend in deze context van veranderingen en kansen, zowel op operationeel als geografisch vlak, heeft ATENOR het afgelopen jaar nieuwe aanwinsten gedaan: onze eerste stappen in Polen, met het project UNIVERSITY BUSINESS CENTER van 59.000 m² kantoorruimte in Warschau, en in Duitsland, met een eerste residentieel project in Düsseldorf; we versterkten eveneens onze positie in de Parijse regio, in Bezons, dankzij de ondertekening van een aankoopbelofte voor de ontwikkeling van 25.000 m² extra kantoorruimte; dankzij de aankoop van het project UP-SITE BUCHAREST hebben we onze eerste concrete stappen gezet op de Centraal-Europese residentiële markt. Ten slotte hebben we onlangs het startschot gegeven voor onze activiteiten in Vlaanderen.

De internationale dimensie van de activiteiten van ATENOR zou in de toekomst nog sterker worden. Maar de aanwezigheid van ATENOR op haar thuismarkt, Brussel, blijft niettemin concreet en intens. ATENOR reageerde met name gunstig op verschillende internationale wedstrijden, onder andere één om de NMBS elders onder te brengen, een andere voor de ontwikkeling van een nieuwe wijk in Schaarbeek (Josaphat) en last but not least, de wedstrijd voor het nieuwe conferentiecentrum van de Europese Unie, met het project REALEX in de Europese wijk.



Stéphan SONNEVILLE SA
Gedelegeerd Bestuurder

We kunnen u bij deze alleen herhalen dat de Brusselse markt haar potentieel pas ten volle zal kunnen benutten, ten voordele van allen, eenmaal de stedenbouwkundige regelgeving met de nodige zorgvuldigheid en coherentie worden toegepast.

In dit opzicht wil ATENOR, met haar sterke aanwezigheid in 6 andere landen dan België, met een scherpere economische groei en soepelere stedenbouwkundige procedures, de gemiddelde duur om een project uit te voeren verkorten, om zo de kapitaalomloop en bijgevolg de winstgevendheid van de onderneming te verhogen. De toename van de omvang van de portefeuille, in combinatie met een hogere gemiddelde snelheid van uitvoering van de projecten, vormt duidelijk een doelstelling.

In deze logica blijft de schuldgraad goed onder controle, ook al zitten we in een groeifase. Hoewel de schuldgraad in de loop van 2018 toenam, liet de verkoop van de vennootschap THE ONE OFFICE een daling van de schuldratio's toe aan het einde van het boekjaar. Dit is dan ook een uitstekende gelegenheid voor ons om erop te wijzen dat de Raad van Bestuur regelmatig de «risk exposure» van ATENOR analyseert, die wordt beïnvloed door de onvermijdelijke schommelingen in de schuldenlast inherent aan de vastgoedontwikkelingsactiviteit.



Frank DONCK
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Het beleid dat ATENOR al verschillende jaren voert om een regelmatig en aantrekkelijk dividend uit te keren, wordt ook dit jaar opnieuw ondersteund door enerzijds de stijgende resultaten die geboekt werden, en anderzijds door de groei van het potentieel van de projecten in de portefeuille.

In deze context zal de Raad van Bestuur op de Algemene Vergadering van 26 april 2019 voorstellen om voor het boekjaar 2018 een bruto dividend van 2,20 euro per aandeel uit te keren, een stijging van 5,77%.

Aan het einde van de algemene vergadering van 26 april 2019 vervallen de mandaten van Luxempart en Stéphan Sonnevile SA. We zullen u voorstellen om ze te verlengen voor een periode van 3 jaar.

Kortom, hoewel de Europese politieke context de economische activiteit kan verstoren, zijn wij van mening dat ATENOR het jaar 2019 in de beste omstandigheden heeft gestart.

Ten slotte willen we alle medewerkers van ATENOR van harte bedanken. Dankzij hun vaardigheden en dagelijkse motivatie vormen zij de centrale spil van deze uitstekende resultaten.

Stéphan SONNEVILLE SA
Gedelegeerd Bestuurder

Frank DONCK
Voorzitter van
de Raad van Bestuur

EEN WAARDECREËRENDE COMMUNICATIESTRATEGIE

Een verantwoordelijke en geëngageerde bezieler van de stad, zo luidt de omschrijving die ATENOR van zichzelf geeft. Vanuit deze overtuiging hebben we strategische communicatieacties uitgewerkt die onze kernwaarden illustreren.



1. VERTROUWEN EN TRANSPARANTIE

Vertrouwen en transparantie – deze twee woorden ondersteunen onze waarden en onze gedragsregels ten opzichte van onze partners en aandeelhouders.

De aandeelhouder die investeert in ATENOR, investeert op lange termijn. Hij kijkt vooruit en koopt ontwikkelingsvooruitzichten. Ons transparant beheer zorgt ervoor dat aandeelhouders vertrouwen hebben in ons vermogen om vooruitzichten te bieden.

Om onze aandeelhouders een tastbaar zicht te geven op de toekomst, hebben we de Vlaamse Federatie van Beleggers (VFB) voorgesteld om deel te nemen aan een Real Estate Tour in Brussel. Zo konden op 24 mei 2018 zowat vijftig beleggers projecten ontdekken die een positieve impact hebben op de resultaten van ATENOR. Deze "Tour" vormde ook een gelegenheid om onze strategie van internationale diversificatie voor te stellen – altijd met oog voor transparantie.

Dit initiatief werd gunstig onthaald door de VFB, die er ook op wees dat, dankzij deze diversificatie, het risicoprofiel van ATENOR veel lager was dan dat van andere vastgoedontwikkelaars.

2. SPELER VAN DE SMART CITIES

We willen graag nieuwe concepten voorstellen die bijdragen aan de stedelijke vernieuwing van morgen en aan de ontwikkeling van de "smart cities". Dit doen we dankzij architecturale uitmuntendheid, innovatie, investeringen in duurzame projecten, in zachte mobiliteit en in nieuwe diensten, gericht op een verbetering van het comfort, de veiligheid en de levenskwaliteit van de inwoners. Het succes van deze projecten gaat hand in hand met een constructief partnerschap met alle belanghebbenden en overheidsinstanties.

Zo verwelkomde ATENOR op 4 juni 2018 in CITY DOX een delegatie van de gemeentelijke overheid van Anderlecht, in het gezelschap van Vicepremier Didier Reynders. Dit was een kans om heel deze innovatieve wijk voor te stellen en ons inzet te bewijzen om de Kanaalzone nieuw leven in te blazen, een prioriteit voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Dit evenement versterkte het imago van ATENOR als partner van de politieke autoriteiten op het vlak van slimme en milieuvriendelijke stedelijke ontwikkeling.



3. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

Innovatie, cultuur en creativiteit vormen de kern van stedelijke vernieuwing en van de internationale uitstraling van de steden. Overtuigd van het potentieel voor stadsvernieuwing die gedragen wordt door kunst en cultuur, zet ATENOR zich samen met de spelers van de sector in en steunt talenten en culturele en artistieke evenementen.

In 2018 koos ATENOR ervoor om steun te verlenen aan de tentoonstelling "Horizontal Metropolis" van architect Paola Vigano, die van 15 juni tot 26 augustus 2018 in de Bozar te zien was.

Deze tentoonstelling en de conferenties trokken ongeveer 7.000 bezoekers en kwamen ruim aan bod in de media, waardoor het imago van ATENOR als belangrijke partner in de stedelijke culturele ontwikkeling nog werd versterkt.

"We zijn ervan overtuigd dat cultuur de basis is voor deze eindeloze menselijke evolutie waarbij we ons als vastgoedontwikkelaar aansluiten. Cultuur is het universeel referentiesysteem, opgebouwd uit verschillende elementen die zich langzaam opstapelen zoals kunstwerken, gewoonten, filosofie of architectuur..."

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO



“We shape our buildings ;
thereafter they shape us.”

Winston Churchill

22 PROJECTEN

2018,
IN DE LOOP DER DAGEN...

850.000 M²



Januari

- ATENOR zet de diversificatie van haar financieringsbronnen verder door haar CP/MTN-programma op te trekken naar € 175 miljoen.



Maart

- Afronding van de verkoop en oplevering van het 4^{de} gebouw van VACI GREENS in Boedapest. De iconische ontwikkeling van ATENOR in Boedapest gaat verder.

- Evolutie in het aandeelhouderschap van ATENOR.

Het aandeel van 10,53% dat Sofinim in handen heeft, wordt overgenomen door ForAtenoR, een nieuwe vennootschap waarvan het

aandeelhouderschap is samen gesteld uit de groepen 3D, Luxempart, Alva en Stéphan Sonnevile en uit leden van het Uitvoerend Comité van ATENOR.

- De publieke obligatie-uitgifte die ATENOR lanceert voor particulieren kent een groot succes.

De inschrijvingen op obligaties met een looptijd van 4 en 6 jaar bedragen in totaal € 50 miljoen.



April

- Stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de ontwikkeling van de laatste twee blokken (E en F) van het project VACI GREENS in Boedapest.



Juni

- ATENOR bevestigt haar engagement om de kanaalzone nieuw leven in te blazen.

ATENOR ontvangt een delegatie van de gemeentelijke autoriteiten en Vice-Premier Didier Reynders in CITY DOX.

- In het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid kiest ATENOR ervoor om de tentoonstelling « Horizontal Metropolis »

van Paola Vigano (Bozar 15 juni – 26 augustus 2018) te ondersteunen. Overtuigd van het potentieel voor stadsvernieuwing die gedragen wordt door kunst en cultuur, zet ATENOR zich samen met de spelers van de sector in en steunt ze talenten en culturele en artistieke evenementen.



Februari

- ATENOR verworft een kantoorproject in Warschau: UNIVERSITY BUSINESS CENTER.

Een potentieel van minstens 59.000 m² in de Mokotow-wijk.

- HET COM'UNITY-project is volop in ontwikkeling.

ATENOR verkrijgt een nieuwe vergunning voor de bouw van 33.800 m².

Mei

- Nieuwe prestigieuze huurder in VACI GREENS:

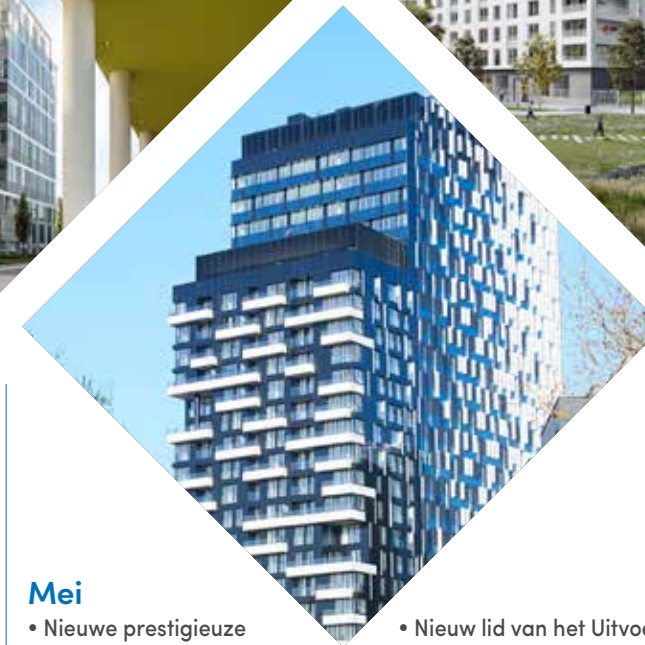
FORD huurt een oppervlakte van 4.000 m² in het gebouw VACI GREENS D.

- Bezoek van een delegatie van de Europese Unie van Bouwprofessionals (UEPC) aan The One. Een twintigtal vertegenwoordigers kregen de kans om het gedurfde architecturale ontwerp van de kantoorruimtes en de kijkappartementen te ontdekken, alsook de prachtige uitzichten op Brussel vanaf de 21^{ste} verdieping.

- Nieuw lid van het Uitvoerend Comité.

De Raad van Bestuur van ATENOR benoemt de NV Weatherlight, vertegenwoordigd door de Heer Sven Lemmes, als lid van het Uitvoerend Comité.

- Afronding van de verkoop van SENIOR ISLAND SA (eigenaar van CITY DOX rest home) aan Fédérale Real Estate Investment Management SA, een vennootschap die is verbonden met de Federale Verzekeringen/Assurances Fédérales.



Juli

- Lancering van de tweede fase van CITY DOX.
ATENOR verkrijgt de verkavelingsvergunning voor de tweede fase van het woonproject CITY DOX in Anderlecht.



September

- Ondertekening van de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van NAOS aan twee institutionele beleggers.
In het hart van Belval zal NAOS meer dan 14.000 m² kantoor-ruimte en winkels aanbieden. Op het moment van de verkoop is 60% van de ruimtes al verhuurd aan Arjs en A3T.
- Uitreiking van de bouwvergunning voor het project BUZZCITY door de Gemeente Leudelange.
BUZZCITY zal een gloednieuw concept bieden van verbonden kantoren met coworking-ruimtes en een brede waaier aan diensten (bio-corner, restaurant, fitness...).



Augustus

- Uitreiking van de bouwvergunning voor gebouw A van ARENA BUSINESS CAMPUS in Boedapest en start van de werken.

Oktober

- Eerste verhuur van kantoren in CITY DOX.
IWG (vroeger Regus) tekent een huurovereenkomst voor de huur van 2.003 m², vooraleer de werken voltooid zijn.
- Eerstesteenlegging voor het project COM'UNITY in Bezons.
In aanwezigheid van de Burgemeester van Bezons wordt officieel het startsein gegeven voor de bouw van COM'UNITY, het eerste kantoorproject van ATENOR in de Parijse regio.
- COM'UNITY, het vervolg!
ATENOR tekent een eenzijdige verkoopbelofte (onder de opschortende voorwaarde van de verkrijging van de definitieve bouwvergunning) voor de aankoop van een 2^e grond om er een kantoorgebouw van ongeveer 25.000 m² te ontwikkelen als aanvulling op het aanbod van COM'UNITY.
- ATENOR verkrijgt de bouwvergunning voor gebouwen B, C en D van het project ARENA BUSINESS CAMPUS in Boedapest



December

- ATENOR tekent een overeenkomst voor de verkoop van het Luxemburgse project BUZZCITY aan een vennootschap die zal worden opgericht door FIDENTIA BELUX INVESTMENTS.
 - ATENOR legt de laatste hand aan de verkoop van het kantoorgebouw NAOS (Belval, Groothertogdom Luxemburg) aan Ethias SA en Foyer Assurances SA.
- .../



November

- ATENOR zet haar eerste stappen op de Duitse vastgoedmarkt.
ATENOR koopt een grond aan in Am Wehrhahn in het stadscentrum van Düsseldorf om er een residentieel en winkelproject op de begane grond te ontwikkelen.

/...

- ATENOR zet haar eerste stappen op de residentieële vastgoedmarkt in Boekarest.
ATENOR koopt een grond aan in het hart van de wijk Floreasca/Vacarescu voor de ontwikkeling van 250 appartementen. Het nieuwe project krijgt de naam UP-site Bucharest.
- Ondertekening van de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van THE ONE OFFICE SA aan Deka Immobilien Investment GmbH, een Duitse beleggingsvennootschap met internationale dimensie.
In het hart van de Europese wijk geniet THE ONE van een uitzonderlijke locatie en komt er vanuit verschillende hoeken belangstelling voor de huur van de ruimten.



BESTUUR

Van links naar rechts :

Sven Lemmes (voor Weatherlight SA)
Executive Officer

Sidney D. Bens
Chief Financial Officer

Stéphan Sonnevile SA
Chief Executive Officer

Laurent Collier (voor Strat UP SPRL)
Executive Officer

William Lerinckx (voor Probatimmo BVBA)
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE

Stéphan Sonnevile
voor Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder, CEO en
Voorzitter van het Executive Committee

Sidney D. Bens
Chief Financial Officer

Laurent Collier
voor Strat UP SPRL
Executive Officer

Sven Lemmes
voor Weatherlight SA
Executive Officer

William Lerinckx
voor Probatimmo BVBA
Executive Officer

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
(NA DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
26 APRIL 2019)

De heer Frank Donck
Voorzitter ⁽²⁾
Einde mandaat: 2021

Stéphan Sonnevile SA
Gedelegeerd Bestuurder ⁽¹⁾
vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile
Einde mandaat: 2022

De heer Christian Delaire
Bestuurder ⁽³⁾
Einde mandaat: 2021

Investea SPRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout
Einde mandaat: 2021

MG Praxis SPRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire
Einde mandaat: 2021

Luxempart Management SARL
Bestuurder ⁽²⁾
vertegenwoordigd door de heer Jacquot Schwertzer
Einde mandaat: 2022

Sogestra SPRL
Bestuurder ⁽³⁾
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre
Einde mandaat: 2020

De heer Philippe Vastapane
Bestuurder ⁽²⁾
Einde mandaat: 2021

BELANGRIJKSTE FUNCTIES VAN DE
NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Mevrouw Emmanuèle Attout voor Investea SPRL
Bestuurder van Oxurion NV
Bestuurder van Schréder SA
Bestuurder van Eurocommercial Properties NV
Bestuurder van de VZW Women on Board en van de
ASBL Toutes à l'école Belgique

De heer Christian Delaire
Senior Advisor van Foncière Atland
Bestuurder van Cromwell European REIT

De heer Frank Donck
Gedelegeerd Bestuurder van 3D NV

Mevrouw Michèle Grégoire voor MG Praxis SPRL
Advocate aan het Hof van Cassatie,
Professor en Voorzitster van het Centrum voor
Privaatrecht aan de Vrije Universiteit van Brussel

Mevrouw Nadine Lemaitre voor Sogestra SPRL
Voorzitster van de Raad van Hôpital Erasme
Bestuurder van Orange Belgium SA
Bestuurder van VUB Foundation
Bestuurder van Solvay Executive Education VZW

**De heer Jacquot Schwertzer voor Luxempart
Management SARL**
Gedelegeerd Bestuurder (CEO),
Uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité van
Luxempart SA

De heer Philippe Vastapane
Voorzitter van de Raad van Alva SA

SAMENSTELLING VAN HET AUDIT COMMITTEE

Investea SPRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout
Voorzitster

De heer Christian Delaire
Lid

De heer Frank Donck
Lid

De heer Philippe Vastapane
Lid

DSD Associates Audit & Advies BVBA
vertegenwoordigd door de heer David De Schacht,
Internal Auditor

SAMENSTELLING VAN HET NOMINATION AND
REMUNERATION COMMITTEE

Sogestra SPRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre,
Voorzitster

MG Praxis SPRL
vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire,
Lid

Luxempart Management SARL
vertegenwoordigd door de heer Jacquot Schwertzer,
Lid

⁽¹⁾ uitvoerend / ⁽²⁾ niet-uitvoerend / ⁽³⁾ onafhankelijk

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS EN AAN DE INVESTEERDERS



€ 2,20
BRUTODIVIDEND

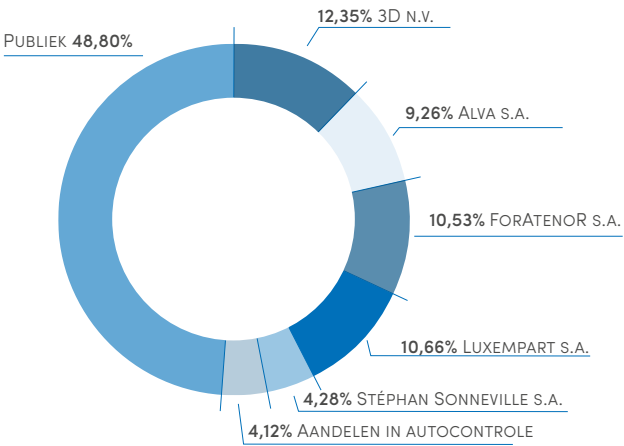


€ 1,54
NETTODIVIDEND



€ 287,18 MIO
BEURSKAPITALISATIE
OP 31.12.2018

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2018



REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

De referentie-aandeelhouders van de Groep zijn de volgende ondernemingen:

- 3D NV
- ALVA SA
- FORATENOR SA
- LUXEMPART SA
- Stéphan SONNEVILLE SA

Deze aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden de Groep te steunen in haar strategie door deskundig mee te werken aan de verwezenlijking van het ondernemingsplan. Dankzij hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur worden de aandeelhouders actief betrokken bij de algemene politiek en strategie van ATENOR. Deze evenwichtige aandeelhoudersstructuur, samengesteld uit diverse stabiele ondernemingen die hun waarde in eigen sector

bewezen hebben, staat borg voor een langetermijnvisie. De stabiliteit van dit aandeelhouderschap komt concreet tot uiting in een wederzijds engagement via een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd getekend en die de duurzaamheid en de ontwikkeling van de Groep waarborgt. De overeenkomst werd geüpdatet en verlengd in november 2016 voor een periode van 5 jaar die stilzwijgend hernieuwd kan worden voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar.

In maart 2018, droeg de vennootschap SOFINIM NV haar aandeel in FORATENOR SA over, waarvan het aandeelhouderschap is samengesteld uit de groepen 3D, Luxempart, Alva en Stéphan Sonnevile SA, evenals uit leden van het uitvoerend comité van ATENOR. Deze nieuwe vennootschap heeft de aandeelhoudersovereenkomst geratificeerd.

Ze verzamelt 40,98% van het kapitaal van ATENOR en brengt het vlottend kapitaal op 59,02%*.

VORM EN CONVERTEERBAARHEID VAN HET AANDEEL

Na de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 april 2006 voorzien de statuten in de automatische omzetting vanaf 1 januari 2008 van de effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten.

De aandelen ATENOR bestaan, naargelang de keuze van de aandeelhouder, ofwel in de vorm van aandelen op naam door inschrijving in het aandeelhoudersregister, ofwel in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening bij een financiële instelling.

BEURSNOTERING

Markt	continu
Notering	Euronext Brussels
Aandeel ATENOR	ISIN BE 0003837540 Compartiment B
Totaal aantal stemgerechtigde aandelen	5.631.076
Totaal aantal stemrechten (noemer)	5.631.076
Notering van het aandeel op 31 december 2018	€ 51,00

EVOLUTIE VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL EN LIQUIDITEIT VAN HET EFFECT – BEURSKOERS VAN 2014 TOT 2018

Aantal aandelen op 31 december 2018: 5.631.076

	2014	2015	2016	2017	2018
Maximumkoers (€)	41,16	49,85	47,00	50,50	53,20
Minimumkoers (€)	34,19	39,20	40,57	44,65	46,00
Koers op 31 december (€)	40,00	47,00	45,51	47,00	51,00
Gemiddelde dagelijkse volumes	2.046	2.907	2.483	1.840	1.876
Beurskapitalisatie op 31 december (in miljoen €)	218,29	264,66	256,27	264,63	287,18



ANIMATIECONTRACTEN EN LIQUIDITEITENFONDS OP HET AANDEEL VAN ATENOR

ATENOR heeft met Bank Degroof Petercam, officieel erkend door Euronext, de functie van markt-animatie of van “liquidity provider” waargenomen. Deze “liquidity provider” is voortdurend aanwezig in het orderboekje van de markt en handelt zowel bij verkoop als bij aankoop, volledig onafhankelijk van de emittent.

In december 2017 sloot ATENOR een nieuw liquiditeitscontract aan met de vennootschap Kepler-Cheuvreux. Dit contract dat actief sinds 16 maart 2018 is richtte zich op de animatie van de ATENOR effecten genoteerd op Euronext Brussels. Het werd in oktober 2018 beëindigd.

DIVIDEND

Het bruto dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 26 april 2019 bedraagt 2,20 euro, dit betekent 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.

De financiële dienst van ATENOR wordt verzekerd door Euroclear Belgium (Koning Albert II laan, 1 te 1210 Brussel).

De uitbetaling aan de aandeelhouders op naam zal gebeuren via bankoverschrijving vanaf 2 mei 2019.

PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND*

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

* mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

26 april 2019	Algemene Vergadering 2018
2 mei 2019	Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de AV)
14 mei 2019	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2019
4 september 2019	Halfjaarlijkse resultaten 2019
14 november 2019	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2018
24 april 2020	Algemene Vergadering 2019

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2018:

De aandeelhoudersstructuur is de volgende :

	AANTAL AANDELEN	DEELNEMING %	WAARONDER AANDELEN BINNEN EEN GEZAMELIJK AANDEELHOUDERSCHAP*	DEELNEMING %
3D NV ⁽¹⁾	695.643	12,35	521.437	9,26
ALVA SA ⁽¹⁾	521.437	9,26	521.437	9,26
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	592.880	10,53	592.880	10,53
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	600.247	10,66	521.437	9,26
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁾⁽²⁾	241.030	4,28	150.500	2,67
Sub-totaal	2.651.237	47,08	2.307.691	40,98
Aandelen in autocontrole	231.825	4,12		
Publiek	2.748.014	48,80		
Totaal	5.631.076	100,00		

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst

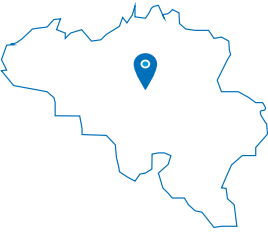
(2) Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van Stéphan Sonnevile

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, op de datum van invoegetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

ACTIVITEITEN- VERSLAG EN PROJECTEN



Brussel
BELGIË



BUSHALTE
OP 50 M



METRO
OP 50 M



STATION BRUSSEL
SCHUMAN
OP 100 M



JUBELPARK
OP 600 M



KONINKLIJK PARK
OP 800 M

THE ONE

In juni 2005 werd ATENOR door overname de eigenaar van het hotel “Crowne Plaza Brussels Europa”, gelegen aan de Wetstraat in Brussel, in het hart van de Europese wijk. Later kocht ATENOR een aanpalende grond met gebouw om het project te voorzien van een nog grotere oppervlakte. Op deze locatie, langs één van de grote toegangswegen tot hartje Brussel, heeft ATENOR een groot gemengd vastgoed geheel ontwikkeld.

THE ONE, een gemengd project op de hoek van de Lalaingstraat, de Etterbeeksesteenweg en de Wetstraat, is de eerste concrete verwezenlijking van het Stadsproject Wet (oftewel Paysage Urbain Loi – PUL). Dit ambitieuze stedenbouwkundig project geniet de steun van het Brussels Gewest, met goedkeuring van de Europese Commissie. Voor het Stadsproject werd een hoogstaande internationale wedstrijd uitgeschreven om Brussel nog meer internationale zichtbaarheid te geven via de ontwikkeling van luxekantoren. Het is daarenboven de bedoeling om de Europese wijk wat menselijker en aantrekkelijker te maken, onder meer door de voetgangers hier een bevoorrechte plaats te geven en de bouw van woningen te bevorderen.

Om te voldoen aan de vereisten van het Stadsproject Wet deed ATENOR een beroep op het Architectenbureau B2Ai, dat een baanbrekend en uniek concept voorstelde. Er zou een toren komen met horizontale vermenging van woningen, winkels en kantoren.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in november 2014 en de bouwwerken gingen van start in augustus 2015. Dit geheel, dat zich werkelijk “op” het metrostation Maalbeek bevindt, is ondertussen voltooid en begin 2019 opgeleverd.

De voorkant van de toren met zicht op de Wetstraat biedt 29.500 m² aan kantoorruimtes. Eind december 2018 verkocht ATENOR de vennootschap die eigenaar is van het kantoor-

gedeelte, namelijk de NV THE ONE OFFICE, aan een belangrijke speler op de internationale markt, zijnde Deka Immobilien Investment GmbH, een Duitse investeringsmaatschappij. ATENOR blijft echter verantwoordelijk voor de commercialisering van de kantoorruimtes. De aangeboden kantooroppervlakte kent reeds een ruime belangstelling van potentiële huurders.

Aan de achterkant van het complex ligt het residentiële gedeelte. De 97 naar het zuiden gerichte appartementen zijn doorgaans voorzien van een terras of een balkon en bieden een panoramisch uitzicht op Brussel. De commercialisering van de appartementen ging in 2016 van start en kende een groot succes. Eind januari 2019 waren er nog slechts 4 appartementen beschikbaar voor verkoop. De 2 commerciële ruimtes zijn op hun beurt verkocht sinds december 2016.

Afhankelijk van de huur zou er op de begane grond van de Wetstraat een dienstencentrum van 560 m² kunnen komen met een conciërgewoning, een koffiebar, een salon, bijhorende ontspanningsruimtes en een restaurant. Met alle voornoemde troeven kan deze buurt best levendig en gezellig worden.

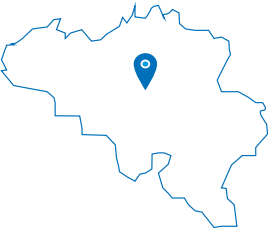
Door de verwezenlijking van dit project van meer dan 40.000 m² met schitterende architecturale kenmerken en een grote zorg voor het milieu levert ATENOR een spectaculaire bijdrage aan de nieuwe positionering van deze wijk. Internationaal zal de bijval dan ook groot zijn.

Ligging	Wetstraat en Etterbeeksesteenweg, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd geheel : commerciële ruimtes (560 m ²), woningen (9.740 m ²) en kantoren (29.500 m ²)
Eigenaars	The One Office NV (Deka Immobilien Investment GmbH) en The One Estate SA (100% ATENOR)
Omvang	39.800 m ²
Architect	B2Ai
Aanvang van de werken	Augustus 2015
Einde van de werken	1 ^e kwartaal 2019



Europees Parlement
Luxemburg Station

Brussel
BELGIË



METRO
OP 50 M



STATION BRUSSEL
SCHUMAN
OP 100 M



JUBELPARK
OP 600 M



KONINKLIJK PARK
OP 800 M

REALEX

REALEX is echt wel een van de boeiendste en meest innovatieve projecten die de vastgoedmarkt de komende jaren gaat meemaken. Het ligt aan de Wetstraat, in het hart van de Europese wijk van Brussel, op een boogschuit van het Berlaymontgebouw, waar zich het hoofdkantoor van de Europese Commissie bevindt.

In oktober 2016, na TREBEL en THE ONE, besloot ATENOR opnieuw te investeren in het hart van de Europese wijk. Daartoe verwierf de vastgoedontwikkelaar 90% van de aandelen in het bedrijf LUXLEX SARL, via de vennootschappen LEASELEX en FREELEX (die respectievelijk de erfpachten de grond bezitten). Zo werd ATENOR de meerderheidspartner in het project REALEX; de overige 10 procent van de aandelen zijn eigendom van een partnerbedrijf met concrete ervaring in dit soort projecten.

In maart 2017 kocht ATENOR via zijn dochteronderneming IMMO SILEX het gebouw van de VDAB evenals het aanpalende gebouw, beide gelegen in het verlengde van het project REALEX. Dankzij deze uitbreiding van de site kon het project REALEX nog groter worden.

In het kader van het nieuw strategisch plan Stadsproject Wet wordt deze site van iets meer dan een halve hectare een gemengde ontwikkeling van ongeveer 56.000 m², bestaande uit een kantoortoren met conferentiefaciliteiten, winkels, een parking en een groot openbaar domein.

Onder leiding van Christian de Portzamparc, een Franse architect en planoloog en masterplanner van de Stadsproject Wet, heeft het gerenommeerde Belgische architectenbureau ASSAR dit project visueel totaal doen breken met het monotone karakter

van de straat. In overeenstemming met de doelstellingen van de Stadsproject Wet zullen de ruimtelijke afstemming van de gebouwen, de uiteenlopende volumes, de gemengde functies en de aanleg van een voetgangerszone zorgen voor een ware metamorfose. Zo wordt deze zone een bevoorrechte locatie voor zijn gebruikers.

REALEX zal een nieuwe maatstaf vormen op het vlak van ruimte- en energie-efficiëntie, in overeenstemming met de nieuwste duurzaamheidsdoelstellingen van de Europese Commissie. Dit passieve complex zou de BREEAM "Excellent"-certificering krijgen.

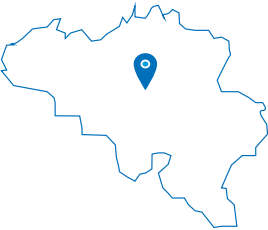
Voor het oorspronkelijke project geniet werd er in 2015 een milieuvergunning afgeleverd, gevolgd door een wijzigende stedenbouwkundige vergunning in augustus 2016. Een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in november 2018 om het project aan te passen aan de verschillende verzoeken van de Europese instellingen.

Na TREBEL en THE ONE bevestigt het project REALEX dat ATENOR een vaste plaats inneemt in de ontwikkeling en de uitstraling van de Europese wijk. Dit gebied wordt een wijk die openstaat voor de stad, en tevens een multiculturele en vernieuwende leef- en werkplek.

Ligging	Wetstraat 99-105, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd geheel: kantoren (55.680 m ²) en commerciële ruimtes (400 m ²)
Eigenaars	Freelex BVBA, Leaselex BVBA en Immo Silex (90% ATENOR en 10% Kingslex)
Omvang	56.000 m ²
Architect	Assar Architects



Brussel
BELGIË



BUSHALTE
OP 10 M



ZUIDSTATION
OP 1,1 KM



METRO
OP 1,1 KM



E19 AUTOSNELWEG/RING
OP 4 KM

CITY DOX

In 2011 nam ATENOR de vennootschap “Immobilière de la Petite Île” over. Dit vastgoedbedrijf was eigenaar van een site met voormalige industriële gebouwen op een perceel (± 5,40 hectare) gelegen in Anderlecht. ATENOR heeft er haar missie van gemaakt om “de zone van het Kanaal Brussel-Charleroi” in een nieuw kleedje te steken. Dit gebied wordt getransformeerd tot een nieuwe multifunctionele en intergenerationele wijk aan de toegangspoorten van de stad.

Op dit grote perceel hebben ATENOR en de architecten en stedenbouwkundigen van Art&Build en JNC International een baanbrekend stadsvernieuwingsproject ontwikkeld dat intergenerationeel samenleven stimuleert.

Dit project is opgevat als een nieuwe, uitgesproken toekomstgerichte wijk, waar de bewoners de stad anders zullen beleven, in een groene omgeving met parken en tuinen, aan de ingang van de stad. Het project ligt vlakbij de Ring, op 5 minuten van het Zuidstation, met bushaltes aan de rand van de wijk. Van hieruit is het hart van Brussel rechtstreeks bereikbaar.

Op termijn zal de nieuwe wijk plaats bieden aan woningen, een school, kinderopvang, productieve activiteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten (IOGD), een rusthuis, serviceflats, winkels, horeca, enz. ... City Dox is gericht op duurzame ontwikkeling en geeft ook voorrang aan een vernieuwende aanpak op het vlak van energie- en afvalbeheer. Zachte mobiliteit zal worden aangemoedigd, onder andere via beveiligde fietsenstallingen en oplaadstations voor elektrische auto's.

De stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de eerste fase van het project (39.500 m²) werden uitgereikt in augustus 2015 en de werken begonnen in juni 2016. De werken voor de bouw van 93 woningen, 8.500 m² IOGD, 71 serviceflats en een rusthuis zijn intussen voltooid.

Wat de woningen betreft, werden de appartementen eind 2018 voorlopig opgeleverd. De commercialisering loopt vlot en eind januari 2019 was 50% al verkocht.

In 2015 sloot SENIOR EILAND NV (voor 100% dochteronderneming van ATENOR) een overeen-

komst voor de uitbating van het rust- en verzorgingstehuis met Home Sebrechts NV (een dochteronderneming van Armonia, de grootste zelfstandige aanbieder van ouderenzorg in België). Tegelijkertijd werd er ook een overeenkomst gesloten tussen ATENOR en een Belgische institutionele belegger, Fédérale Real Estate Investment Management NV (een vennootschap verbonden met de Federale Verzekering) voor de verkoop van de vennootschap SENIOR ISLAND NV. In mei 2018 werd het rusthuis opgeleverd en in gebruik genomen, waardoor de verkoop kon worden afgerond.

In 2015 tekende REST ISLAND NV (voor 100% dochteronderneming van ATENOR) ook een samenwerkingsovereenkomst met Home Sebrechts NV voor het leveren van diensten aan de 71 serviceflats van de residentie, waarvan de opleveringen in juni 2018 plaatsvonden.

De commercialisering van de IOGD gaat verder; in oktober 2018 werd een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 2.000 m² gesloten met IWG (voorheen REGUS).

In juli 2018 werd de verkavelingsvergunning uitgereikt voor de tweede fase van het project, die voornamelijk bestaat uit woningen. Zo kon de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot DEEL 3 worden aangevraagd. Deze vergunningsaanvraag heeft betrekking op 21.000 m² aan woningen, waarvan 12.700 m² gecontracteerd (het project won een wedstrijd georganiseerd door citydev.brussels), 3.000 m² productieve activiteiten en 7.300 m² IOGD. Tijdens de verdere ontwikkeling zullen ook een school, openbare ruimtes en woningen aan de oever van het kanaal worden ingericht.

Ligging

Langs het Kanaal van Willebroek (Batelage bekken / Biestebroek), huizenblok tussen de Nijverheidslaan, het Klein Eiland, de Ontwikkelingsstraat en de Vaartdijk, Anderlecht, België

Project

Stedelijk gemengd : uitrustingen, woningen, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, commerciële ruimtes, productieactiviteiten

Eigenaars

Immobilière de la Petite Île NV (100% ATENOR), Senior Island NV (Home Sebrechts), Rest Island NV (100% ATENOR)

Omvang

Ongeveer 150.000 m²

Architecten

Architectes Associés BVBA, Etou Architects, DDS Plus

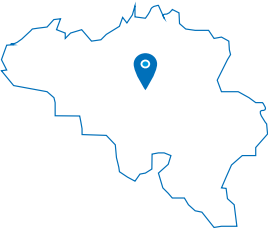


De oevers
langs het kanaal



Metro station
Sint-Guidon

Brussel
BELGIË



VICTOR

Het project VICTOR, gelegen tegenover het Zuidstation, aan de rand van het Hortaplein, past volledig in het concept van “bewoond station”. Het bevindt zich in het hart van een wijk die de komende jaren grondig gaat veranderen. Vanwege zijn architecturale kwaliteiten en ideale ligging geeft VICTOR als het ware een signaal van stedelijke vernieuwing, maar het project is ook een symbool bij uitstek van een duurzame levensstijl.



ZUIDSTATION
OP 50 M



METRO OP 50 M



BUSHALTE
OP 100 M



STADSCENTRUM BRUSSEL
OP 1,8 KM



E19 AUTOSNELWEG/RING
OP 5 KM

ATENOR wenst een project uit te voeren dat zich opwerpt als een voorbeeld van duurzaamheid door gerealiseerde dichtheid en vermenging in de buurt van een groot station, met inachtneming van de recente ontwikkelingen op het vlak van milieuwet- en regelgeving.

De voormalige gebouwen op het perceel van het project werden gesloopt. De saneringswerken begonnen in september 2015 en zij werden voltooid in oktober 2016. Zodra de stedenbouwkundige situatie definitief is geregeld starten de bouwwerken. Dit proces evolueert langzaam, maar krijgt concreet gestalte.

In het kader van een ambitieuze strategie heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een masterplan goedgekeurd tegen 2022 en 2030 voor de Zuidwijk. Dit plan streeft naar een betere levenskwaliteit in deze iconische wijk, een heus uitstalraam van het imago van Brussel, met een kleurrijke, lokale, internationale en ambitieuze uitstraling.

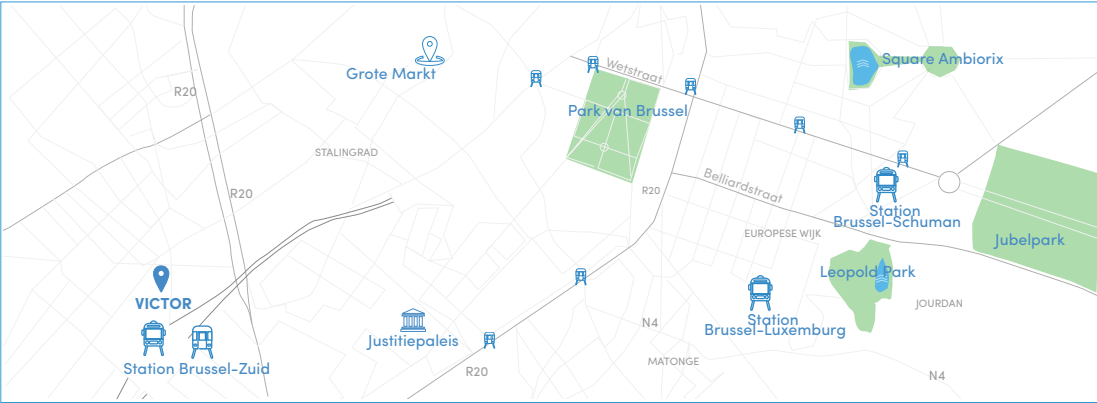
In april 2018, nadat het nieuwe BWRO in voege trad, gingen de uit te voeren studies in het kader van het Richtplan voor Aanleg (RPA) Zuid van

start op initiatief van de regering van het Brussels Gewest. Het project werd opnieuw aangepast om te stroken met de standpunten van het Gewest met betrekking tot de goede inrichting van de omgeving.

In de tussentijd werkt ATENOR, in partnerschap met BPI, samen met de architectenbureaus 51N4E en Jaspers-Eyers Architects aan een nieuw voorproject in overleg met de politieke en administratieve verantwoordelijken.

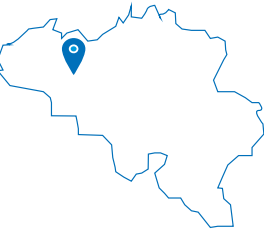
Het project zou de vorm krijgen van hoogbouw op een gemeenschappelijke sokkel met winkels, diensten voor bedrijven en woningen, doorkruist door een publiek toegankelijke, overdekte doorgang om het project beter te verbinden met de wijk. Voor meer gezelligheid zal het dak van de sokkel worden ingericht als gemeenschappelijke tuin.

Zodra het RPA in voege treedt, zullen de stedenbouwkundige en milieuvergunning zo snel mogelijk worden aangevraagd, zoals aangegeven in het programma van de regering.



Ligging	Blerotstraat – Victor Hortaplein (tegenover het Zuidstation) – Brussels Hoofdstedelijk Gewest, België
Project	Gemengd geheel: kantoren (64.000 m ²), woningen (25.000m ²), commerciële ruimtes (8.000 m ²)
Eigenaars	Victor Estates NV, Immoange NV, Victor Bara NV et Victor Spaak NV
Omvang	97.000 m ² en 480 parkeerplaatsen
Architecten	Jaspers – Eyers Architects + 51N4E
Co-aandeelhouder	BPI (50%)

Deinze
BELGIË



DE MOLENS

Op 15 januari 2019 tekenden ATENOR en 3D Real Estate een 50/50 samenwerkingsovereenkomst voor de verwerving van alle aandelen in de NV DOSSCHE IMMO, eigenaar van een site in het centrum van Deinze. Met deze investering zet ATENOR zijn eerste stappen op de Vlaamse vastgoedmarkt.



STADSCENTRUM DEINZE
OP 400 M



STATION VAN DEINZE
OP 3 KM



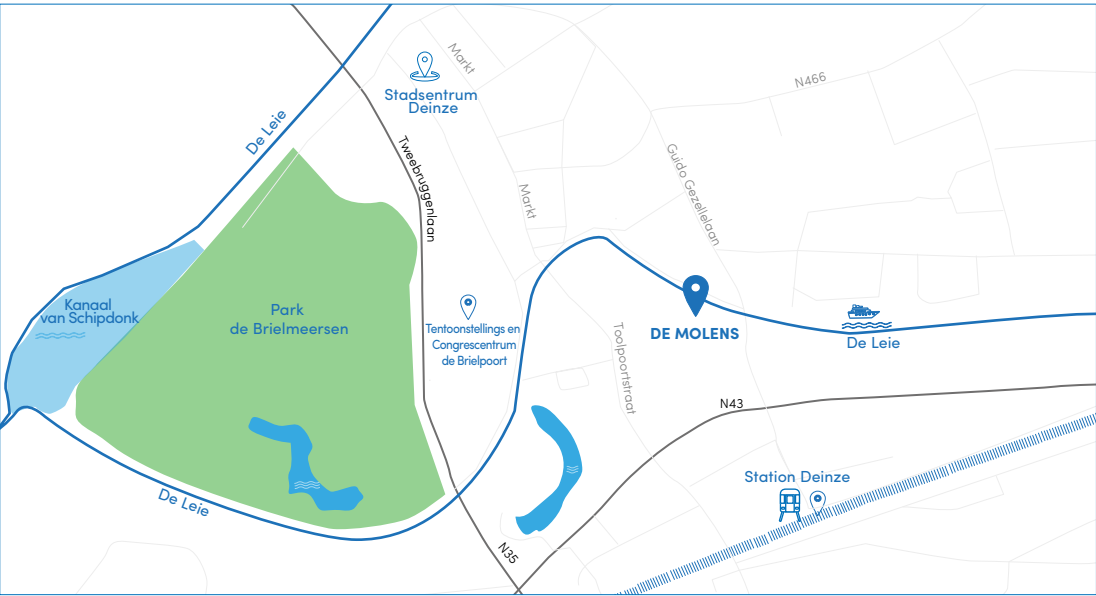
E17 AUTOSNELWEG
OP 9 KM

De site met een oppervlakte van 2,14 hectare heeft een bevoorrechte ligging in het stadscentrum, dicht bij het treinstation en de winkelstraat Toolpoort. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid, zowel via het openbaar vervoer als met de wagen, heeft de site alle troeven in handen voor een kwaliteitsvolle stadsontwikkeling.

De stad Deinze ligt op de as Kortrijk-Waregem-Gent en meer bepaald in de driehoek Brugge, Kortrijk, Gent. Sinds de fusie met de stad Nevele telt Deinze bijna 45.000 inwoners en wordt ze beschouwd als een regio met een sterke economische activiteit.

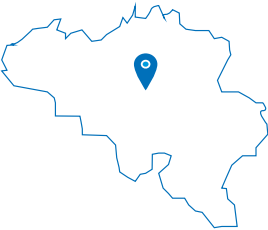
De stedenbouwkundige voorschriften laten toe om hier een gemengd project (woningen en commerciële ruimtes) van 32.151m² te ontwikkelen. In overleg met de stad Deinze willen 3D Real Estate en ATENOR er een kwaliteitsvol project ontwikkelen dat voldoet aan de verwachtingen van de stad en haar inwoners. De ontwikkeling zou in de komende maanden van start kunnen gaan.

Deze eerste investering in Vlaanderen strookt perfect met de knowhow van ATENOR om grote stedelijke projecten te ontwikkelen die het stedelijk weefsel aanpassen aan de nieuwe eisen van wonen en werken in de stad.



Ligging	Langs de Leie, Deinze, Vlaanderen, België
Project	Gemengd geheel : woningen en commerciële ruimtes
Eigenaar	Dossche Immo NV (50% ATENOR – 50% 3D Real Estate)
Omvang	32.151 m ²
Architect	B2AI

Terhulpen
BELGIË



STATION TERHULPEN
OP 300 M



STADSCENTRUM TERHULPEN
OP 500 M



E411 AUTOSNELWEG
OP 3 KM



ZONIËNWOUD
OP 5 KM

LES BERGES DE L'ARGENTINE

In januari 2015 kocht ATENOR de voormalige site van SWIFT in Terhulpen aan. Deze site van meer dan 4 hectare werd later aangevuld met het naburige perceel, een voormalige garage. Het project omvat de ontwikkeling van ± 4.000 m² kantoorruimtes en de bouw van meer dan ± 20.000 m² aan woningen.

Toen SWIFT besloot om zijn site in de buurt van het station van Terhulpen (een voormalig papierfabriek) te sluiten, positioneerde ATENOR zich al snel om deze verlaten plek nieuw leven in te blazen. Dit was immers een geweldige kans voor ATENOR om haar verankering in de gemeente Terhulpen kracht bij te zetten. Voor de gemeente bood dit project een unieke gelegenheid om het stedelijk landschap nog aantrekkelijker te maken. ATENOR zou hier een exemplarische gemengde wijk ontwikkelen, die een natuurlijke verbinding tot stand zou brengen tussen het stadscentrum en de stationsbuurt.

De eerste fase van het project ging in 2017 van start. Hierbij wil men het opmerkelijk historisch erfgoed van de voormalige papierfabrieken aan de straatkant vrijwaren. Achteraan komen er kantoren, 4 wooneenheden en een ondergrondse parkeergarage. Er zullen ongeveer 4.000 m² aan flexibele en moduleerbare ruimtes worden aangeboden aan bedrijven op zoek naar een groene, dynamische en tegelijk rustgevende werkomgeving, een locatie die creativiteit in de

hand werkt en bedacht werd met oog voor het welzijn van hun werknemers.

De vergunning voor deze eerste fase werd in januari 2017 uitgereikt en de werkzaamheden worden momenteel afgerond.

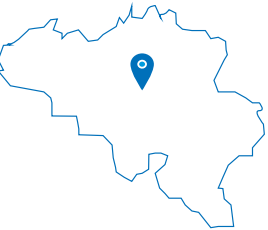
In een tweede fase, die nu nog volop bestudeerd wordt, wil ATENOR de in onbruik geraakte, verouderde industriële gebouwen renoveren via de ontwikkeling van ongeveer 20.000 m² aan nieuwe appartementen. Dit deel van de site ligt in een heraangelegd park, waar de rivier Argentine volledig tot haar recht komt. Er wordt bovendien voor gezorgd dat de gebouwen hun dorps uitstraling behouden.

In het verlengde van het onontbeerlijke gemeentelijk beleid om het centrum nieuw leven in te blazen, wil ATENOR via dit project een echte duurzame wijk maken, waar zachte mobiliteit gestimuleerd wordt. De voorgestelde woningen zullen toegankelijk en aangepast zijn aan de vraag, waarbij ook de voorkeur wordt gegeven aan een typologische mix van verschillende generaties.



Ligging	Rue François Dubois, 2 in 1310 Terhulpen, België
Project	Gemengd geheel : woningen (21.600 m²), kantoren (4.000 m²) , commerciële ruimtes (400 m²)
Eigenaar	ATENOR NV
Omvang	26.000 m²
Architect	MDW Architectures
Aanvang van werken	1° kwartaal 2017
Einde van de werken	4° kwartaal 2022

Terhulpen
BELGIË



STADSCENTRUM TERHULPEN
OP 500 M



KASTEEL TERHULPEN
OP 2 KM



STATION TERHULPEN
OP 2,4 KM



E411 AUTOSNELWEG
OP 5,5 KM

LE NYSDAM

In 1997 begon ATENOR via de vennootschap HEXATEN met de aanleg van een luxueus Business Park op de uitzonderlijke site van het domein NYSDAM in Terhulpen. 18 jaar later heeft het gebouw een bezettingsgraad van 95%.

Dit park in Terhulpen, net buiten de hoofdstad, biedt een tweevoudig voordeel. Enerzijds ligt het vlakbij Brussel – een niet onaardige functionele troef – en anderzijds maakt de site deel uit van een landelijk gebied, waar men zich in alle rust kan herbronnen.

NYSDAM, genesteld in een weelderige groene omgeving vlakbij het kasteel van Terhulpen en het landgoed Solvay, ligt op een boogschuit van het stadscentrum. De site is gelegen op 5 minuten van het treinstation, nabij de ring en de E411 autosnelweg en op 15 km van Brussel. Bovendien verbindt een rechtstreekse buslijn het gebouw met het station van Terhulpen.

De 2 gebouwen van 6 en 7 verdiepingen, voltooid in 2001, hebben een gemeenschappelijke begane grond met meer dan 15.600 m² kantoorruimtes.

In september 2006 verkocht ATENOR de vennootschap HEXATEN, eigenaar van de gebouwen, aan een vastgoedfonds beheerd door Axa Real Estate Investment Manager. In oktober 2015, negen jaar later dus, kocht ATENOR de gebouwen terug via de overname van alle aandelen van HEXATEN, die destijds toebehoorden aan BNP Parisbas Fortis.



Ligging	Avenue Reine Astrid in 1310 Terhulpen, België
Project	Geheel van kantoren
Eigenaar	Hexaten NV (100% ATENOR)
Omvang	15.600 m² kantoren en 408 parkeerplaatsen

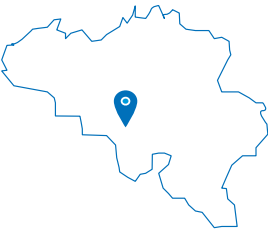
ATENOR heeft de gebouwen vervolgens herpositioneerd op kantorenmarkt. De huidige bezettingsgraad is 95% en voor de huur van de resterende oppervlakken lopen er nog contracten.

Om in te spelen op een nieuwe trend heeft ATENOR de gebouwen eind 2017 voorzien van een conciërgedienst en van een waaier aan ondersteunende diensten zoals een wasserij, een carwash, de levering van biomanden, een fitnessruimte,

Om duurzame mobiliteit en milieuvriendelijkheid aan te moedigen biedt het gebouw ook beveiligde fietsenstallingen en oplaadterminals voor elektrische voertuigen aan.

In overeenstemming met zijn waarden en maatschappelijke verantwoordelijkheid verleent ATENOR sinds 2016 onderdak en steun aan BUZZY NEST. Een oppervlakte van 2.500 m² binnen NYSDAM wordt beschikbaar gemaakt aan dit initiatief, een incubator voor bedrijven, die financiële hulp en advies verleent aan jonge startups. De kantoren van BUZZY NEST bevinden zich op de begane grond en ze zijn ingericht als co-werkplek.

Bergen
BELGIË



STATION VAN BERGEN
OP 300 M



E19 AUTOSNELWEG
OP 1 KM



JONQUOY PARK
OP 1,2 KM



STATSCENTRUM VAN BERGEN
OP 1,2 KM

AU FIL DES GRANDS PRES

In augustus 2012 sloot ATENOR een overeenkomst voor de aankoop van twee percelen, in totaal goed voor 7,2 hectare. Dit betreft de bouw en inrichting van een nieuwe duurzame wijk bestaande uit woningen, kantoren en buurtwinkels.

Het project AU FIL DES GRANDS PRES is strategisch gelegen in een wijk die een grondige verandering ondergaat. Het ligt tegenover de winkelgalerij Les Grands Prés, het bioscoopcomplex Imagix, het tentoonstellingscomplex Mons Expo, Ikea, het nieuwe congrescentrum ontworpen door de vermaarde architect Daniel Libeskind, en natuurlijk – last but not least – het station in aanbouw van de Spaanse architect Calatrava. Het nieuwe station zal trouwens dienen als doorgang en deze nieuwe wijk verbinden met het historisch centrum van Bergen.

ATENOR deed een beroep op de architectenbureaus “DDS & Partners”, “H&V Architecture” en “A2M” en op het stedenbouwkundig bureau “JNC International” om een grotendeels residentieel project voor te stellen dat ook enkele winkels en kantoren bevat.

Het project is uitsluitend gericht op duurzaamheid. Zo dient het ontwerp van de woningen te voldoen aan strenge criteria op het gebied van comfort en energiebesparing.

Het project wordt ontwikkeld op twee percelen grond (zones 1 en 2), waarbij de geplande fasering van de bouwwerken afhangt van hoe snel de commercialisering verloopt. Zone 2 (2,5 ha) is bestemd voor de bouw van 266 wooneenheden en zone 1 (4,7 ha) voor de ontwikkeling van ongeveer 350 wooneenheden, met daarenboven 14.000 m² aan kantoorruimtes en buurtwinkels.

Zone 2 bestaat uit 8 residentiële gebouwen. De bouw van de eerste 4 gebouwen (C, D, E en F) is in februari 2015 gestart en in mei 2018 voltooid. De bouw van de volgende twee gebouwen (A en B)

begon in december 2016 en de oplevering ervan is gepland voor juni 2019. Tot slot werd in maart 2018 gestart met de bouw van de laatste twee gebouwen (G en H) en deze zouden in augustus 2020 worden opgeleverd.

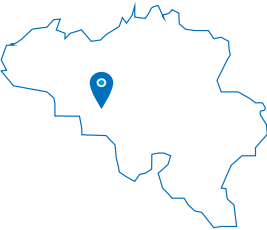
Het commerciële succes van dit project is opmerkelijk, aangezien de acht blokken van zone 2 (266 woningen – in totaal goed voor 25.500 m²) allemaal (voor)verkocht zijn.

Voor zone 1 van het project zal in het 1e kwartaal van 2019 een eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor 14.000 m² kantoorruimtes worden ingediend. Op termijn voorziet ATENOR voor dit perceel, naast de 14.000 m² kantoorruimtes, de harmonieuze ontwikkeling van de rest van het project door de bouw van ± 350 appartementen. Een eerste vergunningsaanvraag voor de bouw van 3 gebouwen (108 appartementen) zal ook in het eerste kwartaal van 2019 worden ingediend.



Ligging	Site van de Grands Prés, in de wijk van het toekomstige station “Calatrava”, Bergen, België
Project	Woonproject dat bestaat uit woningen, kantoren en commerciële ruimtes
Eigenaar	Mons Properties NV (100 % ATENOR)
Omvang	78.000 m²
Architecten	Holoffe & Vermeersch / DDS & Partners / A2M
Stedenbouwkundige	JNC International
Aanvang van werken	Februari 2015
Einde van de werken	Juni 2020 (Fase 1)

Aat
BELGIË



STATION VAN AAT
OP 200 M



BUSHALTE
OP 250 M



STADSCENTRUM VAN AAT
OP 1,2 KM



E428 AUTOSNELWEG
OP 8 KM

LA SUCRERIE

In 2012 won ATENOR, in samenwerking met een multidisciplinair team, een door de stad Aat uitgeschreven wedstrijd voor de ontwikkeling en aankoop van een stuk grond van 20.000 m², gelegen langs het kanaal, op de site van de voormalige suikerfabriek. Op termijn voorziet het project in de ontwikkeling van 183 woningen, 5 winkels en 1 kinderdagverblijf.

Dit verlaten terrein is opmerkelijk goed bereikbaar en uitzonderlijk rustig gelegen. Voor ATENOR was dit project dan ook een uitgelezen kans om bij te dragen tot de heropleving van die voormalige, verlaten industriële wijk.

LA SUCRERIE bestaat uit een geheel van woningen en winkels, met privétuinen en gemeenschappelijke groene ruimten. Hier kan men genieten van gezelligheid en rust op een boogscheut van het stadscentrum. Op termijn zal de wijk volledig worden heringericht: fietspaden, pleintjes, promenades en grote groene zones zullen bijdragen aan een gezellige sfeer en binnenkort zal de voetgangers- en fietsbrug de wijk verbinden met de stad.

De site is gelegen op een bevoorrechte locatie in de buurt van het treinstation en het openbaar vervoer. De bewoners genieten van alle gemakken van de stedelijke omgeving wat betreft vervoer, winkels, supermarkten, scholen, vrijetijdsbesteding en sportclub, maar dan zonder de nadelen die de stedelijke drukte mogelijks met zich meebrengt.

ATENOR deed een beroep op architectenbureaus DDS & Partners en Holoffe & Vermeersch. De bouw verloopt in fasen en werd toevertrouwd aan de algemene aannemer Dherte NV, die in februari 2015 is begonnen met de werken.

Het project voorziet enerzijds in de renovatie van het oude gebouw van de suikerfabriek. Dit historisch gebouw met een rijk industrieel verleden herbergt tegenwoordig een kinderdagverblijf dat in januari 2017 de deuren opende evenals 16 loftachtige appartementen.

Daarnaast bevat het project een geheel van 5 nieuwe gebouwen (183 woningen) met 3 of 4 verdiepingen en een uiteenlopende typologie. Daar komen studio's, appartementen met 1 tot 3 slaapkamers en penthouses; het gelijkvloers van 2 gebouwen is bedoeld voor winkels.

Alle appartementen met een “laag energieverbruik” zijn uitgerust met milieuvriendelijke technieken, zoals gemeenschappelijk condensatieketels op aardgas, productie van warm water dankzij zonne-energie en een individueel balansventilatiesysteem.

De vijf blokken (A, C1, C2, C3, B) werden voorlopig opgeleverd tussen december 2016 en december 2018.

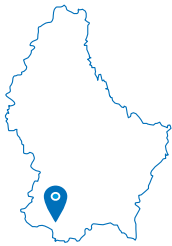
Eind januari 2019 waren 88 van de gebouwde appartementen verkocht, goed voor 70%.

De werken in opdracht van de gemeente voor een stedelijke heropleving aan de rand van het project naderen hun voltooiing; de laatste hand zou in het voorjaar van 2019 gelegd worden door de aanleg van de voetgangersbrug. Om dit te vieren zou de voetgangersbrug feestelijk geopend worden in aanwezigheid van de burgemeester en de plaatselijke autoriteiten.



Ligging	Langs het kanaal, vlakbij het station van Aat, België
Project	Woonproject met woningen, commerciële ruimtes en een crèche
Eigenaar	ATENOR NV
Omvang	20.000 m²
Architecten	DDS & Partners en Holoffe & Vermeersch
Aanvang van werken	Februari 2015
Einde van de werken	1 ^o kwartaal 2020

Belval
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



UNIVERSITEIT VAN
LUXEMBURG
OP 400 M



WINKELCENTRUM
BELVAL PLAZA
OP 500 M



STATION VAN BELVAL
OP 500 M



A4 AUTOSNELWEG
OP 500 M

NAOS

In juli 2016 ging ATENOR een partnerschap aan met een groep privé-investeerdere voor de verwezenlijking van een gemengd vastgoedproject met kantoren en winkels in Belval, in het Groothertogdom Luxemburg.

Dit complex van 14.000 m² bestaande uit kantoren-en winkelruimtes kreeg de naam “NAOS”. Het wordt momenteel gebouwd in het hart van de “Square Mile”, de nieuwe ontwikkelingspool voor woningen en de tertiaire sector van Belval, op het grondgebied van de gemeenten Esch-sur-Alzette en Sanem.

De site van Belval wordt aangeprezen als de nieuwe “place to be” in Luxemburg. Daar wil men bedrijven oprichten en ontwikkelen, in een gebied waar wonen, werken en leven op uitmuntende wijze kunnen samengaan. Op deze voormalige bakermat van de ijzer- en staalindustrie brengt Belval vandaag niet alleen bedrijven, winkels en woningen samen, maar ook de Universiteit van Luxemburg (sinds 2015), onderzoekscentra, en de Rockhal.

Het project wordt uitgevoerd door de Luxemburgse vennootschap “NAOS”, waarvan ATENOR 55% van de aandelen bezit. Ze leidt het project in goede verstandhouding met Agora, de ontwikkelingsvennootschap belast met de inrichting en de commercialisering van de Belval site.

Het gebouw, ontworpen door architectenbureau Beiler François Fritsch, telt 9 bovengrondse verdiepingen en 3 ondergrondse met 261 parkeerplaatsen. De voorgestelde ruimtes zijn

modulair en hun architecturale vormgeving wordt gekenmerkt door uitstekende energieprestaties. Het complex wordt voorzien van de nieuwste technologische ontwikkelingen en krijgt de BREEAM-milieucertificering “Excellent”.

Naast de conferentiezaal in het hart van het gebouw met plaats voor maar liefst 300 personen, wordt een tuinterras van ongeveer 200 m² aangelegd op de 3^e verdieping, bedoeld als een plaats voor uitwisselingen en ontmoetingen; dit alles om een ideaal kader en een ideale werkomgeving te creëren.

De grondwerken werden in mei 2017 afgerond. Dankzij de meest recente bouwtoelatingen konden de werken half juni 2017 van start gaan. Ze verlopen volgens de planning en zouden in juli 2019 opgeleverd worden.

De kantoren zullen onderdak bieden aan de moedermaatschappij van de groep informaticabedrijven Arqs en aan het advies-, audit-, boekhoud- en belastingadvieskantoor A3T. Eind januari was 74% van de kantoorruimtes reeds verhuurd.

In december 2018 verkocht ATENOR alle aandelen van de vennootschap NAOS aan twee institutionele beleggers: Ethias en Foyer Assurances.

Ligging	Site van Belval, gemeenten van Sanem en Esch-sur-Alzette, Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd project : kantoren en commerciële ruimtes
Eigenaar	NAOS SA
Omvang	14.000 m ²
Architect	Beiler François Fritsch
Aanvang van werken	Juli 2017
Einde van de werken	Juli 2019



Belval
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



UNIVERSITEIT VAN
LUXEMBURG
OP 400 M



WINKELCENTRUM
BELVAL PLAZA
OP 500 M



STATION VAN BELVAL
OP 500 M



A4 AUTOSNELWEG
OP 500 M

TWIST

In juli 2017, naar aanleiding van een architectuurwedstrijd uitgeschreven door AGORA (de organisatie verantwoordelijk is voor de stedelijke ontwikkeling van Belval in het Groothertogdom Luxemburg), sleepte ATENOR het project in de wacht voor de ontwikkeling van deel 46 in de wijk Square Mile. De site ligt in de nieuwe pool voor residentiële en tertiaire ontwikkeling op het grondgebied van de gemeenten Sanem en Esch-sur-Alzette.

Met dit project, het tweede dat wordt ontwikkeld in Belval na NAOS, verstevigt ATENOR zijn positie in deze dynamische zone met een geweldig toekomstpotentieel. Het nieuwe project betreft de bouw van een gemengd complex van 14.300 m² op een grond van 28,8 are, bestaande uit kantoren, woningen, winkels en 220 ondergrondse parkeerplaatsen.

Door de combinatie van NAOS en TWIST zal dit voormalig industriegebied echt gaan heropleven en als het ware herboren worden als een dynamische, stedelijke wijk met een veelbelovende toekomst.

TWIST, uitgevoerd in samenwerking met Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes in Luxemburg, valt op door zijn uitstekende stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten. Het beantwoordt ook perfect aan de doelstellingen van vermenging en duurzaamheid, en het brengt ook de sociale vernieuwingen die verwacht werden voor deze wedstrijd.

Het huidige project blinkt uit door de originaliteit van zijn architectuur. Het zou worden ingericht in de vorm van een eiland met een aantal winkels waarop een gemengd complex van 9

verdiepingen zal worden gebouwd, met aan de ene kant kantoren en de andere kant woningen. Op het dak van het woongebouw zal een tuin worden aangelegd.

Na besprekingen met de lokale autoriteiten kon een Bijzonder Ontwikkelingsplan (BOP) worden afgerond dat in juli 2018 werd ingediend. Dit plan werd eind 2018 gevalideerd door de gemeenten Sanem en Esch-sur-Alzette, in afwachting van de goedkeuring door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Hierdoor kan de aanvraag voor de bouwvergunning reeds in de eerste helft van 2019 worden ingediend.

Deze nieuwe ontwikkeling illustreert duidelijk de wil van ATENOR om verder in te zetten op de ontwikkeling van vernieuwende en omvangrijke vastgoedprojecten op de site van Belval in samenwerking met AGORA.

Ligging	Site van Belval, gemeente Sanem, Groothertogdom Luxemburg
Project	Gemengd geheel : kantoren, woningen en commerciële ruimtes
Eigenaar	ATENOR LUXEMBOURG
Omvang	14.300 m ²
Architecten	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes
Aanvang van werken	1 ^e kwartaal 2019
Einde van de werken	2 ^e kwartaal 2022

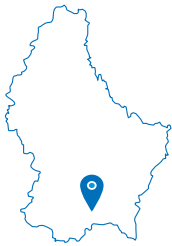


Winkelcentrum



Universiteit van
Luxemburg in Belval

Leudelange
GROOTHERTOOGDOM
LUXEMBURG



BUZZCITY

In november 2017 kocht ATENOR een perceel van bijna 1,3 ha op het bedrijventerrein “Am Bann” in Leudelange om een ‘state-of-the-art’ kantorencomplex ongeveer 16.800 m² te bouwen. Slechts een jaar later tekent ATENOR een overeenkomst voor de verkoop van dit project!

Na Luxemburg en Belval koos ATENOR voor Leudelange, en meer bepaald het bedrijventerrein “Am Bann”, om dit nieuwe Luxemburgse project te verwezenlijken.

BUZZCITY is een strategische locatie voor internationale bedrijven, want de site is ideaal gelegen in een van de zones in volle economische expansie rond de stad Luxemburg. Leudelange ligt vlakbij het knooppunt Croix de Cessange (autosnelwegen A4 en A6), op enkele minuten van de hoofdstad, en is gemakkelijk bereikbaar vanuit België, Frankrijk en Duitsland.

De tijdelijke vereniging van de architectenbureaus E.urbain en Jaspers-Eyers & Partners bedacht één geheel van 4 gebouwen, eventueel te bouwen in verschillende fasen, met een moderne architectuur. De gebouwen worden met elkaar verbonden door overdekte voetgangersbruggen en buitenpromenades. Zo genieten bewoners die één ruimte huren of die meerdere ruimtes in gebruik hebben een optimale communicatie en flexibiliteit. Het geheel zal worden gebouwd op een gemeenschappelijke ondergrondse verdieping waar de parkings, een fietsenstalling, de archieven en de technische ruimtes zullen worden ondergebracht.

BUZZCITY werd ontworpen om in te spelen op de nieuwe manieren van werken. Het biedt

daarom de volledige waaier van diensten: een co-workingruimte, een lounge, een ontspanningsruimte, een fitnessruimte, een coffee & gourmet corner, een restaurant met een groot buitenterras, enz. Al deze plaatsen blijven open voor bedrijven in de activiteitenzone en voor het publiek, zelfs tijdens het weekend.

Op basis van de door de burgemeester van de gemeente Leudelange in september 2018 afgeleverde bouwvergunning kunnen de werkzaamheden in het voorjaar van 2019 starten.

In december 2018, een jaar na de aankoop van de grond, kondigde ATENOR aan dat er een overeenkomst gesloten is voor de verkoop van BUZZCITY aan een door Fidentia Belux Investments op te richten vennootschap.

Vanwege de ideale ligging biedt dit kantoorproject op het vlak van kwaliteit, prijs en bereikbaarheid een interessant alternatief voor de Luxemburgse markt, die een constante groei kent. De commercialisering van de kantoorruimten is gestart op een veelbelovende markt.

Ligging	Bedrijventerrein "Am Bann" in Leudelange, Groothertogdom Luxemburg
Project	Kantoorgebouw
Eigenaar	ATENOR LUXEMBOURG
Omvang	16.800 m²
Architecten	AM E.urbain en Jaspers-Eyers & Partners
Aanvang van werken	2° kwartaal 2019
Einde van de werken	2° kwartaal 2021



Am Bann



Station van Leudelange

Bezons
FRANKRIJK



COM'UNITY

In juli 2017 heeft ATENOR, via een Franse dochtermaatschappij, een eerste site in de Parijse regio aangekocht met een oppervlakte van ongeveer 7.000 m². Dit project heette voordien «BORDS DE SEINE» maar ATENOR maakte van de officiële start van de bouwwerkzaamheden in 2018 gebruik om het project een nieuwe, veelzeggende naam te geven, namelijk COM'UNITY.



TRAM EN BUS
AAN DE VOET VAN DE SITE



A86 AUTOSNELWEG
OP 300 M



ZAKENWIJK LA DEFENSE
OP 7 KM



BOS VAN
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
OP 10 KM



CHARLES DE GAULLE
LUCHTHAVEN
OP 33 KM

Dit strategisch gelegen project COM'UNITY, in het ruime gebied rond de Parijse kantorenwijk La Défense, is bijzonder aantrekkelijk voor ATENOR. De site in Bezons is buitengewoon goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Tramlijn T2 brengt je naar La Défense op 12 minuten en binnen de 25 minuten sta je op de Place de l'Etoile. COM'UNITY is ook vlot bereikbaar met de auto via de autosnelweg A86.

Toen ATENOR de site overkocht van Sequano Aménagement was er reeds een vergunning afgeleverd voor de ontwikkeling van 32.500 m² aan kantoren. In november 2017 diende ATENOR een nieuwe vergunningsaanvraag in om het project te verduurzamen. Door de aflevering van die vergunning in februari 2018 kon de voorziene oppervlakte uitgebreid worden naar 33.800 m².

Om dit ambitieus staaltje projectontwikkeling in goede banen te leiden richtte ATENOR zijn eerste filiaal op in Parijs, onder de naam "Bords de Seine, Une Fois". Voor dit project ging ATENOR een partnerschap aan met HRO, een Frans Project Management bedrijf dat de laatste 20 jaar een vaste waarde geworden is op de vastgoedmarkt. HRO ontwikkelde reeds ongeveer 600 000 m², vooral in de ruime omgeving rond La Défense.

Voor dit project koos ATENOR enerzijds voor het prestigieuze architectenbureau Skidmore, Owings and Merrill (SOM), de architecten van de One World Center in New York en van de Burj Khalifa in Dubai, en anderzijds voor het Parijse bureau SRA-Architects. De binneninrichting werd toevertrouwd aan het bureau Alberto Pinto.

COM'UNITY zal zeker en vast de nodige belangstelling wekken op de plaatselijke vastgoedmarkt, voor cliënten die op zoek zijn naar nieuwe kantoorloft met hoge energieprestaties en een kwaliteitsvolle omgeving, beschikbaar aan zeer competitieve economische

voorwaarden. Conceptueel beantwoordt het project aan de nieuwe verwachtingen van het kantoorpersoneel: talrijke terrassen, een prachtige binnentuin van zo'n 800 m², een auditorium met foyer, een cafetaria, hoogwaardige catering, fitness, ...

De bouwphase werd officieel ingezet in oktober 2018 met het ceremonieel 'leggen van de eerste steen'. Dit gebouw met dubbele certificatie BREEAM (uitstekend) en HQE 2016 (uitzonderlijk) zal in beginsel opgeleverd worden in het derde kwartaal van 2021.

In het verlengde van COM'UNITY heeft ATENOR in oktober 2018 een overeenkomst gesloten voor de aankoop van een tweede locatie via een eenzijdige verkoopbelofte onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de bouwvergunning.

Deze nieuwe investering onder de naam "BORDS DE SEINE 2" heeft een oppervlakte van 6.019 m². Daar wil ATENOR zo'n 25.000 m² kantooroppervlak ontwikkelen.

In februari 2019 werd er een vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 23.000 m² kantooroppervlak en 2.000 m² voor de benodigde service infrastructuur (bedrijfsrestaurant, vergaderzalen, accommodatie voor huisbewaarders, fitness, ...).

De goedkeuring van de vergunning wordt verwacht tegen juli 2019 en de procedure zou helemaal afgerond moeten zijn tegen november 2019.

Ook dit project werd toevertrouwd aan Skidmore, Owings and Merrill samen met SRA-Architects om te zorgen voor een harmonieuze ontwikkeling van beide sites.

Dit nieuwe project is een aanvulling op het aanbod kantooroppervlak van COM'UNITY. Gebruikers van grote kantooroppervlaktes (meer dan 60.000 m²) vinden hier een economisch alternatief voor de duurdere wijken La Défense et Saint-Denis (ten noorden van Parijs).

Ligging	Aan de Seine, Bezons (Parijs), Frankrijk
Project	Kantoorgebouwen
Eigenaars	COM'UNITY : BDS une fois SAS (99% ATENOR) BORDS DE SEINE 2 : BDS deux fois SAS (100% ATENOR)
Omvang	COM'UNITY : 33.000 m² kantoren, 563 parkeerplaatsen BORDS DE SEINE 2 : 25.000 m²

Architecten	SRA / SOM
Aanvang van werken	Oktober 2018
Einde van de werken	3 ^e kwartaal 2021 (COM'UNITY) 1 ^e kwartaal 2022 (BORDS DE SEINE 2)



Het voorplein



Binnentuin

Düsseldorf
DUITSLAND



AAN DE VOET
VAN DE METRO



STADSCENTRUM DÜSSELDORF
OP 2 KM

AM WEHRHAHN

ATENOR heeft in november 2018 via een nieuwe dochteronderneming een compromis ondertekend met betrekking tot de aankoop van een grond van 1.300 m² in het hart van Düsseldorf. Daar staat een supermarkt van ongeveer 700 m² die wordt verhuurd aan REWE, één van de marktleiders in Duitsland.

Dit nieuwe gemengde project in Noord-Rijnland-Westfalen voorziet in de renovatie van de supermarkt en de bouw van 33 wooneenheden en parkeerplaatsen. Het project kreeg al een bouwvergunning en een voorafgaande overeenkomst werd reeds gesloten met REWE om de supermarkt opnieuw te verhuren voor een periode van 15 jaar. Op termijn zou het project 2.300 m² aan woningen en 1.200 m² aan winkelruimte tellen.

De werken zouden aanvatten in het tweede kwartaal van 2019.

De grond is gelegen aan één van de belangrijkste verkeersaders van het stadscentrum van Düsseldorf, “Am Wehrhahn 43”, vlakbij de metro en op een steenworp van de beroemde winkelstraat Königsallee.

Düsseldorf, met zijn 600.000 inwoners, is de hoofdstad van deze regio, die zowel op industrieel als financieel vlak een bloei kent.

Na de lancering van haar activiteiten in Parijs (Frankrijk) en Warschau (Polen), diversifieert ATENOR zich internationaal door één van de meest volwassen vastgoedmarkten van Europa te betreden.

Ligging	“Am Wehrhahn 43” , Düsseldorf, Duitsland
Project	Gemengd geheel: woningen en commerciële ruimtes
Eigenaar	Wehrhahn Estate SA (100% ATENOR)
Omvang	3.500 m²
Architecten	Mielke + Scharff Architekten
Aanvang van werken	2° kwartaal 2019
Einde van de werken	4° kwartaal 2020



Ligging

Warschau
POLEN



UNIVERSITY BUSINESS CENTER

In februari 2018 tekende ATENOR via haar nieuwe Poolse dochteronderneming een voorakkoord met betrekking tot de verwerving van de erfpachtrechten op twee kantoorgebouwen. Dit nieuwe project omvat de ontwikkeling van minstens 59.000 m² kantoorruimtes en 900 parkeerplaatsen.



UNIVERSITEIT VAN WARSCHAU
OP 120 M



METROLIJN M1 (SŁUŻEW)
OP 800 M



LUCHTHAVEN
FRÉDÉRIC CHOPIN
OP 6 KM



STATION VAN WARSCHAU-
CENTRUM OP 8 KM



E30 AUTOSNELWEG
OP 15 KM

De twee kantoorgebouwen, die bekend staan als het “UNIVERSITY BUSINESS CENTER”, bevinden zich in de wijk Służewiec, nabij de Universiteit van Warschau. Trouw aan haar locatiecriteria, koos ATENOR voor een dynamische en uiterst toegankelijke Poolse wijk, vlakbij de luchthaven.

Het project maakt deel uit van het Masterplan uitgaande van de Universiteit voor de ontwikkeling van de buurt. Hierdoor zou de directe omgeving van de twee gebouwen een aanzienlijke kwalitatieve boost krijgen.

Het eerste gebouw (UBC 1), het oudste en het kleinste, zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw, groter kantoorgebouw dat een open en flexibele werkomgeving biedt, aangepast aan de nieuwe manieren van werken. Momenteel is UBC 1 voor 11% verhuurd.

Daarnaast zal ATENOR in het tweede gebouw (UBC 2), dat moderner is en dateert van 2000, verschillende huurders behouden, zoals HP Polen, Sodexho, Emerson Process Management en Columbia Sportswear. Het gebouw telt momenteel 27.800 m² kantoorruimte en is voor 90% verhuurd. Het biedt een initieel rendement van 9% voor een gewogen gemiddelde huurtijd

van 5 jaar. Naarmate de ontwikkeling van het eerste gebouw vordert, zal ATENOR ervoor zorgen dat UBC 2 wordt afgestemd op de markt en nagaan of het nuttig is om het gebouw te renoveren of de huurcontracten te verlengen.

Om dit project te realiseren, koos ATENOR voor Grupa 5, een architectenbureau met uitgebreide ervaring inzake kantoorgebouwen in Mokotow.

Na de projecten in Hongarije en Roemenië vormde Polen de logische voortzetting van ATENOR’s internationale ontwikkeling. De Poolse markt is in volle groei en is een uitblikker wat betreft economische dynamiek, interessante prijzen en tarieven en relatief flexibele administratieve procedures. Daarom is die markt bijzonder geschikt voor vastgoedontwikkeling.

Ligging	Mokotow district, Warschau, Polen
Project	2 kantoorgebouwen
Eigenaar	Haverhill Investments sp z.o.o. (100% ATENOR)
Omvang	59.000 m² + 900 parkeerplaatsen
Architect	Grupa 5
Aanvang van werken	2021
Einde van de werken	2023

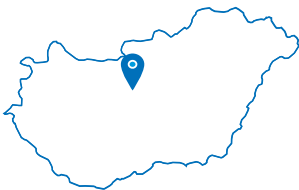


University
Business Center



University
Business Center

Boedapest
HONGARIJE



METRO
OP 120 M



TRAM
OP 250 M



BUSHALTE
OP 300 M



STATION
OP 2 KM



BOSRIJK GEBIED
VAROSLIGET OP 2 KM



STADSCENTRUM BOEDAPEST
OP 4,5 KM



M3 AUTOSNELWEG
OP 10 KM

VACI GREENS

VACI GREENS is ATENOR’s eerste verwezenlijking in het hart van Boedapest. Aangezien dit project perfect geschikt is voor de lokale markt, werd het al snel de ‘success story’ van de Hongaarse vastgoedsector. Dit complex telt 6 gebouwen langs de Vaci Ut Boulevard, op een perceel van 2,5 hectare. De bouwwerken begonnen in 2010 en het hele complex is goed voor 120.000 m² aan kantoorruimtes.

De locatie van het project is zonder meer prachtig: in het hart van de “ Vaci Corridor ”, één van de meest dynamische zakenwijken van de Hongaarse hoofdstad, dicht bij de Donau, grote wooncomplexen, winkelcentra, metrolijnen en toegangswegen naar de hoofdstad. Het is gemakkelijk bereikbaar met de auto of het openbaar vervoer.

De bouw van het complex, die in 2010 begon, verliep in verschillende fasen. Dit grootschalige project biedt grote, volledig flexibele landschapskantoren, ondergrondse parkeergarages op 3 niveaus, een esplanade en een openbare promenade voor een maximaal verkeer tussen de verschillende gebouwen.

In 2011 kreeg VACI GREENS als eerste vastgoedcomplex in de Hongaarse hoofdstad de BREEAM-certificering “ Excellent ”. De gebouwen van het duurzame type hebben ook verschillende “International Real Estate awards” gewonnen.

In februari 2017 werd het eerste gebouw (VACI GREENS A) met een oppervlakte van 15.700 m² verkocht aan een groep Hongaarse investeerders. Dit gebouw, dat in september 2013 voltooid werd, wordt verhuurd aan verschillende internationaal gerenommeerde bedrijven, waaronder de groep General Electric, die meerdere verdiepingen in gebruik heeft.

Het tweede gebouw (VACI GREENS C) met een

oppervlakte van 18.500 m², voltooid in juni 2015, wordt volledig verhuurd aan General Electric. In december 2016 werd dit gebouw verkocht aan het Tsjechisch investeringsfonds ZFP Realini, dat wordt beheerd door ZFP Investments.

Gebouw B, waarvan de bouw in maart 2016 voltooid werd, telt 25.300 m² en werd in maart 2017 verkocht aan een Hongaars vastgoedfonds.

Het vierde gebouw, VACI GREENS D (15.900 m²) werd in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd. Hiervoor werd eind 2017 een verkoopovereenkomst in de toekomstige staat van voltooiing gesloten. Sinds mei 2018 biedt dit gebouw niet alleen onderdak aan gerenommeerde huurders zoals UNILEVER, AON en ATOS, maar ook aan de “European Business Service Center”-divisie van FORD, een van ‘s werelds grootste autofabrikanten.

In april 2018 verkreeg ATENOR de stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van de laatste twee blokken (E en F). Dit gaf het startschot voor de bouw en de commercialisering van gebouw F, waarvan de oplevering voorzien is tegen halverwege 2020. Momenteel is het voor 25% voorverhuurd. De oplevering van gebouw E is dan weer gepland in de loop van het 3e kwartaal van 2020.

Er worden volop contacten gelegd voor de verkoop in toekomstige staat van voltooiing van deze twee laatste gebouwen.

Ligging	Vaci ut, 13th District, Boedapest, Hongarije	
Project	Kantorencomplex bestaande uit 6 afzonderlijke gebouwen	
Eigenaar	City Tower Kft (100 % ATENOR) voor de gebouwen E en F	
Omvang	Fase 1 (3 gebouwen A, B en C) : 60.104 m² / Fase 2 (3 gebouwen D, E en F) : ± 65.000 m²	
Architecten	TIBA Epitesz Studio Kft (Boedapest) en Vikar & Lukacs Kft (Budapest)	
Technische gegevens	BREEAM “Excellent” / Terugwinnen van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage energieverlichting	
Aanvang van werken	Januari 2011	
Einde van de werken	Gebouw 1 – A : afgewerkt in het 3 ^e kwartaal 2013	Gebouw 4 – D : afgewerkt in het 1 ^e kwartaal 2018
	Gebouw 2 – C : afgewerkt in het 2 ^e kwartaal 2015	Gebouw 5 – E : oplevering gepland in het 1 ^e kwartaal 2020
	Gebouw 3 – B : afgewerkt in het 1 ^e kwartaal 2016	Gebouw 6 – F : oplevering gepland in het 1 ^e kwartaal 2020

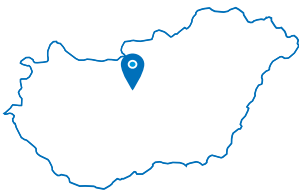


Vaci Greens
vanuit de lucht



Vaci Greens

Boedapest
HONGARIJE



TRAM OP 25 M



TROLLEYBUS
OP 90 M



METRO OP 300 M



BUSHALTE
OP 300 M



STATION OP 2,5 KM



STADSCENTRUM VAN
BOEDAPEST OP 3,5 KM



MS AUTOSNELWEG
OP 4 KM

ARENA BUSINESS CAMPUS

Eind augustus 2017 kocht ATENOR een grond van 19.000 m² langs de Hungària Boulevard, één van de belangrijkste verkeersaders van Boedapest die het stadscentrum verbindt met de luchthaven. De site bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer (tram, metro en bus) en van winkels die verwant zijn met de kantoorfunctie.

Op de site zal een moderne campus gebouwd worden met 4 kantoorgebouwen en 4 commerciële ruimtes, in totaal goed voor ongeveer 80.300 m², te ontwikkelen in verschillende fasen. De bouwvergunning voor gebouw A werd in augustus 2018 uitgereikt en die voor de gebouwen B, C en D werden verkregen in oktober 2018.

Het lokale team van uitmuntende specialisten, gevestigd in Boedapest, zal dit nieuwe project samen met de voortzetting van het VACI GREENS-project beheren.

Op termijn zal de campus een prachtige voorstedelijke omgeving bieden in een dynamisch, stedelijk kader. Het ontwerp van de ruimtes zoals buitenpleinen, overdekte zones en groene ruimtes zal uitnodigen tot samenwerking, creativiteit en productiviteit. De gebouwen worden met elkaar verbonden door voetgangersbruggen en buitenpromenades.

De bodemsanering ging van start in december 2018, waardoor de bouw van gebouw A (23.500 m²) kan aangevat worden tijdens het eerste kwartaal van 2019. Er werd een eerste huurovereenkomst gesloten met Costa Coffee voor een oppervlakte van 175 m², en er zijn onderhandelingen aan de gang voor de verhuur van de andere oppervlakken.

Ligging	Langs de Hungaria boulevard, Boedapest, Hongarije	
Project	Gemengd geheel : kantoorgebouwen en commerciële ruimtes	
Eigenaar	Hungaria Greens KFT (100% ATENOR)	
Omvang	80.400 m ²	
Architecten	Vikar & Lukacs	
Aanvang van werken	4 ^{de} kwartaal 2018	
Einde van de werken	Gebouw 1 - A : oplevering gepland in het 4 ^e kwartaal 2020	Gebouw 3 - C : oplevering gepland in het 2 ^e kwartaal 2022
	Gebouw 2 - B : oplevering gepland in het 2 ^e kwartaal 2021	Gebouw 4 - D : oplevering gepland in het 2 ^e kwartaal 2023



Arena Business Campus

Arena Business Campus

Boekarest
ROEMENIË



TRAM
OP 30 M



METRO
OP 200 M



HERASTRAUPARK
OP 3,5 KM



E60 AUTOSNELWEG
OP 15 MINUTEN



INTERNATIONALE LUCHTHAVEN
HENRI COANDA
OP 20 MINUTEN

HERMES BUSINESS CAMPUS

HERMES BUSINESS CAMPUS, gelegen in het hart van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu in Boekarest, illustreert hoe ATENOR zijn knowhow buiten de landsgrenzen wenst te benutten. Rekening houdend met de specifieke kenmerken van de lokale markt heeft ATENOR een concept ontwikkeld dat beantwoordt aan de verwachtingen van de economische omgeving. Zo werd een geheel van kantoren en winkels, goed voor ongeveer 75.200 m², gebouwd om in te spelen op de lokale vraag van nationale en internationale bedrijven.

In 2010 gaf ATENOR het startsein voor zijn Roemeens avontuur. Een kantoorcomplex van meer dan 70.000 m² bouwen op een moment dat de markt een neerwaartse beweging doormaakte, leek in die tijd bijzonder ambitieus. De aangegane uitdaging is echter uitgroeid tot een echt succesverhaal.

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning in januari 2010, begon de Roemeense vennootschap NGY (voor 100% een dochteronderneming van ATENOR) met de bouw van 3 kantoorgebouwen in het hart van de zakenwijk Dimitrie Pompeiu, één van de meest dynamische administratieve zones van de Roemeense hoofdstad. De bouw van de 3 gebouwen (HBC 1, 2 en 3) gebeurde in verschillende fasen. De werken startten respectievelijk in 2010, 2014 en 2015, en ze werden in 2016 voltooid.

Gebouw HBC 1 werd voltooid in maart 2014 en de kantoren zijn momenteel volledig verhuurd aan verschillende huurders, onder meer DB Schenker, Luxoft, de Nederlandse ambassade, Xerox, enz.

Het tweede gebouw (HBC 2), opgeleverd in maart 2016, is volledig verhuurd aan gerenommeerde huurders zoals Mondelez, Luxoft, Lavalin, DB Schenker, enz.

Het laatste gebouw (HBC 3) werd in november 2016 voltooid. Prestigieuze huurders zoals Genpact Romania, wereldleider in businessprocesoperaties, hebben er hun intrek genomen.

Het grote succes van de verhuring bevestigt dat het project HERMES BUSINESS CAMPUS volledig is afgestemd op de behoeften van de Roemeense markt. Dankzij hun omvang, de flexibiliteit van hun ruimtelijke organisatie en hun technische kwaliteiten beantwoorden de drie gebouwen aan de eisen van nationale en internationale bedrijven. Dit geldt in het bijzonder voor Call Centers en Shared Service Centers, omdat de gebouwen sterke concentraties mogelijk maken met daarbij nog een grote efficiëntie.

Het vastgoedgeheel HERMES BUSINESS CAMPUS, gebouwd langs de Dimitrie Pompeiu Boulevard, ten noorden van Boekarest, is uitzonderlijk goed bereikbaar, onder meer via de rechtstreekse verbinding met de luchthavens van Banăsa en Otopeni. Gelegen pal tegenover het belangrijkste metrostation van de wijk is de Hermes Business Campus ook snel toegankelijk via het stedelijk openbaarvervoersnet. Duurzame mobiliteit zal ook worden bevorderd door de invoering van een "slimme" parkeerplaats, uitgerust met een kentekenherkenningssysteem en een aanbod van gedeelde elektrische fietsen.

In 2016 ontving het project de BREEAM-milieucertificering "Excellent", één van de beste ratings voor duurzame ontwikkeling (duurzaam bouwen, ruimtelijke flexibiliteit en energiebesparing).

Er worden contacten onderhouden met het oog op de verkoop van de vennootschap NGY, die de drie gebouwen in handen heeft.

Ligging	Bld Dimitrie Pompeiu, 2 ^{de} District, Boekarest, Roemenië
Project	Geheel van 3 kantoorgebouwen
Eigenaar	NGY Properties Investment SRL (100 % ATENOR)
Omvang	75.200 m ²
Architect	WEST GROUP ARCHITECTURE SRL
Hoofdaannemer	Octagon SA
Aanvang van werken	In de loop van 2010 (HBC 1) – In de loop van 2014 (HBC 2) – In de loop van 2015 (HBC 3)
Einde van de werken	Maart 2014 (HBC 1) – maart 2016 (HBC 2) – december 2016 (HBC 3)



Buitenaanzicht



Buitenaanzicht

Boekarest
ROEMENIË



DACIA 1

In juli 2016 rondde ATENOR de aankoop af van twee aangrenzende percelen in het hart van CBD in Boekarest om er een nieuw kantoorgebouw te ontwikkelen. De uitzonderlijke ligging van deze site in het historisch centrum is ongetwijfeld een belangrijke troef op een zeer actieve huurmarkt.



BUSHALTE AAN DE
OVERKANT



METRO
OP 7 MINUTEN WANDELEN



STATION OP 3 KM

De site met een totale grondoppervlakte van 5.000 m² is ideaal gelegen op de kruising van twee hoofdverkeersassen, de Dacialaan en de Calea Victoriei. Deze hoogwaardige commerciële laan verbindt namelijk de zetel van de Roemeense regering met het parlement.

De site biedt bevat ook een geklasseerde villa die voorheen gebruikt werd door de Duitse Legatie en een theater met een beschermde historische gevel. De renovatievergunning voor deze twee gebouwen werd in de loop van het vierde kwartaal van 2018 afgeleverd en zo konden de werken starten in februari 2019. Eind 2018 werd een huurovereenkomst getekend voor de voorverhuur van alle oppervlakken van de geklasseerde villa.

Naast deze renovatie koestert ATENOR ook de ambitie om een nieuw kantoorgebouw van klasse A te bouwen. De stedenbouwkundige procedure is lopende en werd ter goedkeuring voorgelegd aan de hoofdarchitect van Boekarest. De bouwvergunning zal uitgereikt worden tegen eind juni 2019.

Het nieuwe gebouw zal beantwoorden aan de hoogste normen inzake ruimtelijke efficiëntie en energieprestaties, en tegelijkertijd harmonieus passen in de omgeving van het historisch centrum van Boekarest. Er lopen vergevorderde

onderhandelingen voor de huur van deze kantoren.

Het ontwerp van het project werd toevertrouwd aan een vermaard Roemeens architectenbureau: STUDIO10M.

ATENOR heeft kunnen vaststellen dat de uitstekend draaiende Roemeense economie een positieve invloed heeft gehad op de vastgoedmarkt in de hoofdstad. Vertrouwend op de dynamiek en de prestaties van deze markt, zet ATENOR de contacten met de investeerders voort met het oog op de verkoop van het project.

Ligging	Aan het kruispunt van de Calea Victoriei en de Dacialaan, CBD, Boekarest, Roemenië
Project	Kantoorgebouw
Eigenaar	Victoriei 174 Business Development SRL (100 % ATENOR)
Omvang	16.000 m ²
Architect	Studio 10M (Boekarest)
Aanvang van werken	4 ^e kwartaal 2017
Einde van de werken	4 ^e kwartaal 2020



Calea Victoriei

Calea Victoriei

Boekarest
ROEMENIË



@ EXPO

Eind 2017 kocht ATENOR via zijn Roemeense dochteronderneming een site met een oppervlakte van ongeveer 11.600 m² in het noordwesten van de stad Boekarest (Roemenië). Op deze grond zou een kantoorgeheel met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 54.000 m² gebouwd worden.



BUSHALTE AAN DE
OVERKANT



TOEKOMSTIGE METRO
OP 500 M



NOORDSTATION
OP 3 KM



INTERNATIONALE LUCHTHAVEN
HENRI COANDA
OP 15 MINUTEN

Om het potentieel te benutten van de momenteel bloeiende Roemeense markt, is ATENOR met de ontwikkeling gestart van een derde project op de site “Expozitie/Piata Presei Libere”, vlak tegenover ROMEXPO.

@EXPO voorziet in de ontwikkeling van een kantoorgeheel van ongeveer 54.000 m², wat nog maar eens wijst op de wil van ATENOR om verdere ontwikkeling van innovatieve en grootschalige vastgoedprojecten. Dit project werd ontworpen om in te spelen op de grote vraag van bedrijven, voornamelijk BPO/SSC en de IT-sector.

Met zijn uiterst performante architectuur en zijn ecodesign zal het geheel voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen en dus de BREEAM “Excellent”-certificering behalen. Het is de bedoeling om innovatieve technologieën te gebruiken, die de werkingskosten zullen verlagen en het comfort van de gebruikers verhogen.

De site is gemakkelijk bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de wagen. De zone heeft een snelle en efficiënte verbinding met de rest van de stad via tal van tram- en metrolijnen. Vlakbij de site komt er een metrostation op de toekomstige metrolijn tussen het belangrijkste station van Boekarest en de internationale luchthaven Henri Coanda. Deze nieuwe lijn zou in 2021 af moeten zijn. Met de auto ligt @EXPO op minder dan 15 minuten van het stadscentrum of de luchthaven.

Eind februari 2019 wordt een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend, die naar verwachting in de loop van het tweede kwartaal van 2019 zou worden verkregen. De bouwwerkzaamheden zouden dan ineens van start kunnen gaan.

Ligging	Expositieilaan, Boekarest, Roemenië
Project	Kantoorgeheel
Eigenaar	NOR Real Estate SRL (100% ATENOR)
Omvang	54.000 m ²
Architect	Urban Office
Aanvang van werken	3 ^e kwartaal 2019
Einde van de werken	4 ^e kwartaal 2021



Expozitie District



Expozitie District

Boekarest
ROEMENIË



UP-SITE BUCHAREST

Eind 2018 kocht ATENOR via een nieuwe Roemeense dochteronderneming een grond van 7.150 m², in het hart van de wijk Floreasca/Vacarescu (Boekarest, Roemenië). Met dit nieuwe project zet ATENOR zijn eerste stappen op de residentiële vastgoedmarkt in Centraal-Europa. Er worden plannen gemaakt voor een project met 250 appartementen.



WINKELCENTRUM
PROMENADA
OP 200 M



FLOREASCA-MEER
OP 200 M



METRO AUREL VLAICU
OP 450 M



INTERNATIONALE
LUCHTHAVEN VAN
BOEKAREST OP 12 KM

Dit vierde Roemeense project kreeg de naam “UP-SITE BUCHAREST”, met verwijzing naar de bestaande iconische UP-SITE toren in Brussel. UP-SITE BUCHAREST zal bestaan uit 250 appartementen, verdeeld over twee woontorens van 14 en 24 verdiepingen. Ter aanvulling van het project voorziet ATENOR ruimtes voor winkels en diensten, evenals 400 parkeerplaatsen. De geplande ontwikkelingsduur voor dit project is 30 maanden.

De site is ideaal gelegen tussen het onlangs heraangelegd Floreasca-meer en het metrostation Aurel Vlaicu, op 200 meter van één van de bekendste winkelcentra van Boekarest (Promenada).

Deze nieuwe investering is het logische gevolg van ATENOR’s succesrijke 10-jarige aanwezigheid in Centraal-Europa. De uitstekend draaiende Roemeense economie en de grote vraag naar hoogwaardige woningen verklaren onder meer deze aankoop.

ATENOR’s lokale team van uitmuntende specialisten zal deze nieuwe ontwikkeling beheren. Zij zullen ongetwijfeld kunnen bogen op de expertise die de groep de voorbije 25 jaar heeft verworven op de Belgische en Luxemburgse residentiële vastgoedmarkt.

ATENOR heeft de ambitie om van dit verticale project één van de belangrijkste ontwikkelingen in Roemenië te maken.

Ligging	Floreasca/Vacarescu District, Boekarest, Roemenië
Project	Gemengd geheel : woningen en commerciële ruimtes
Eigenaar	NOR Residential SRL (100% ATENOR)
Omvang	32.500 m ²
Architecten	Bueso-Inchausti & Rein
Aanvang van werken	3 ^e kwartaal 2019
Einde van de werken	4 ^e kwartaal 2021



Floreasca-meer



Promenada

CORPORATE
GOVERNANCE
STATEMENT

Als beursgenoteerde vennootschap hecht ATENOR veel belang aan de principes van Corporate Governance, die in het belang van alle stakeholders duidelijke regels willen vastleggen op het vlak van bestuur, organisatie en beheer. Deze principes bieden de stakeholders en de markt in het algemeen een garantie omtrent de betrouwbaarheid en transparantie van de meegedeelde informatie.

DE REFERENTIECODE

ATENOR past de principes van Corporate Governance toe, die zijn vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code 2009 (hierna de “Code”), die ze heeft overgenomen als referentiecode.

Het Corporate Governance charter werd in 2017 geüpdatet. Deze update is beschikbaar op de website van ATENOR (www.atenor.be).

Overeenkomstig de “pas toe of leg uit”-benadering van de Code vestigt de Raad van Bestuur evenwel de aandacht op de volgende afwijkingen van de Code:

- Principe 4.13 van de Code: In tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, wordt de individuele bijdrage van de Bestuurders niet periodiek beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingsprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft evenwel regelmatig bilaterale contacten met elk van de Bestuurders buiten de vergaderingen van de Raad van Bestuur. Hij zal evenwel overgaan tot geformaliseerde evaluaties, indien dit, gezien bijzondere omstandigheden, noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.
- Principe 5.4/3: Op delegatie van de Raad, en in afwijking van wat de Code voorschrijft, beschikt het Nomination and Remuneration Committee (N&RC) tevens over een beslissingsbevoegdheid in bepaalde aangelegenheden die betrekking hebben op de remuneratie (zoals verder wordt gedetailleerd in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter). De Raad is van mening dat het N&RC op basis van richtlijnen van de Raad van Bestuur dienaangaande over alle vereiste bevoegdheden beschikt om deze rol op zich te nemen.
- Principe 5.2/4 en principe 5.4/1 van de Code: het Audit Committee bevat twee onafhankelijke Bestuurders. Aangezien het Audit Committee in zijn huidige samenstelling correct werkt, meent de Raad van Bestuur (met inbegrip van de leden van het Audit Committee) dat een meerderheid van onafhankelijke Bestuurders niet vereist is om de goede werking van het Audit Committee te verzekeren. Zoals hierboven vermeld handelen de leden van het Audit Committee, net zoals de Bestuurders in het algemeen, onafhankelijk en kan niemand van hen het beslissingsproces binnen het Audit Committee domineren. Door de opsplitsing van het stabiele aandeelhouderschap van ATENOR in verschillende onafhankelijke werkgroepen, waarvan er geen enkele meer dan 20% van het kapitaal bezit, verzekeren de leden van het Audit Committee een evenwichtige werking van het Audit Committee.

AANDEELHOUDERSCHAP

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2018

Wat de Aandeelhouderstructuur betreft verwijzen we naar pagina 22 van dit jaarverslag.

RELATIE MET DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

In juli 1997 heeft een groep Belgische investeerders de volledige participatie van Lonrho Plc overgenomen en zich voor een periode van vijf jaar geëngageerd (via een aandeelhoudersovereenkomst) tot een langetermijnvisie van haar participatie in ATENOR. Deze overeenkomst werd verlengd in 2002 voor een periode van 5 jaar en in september 2005 geamendeerd.

In november 2006 heeft de Luxemburgse investeringsvennootschap Luxempart SA, buiten de beurs, 10,09% van het kapitaal van ATENOR verworven bij de referentie aandeelhouders Alva, 3D, Sofinim en Degroef.

Bij deze gelegenheid werd een nieuwe aandeelhouders-overeenkomst (met betrekking tot 47,37% van het kapitaal) afgesloten voor een periode van vijf jaar tussen de aandeelhouders Alva, 3D, Sofinim, Stéphan Sonnevile SA en Luxempart. Deze werd in november 2011 verlengd voor een nieuwe periode van 5 jaar.

Op 30 november 2016 werd de overeenkomst bijgewerkt en verlengd voor een nieuwe periode van 5 jaar, die stilzwijgend hernieuwbaar is voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar. Ze verzamelt 33,75% van het kapitaal van ATENOR.

In maart 2018 verkocht aandeelhouder Sofinim zijn aandeel van 10,53% aan de vennootschap ForAtenoR, waarvan de aandeelhouders bestaan uit de groepen 3D, Luxempart, Alva en Stéphan Sonnevile en uit leden van het Executive Committee van ATENOR.

Deze nieuwe aandeelhouder heeft de bestaande aandeelhoudersovereenkomst van 30 november 2016 geratificeerd.

De aandeelhoudersovereenkomst geeft uiting aan de gemeenschappelijke visie van de referentieaandeelhouders met betrekking tot de strategie van de vennootschap en haar regels op het vlak van bestuur en organiseert hun handelen in overleg. Deze overeenkomst bevat tevens een wederzijds voorkooprecht in geval van overdracht van aandelen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen hebben deze aandeelhouders de FSMA en de vennootschap meegedeeld dat ze in onderling overleg handelen en meer dan 30% van het kapitaal van de vennootschap bezitten.

De Vennootschap heeft geen weet van een andere relatie of bijzondere overeenkomst tussen de Aandeelhouders.

BELEID BETREFFENDE DE TOEWIJZING VAN HET RESULTAAT

Voor het beleid betreffende de toewijzing en uitkering van het resultaat heeft de Raad van Bestuur tot doel om de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders een regelmatige remuneratie voor te stellen in de vorm van een dividend, waarbij erover gewaakt wordt dat de Groep een gezonde balansstructuur en voldoende middelen behoudt om haar ontwikkeling te verzekeren.

DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMMITTEES

DE RAAD VAN BESTUUR

In verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar pagina 18 van dit jaarverslag.

Op 31 december 2018 bevat de Raad van Bestuur vier onafhankelijke Bestuurders: de heer Christian Delaire, Investea SPRL vertegenwoordigd door Mevrouw Emmanuèle Attout, MG Praxis SPRL vertegenwoordigd door Mevrouw Michèle Grégoire en Sogestra SPRL vertegenwoordigd door Mevrouw Nadine Lemaitre.

Wat zijn werking betreft is de Raad van Bestuur 4 keer bijeengekomen in 2018. De aanwezigheid van de bestuurders wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig
Frank Donck	4
Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door S. Sonnevile	4
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg (mandaat afgelopen op 27.04.2018)	1
Christian Delaire (mandaat begint op 27.04.2018)	3
Baron Luc Bertrand (mandaat afgelopen op 27.04.2018)	1
Marc De Pauw (mandaat afgelopen op 27.04.2018)	1
Investea SPRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout	4
Luxempart SA vertegenwoordigd door Jacquot Schwertzer	2
MG Praxis SPRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire	4
Sogestra SPRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre	4
Philippe Vastapane	4

De statuten van ATENOR bepalen dat de beslissingen worden genomen bij een absolute meerderheid van stemmen. De beslissingen worden echter altijd genomen bij consensus van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

Op deze vergaderingen heeft de Raad van Bestuur, naast de verplichte of wettelijke onderwerpen, onder meer de volgende onderwerpen behandeld: de halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde resultaten, de vooruitzichten van ATENOR en haar dochterondernemingen, de opvolging van de voornaamste projecten, de strategie van de vennootschap en ook de analyse en de beslissingen op het vlak van investeringen en financieringen, evenals de evaluatieregels.

De functie van Secretaris van de Raad van Bestuur wordt verzekerd door Real Serendipity BVBA, vertegenwoordigd door de Heer Hans Vandendael.

De evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur neigt naar een grotere genderdiversiteit; het doel om ten minste één derde vrouwen in de Raad te hebben zal in overweging worden genomen in de voorgestelde benoemingen van Bestuurders.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur evenals zijn samenstelling en zijn werking is opgenomen in het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.be).

HET AUDIT COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Audit Committee wordt verwezen naar pagina 19 van dit jaarverslag .

Het Audit Committee is 4 keer bijeengekomen in 2018. De aanwezigheden van de leden worden als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig
Z.D.H. Prins Charles-Louis van Arenberg (mandaat afgelopen op 27.04.2018)	1
Marc De Pauw (mandaat afgelopen op 27.04.2018)	1
Investea SPRL vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout, Voorzitter	4
Christian Delaire, Lid (mandaat begint op 27.04.2018)	3
Frank Donck, Lid	4
Philippe Vastapane, Lid	4

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Audit Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek IV.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.be).

HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Nomination and Remuneration Committee wordt verwezen naar pagina 19 van dit jaarverslag.

Het Nomination and Remuneration Committee is 4 keer bijeengekomen in 2018. De aanwezigheid van de leden wordt als volgt samengevat:

Naam	Aanwezig
Sogestra SPRL vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre, Voorzitter	4
MG Praxis SPRL vertegenwoordigd door Michèle Grégoire, Lid	4
Luxempart SA vertegenwoordigd door Jacquot Schwertzer, Lid	3

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Nomination and Remuneration Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.be).

EVALUATIEPROCEDURE VOOR DE RAAD VAN BESTUUR, DE COMMITTEES EN HUN LEDEN

Onder leiding van zijn Voorzitter onderzoekt en evalueert de Raad van Bestuur regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van de Committees evenals de interactie met de leden van het Executive Committee.

Deze beoordeling werd uitgevoerd ofwel door middel van een vragenlijst (in te vullen door elke Bestuurder), ofwel door interviews die de volgende thema's behandelen: de samenstelling en werking van de Raad, de verstrekte informatie aan de Raad van Bestuur, de cultuur en samenwerking binnen de Raad, de taken, de mate van betrokkenheid van de Raad in de verschillende activiteitengebieden van ATENOR, de bezoldiging, de relatie met de leden van het Executive Committee, de relatie met de aandeelhouders en de Comités van de Raad van Bestuur. De antwoorden worden verwerkt en voorgesteld in een samenvattende nota, die wordt besproken tijdens een Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur trekt lessen uit de evaluatie van zijn prestaties door zijn sterke punten te erkennen en zijn zwakke punten te verhelpen. In voorkomend geval impliceert dit het voorstel om nieuwe leden te benoemen, het voorstel om bestaande leden niet te herverkiezen of de aanneming van elke maatregel die geschikt wordt geacht om de efficiënte werking van de Raad van Bestuur en de Committees te verzekeren.

Zoals eerder vermeld en in tegenstelling tot wat voorzien is in de Code, worden de prestaties van de individuele Bestuurders gewoonlijk niet beoordeeld, tenzij in het kader van de herverkiezingprocedure. De Raad van Bestuur meent dat een dergelijke geïndividualiseerde evaluatie momenteel niet vereist is om de goede werking van de Raad van Bestuur te verzekeren. Hij zal evenwel overgaan tot dergelijke evaluaties, indien, gezien bijzondere omstandigheden, dat noodzakelijk of vereist blijkt te zijn.

De prestaties van de CEO worden echter op een specifieke manier geëvalueerd. Elk jaar bepaalt het Nomination and Remuneration Committee de doelstellingen van de CEO voor het komende boekjaar, en beoordeelt het zijn prestaties gedurende de voorbije twaalf maanden.

Het Nomination and Remuneration Committee en het Audit Committee onderzoeken regelmatig opnieuw (ten minste om de twee of drie jaar) hun huishoudelijk reglement, evalueren hun eigen doeltreffendheid en bevelen de Raad van Bestuur de noodzakelijke aanpassingen aan. Deze evaluatie volgt een methode die vergelijkbaar is met die hierboven voor de Raad van Bestuur.

Meer informatie over de evaluatieprocedure van de leden van de Raad van Bestuur en haar Bestuurscommissies zijn terug te vinden in de rubrieken III.2 en IV.1 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.be).

HET EXECUTIVE COMMITTEE

In verband met de samenstelling van het Executive Committee wordt verwezen naar pagina 18 van dit

jaarverslag. Het Executive Committee bestaat uit 5 leden.

Meer informatie over de rol en de verantwoordelijkheden van het Executive Committee evenals zijn samenstelling en zijn werking is terug te vinden in de rubriek V.3 van het Corporate Governance Charter van ATENOR (www.atenor.be).

BELANGENCONFLICTEN

De leden van de Raad van Bestuur (en van het Executive Committee) onthouden zich van deelname aan elke beraadslaging of beslissing indien zij, direct of indirect, een tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard hebben bij een beslissing of operatie die tot de bevoegdheid van de Raad van bestuur behoort. Tijdens het boekjaar 2018, werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten echter niet toegepast.

Ondanks het feit dat de heer Frank Donck en de leden van de Raad van Bestuur van mening waren dat de respectieve belangen op elkaar afgestemd waren, onthield de heer Frank Donck zich van deelname aan de beraadslaging over het project "Dossche Mills" in Deinze, waarvoor ATENOR en 3D Real Estate een gezamenlijk overnamebod op gelijke basis hebben gemaakt. Deze vrijwillige onthouding van beleefdheid wordt gemotiveerd door de wens van de President om de beraadslaging over dit onderwerp niet te beïnvloeden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Er zijn geen statutaire restricties van het stemrecht, uitgezonderd artikel 32 van de statuten, dat het artikel 541 van het Wetboek Vennootschappen overneemt.

Er zijn geen speciale controlerechten (uitgezonderd wat hierboven is vermeld in verband met de aandeelhouders-overeenkomst).

De procedure voor benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en van haar Committees is beschreven in het Corporate Governance Charter van ATENOR.

Een wijziging van de statuten wordt pas aangenomen als ze drie kwart van de stemmen verzamelt waarvoor is deelgenomen aan de stemming.

De Algemene Vergadering van 22 april 2016 hernieuwde de machtiging van ATENOR om, voor rekening van de vennootschap en in overeenstemming met artikel 620 van het Wetboek Vennootschappen, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven en te vervreemden tot beloop van maximaal twintig procent (20%) van alle uitgegeven aandelen, tegen de eenheidsprijs van 1,00 euro en maximaal tien procent (10%) boven het gemiddelde van de laatste tien beurskoersen voor de verrichting en de dochtervennootschappen in de zin van artikel 627 van het Wetboek Vennootschappen gemachtigd om de aandelen ervan tegen dezelfde voorwaarden te verwerven of vervreemden. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar die begint te lopen op de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 22 april 2016.

Volgens een beslissing van de Algemene Vergadering van 28 april 2017, is de Raad van Bestuur bevoegd om

het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen tot een maximaal bedrag van zevenenvijftig miljoen zeshonderd dertig duizend vijfhonderd vijftachtig euro negenenzestig cent (   57.630.585,69). Deze kapitaalverhogingen kunnen worden gedaan door inschrijvingen in contanten, bijdragen in natura of opname van reserves. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van de publicatie in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van de wijziging van de door de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 april 2017 goedgekeurde statuten, maar ze kan worden verlengd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Binnen de grenzen van deze machtiging kan de raad van bestuur in aandelen converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten (warrants) uitgeven met naleving van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De specifieke omstandigheden waarin het toegestane kapitaal kan worden gebruikt en de nagestreefde doelstellingen staan weergegeven in het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 604 van het Wetboek van Vennootschappen.

SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

ATENOR heeft de wettelijke bepalingen van de wet van 6 april 2010 en de aanbevelingen van de Corporate Governance Code 2009 op het vlak van interne controle en risicobeheer ingevoerd. In die context heeft ATENOR haar eigen referentiekader inzake interne controle en risicobeheer aangepast op basis van de algemene principes die worden beschreven in de richtlijnen die zijn opgesteld door de Corporate Governance Commissie.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer in het kader van procedures voor de opmaak van de financiële informatie als volgt beschreven:

CONTROLEOMGEVING

De boekhoudkundige en financiële afdeling is zodanig georganiseerd dat ze, met een toereikend veiligheidsniveau, beschikt over de middelen en toegang tot de noodzakelijke financiële informatie voor de opmaak van de financiële staten.

De CFO van de groep is verantwoordelijk voor de opmaak van de rekeningen en de financiële informatie; hij verdeelt de te vervullen taken onder zijn medewerkers met het oog op de afsluiting van de rekeningen.

Er werd een handleiding met boekhoudkundige principes en procedures opgesteld, waarin de boekhoudkundige principes van de belangrijkste operaties op het niveau van de groep worden gepreciseerd. Deze handleiding bevat ook procedures om de voornaamste herwerkingsregels wanneer verschillende boekhoudkundige referentiekaders worden toegepast bij de opmaak van de financiële staten, uit te leggen. In het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen bestaan er ook procedures voor de verspreiding van instructies om te verzekeren dat ze

in aanmerking worden genomen door de filialen.

Elk jaar preciseert de CFO te gepasten tijde de verdeling van de uitvoeringen controle-verantwoordelijkheden ten aanzien van de boekhoudkundige taken, evenals de in acht te nemen planningen.

RISICOBEBEER

De vennootschap heeft doelstellingen gedefinieerd voor de opmaak van de financiële informatie. Die doelstellingen betreffen hoofdzakelijk de kwaliteit, de naleving van het vennootschapsrecht en het boekhoudkundige recht en de inachtneming van termijnen.

De verantwoordelijkheden op het vlak van risicobeheer bij de opmaak van de financiële informatie werden op algemene wijze gedefinieerd en megedeeld aan de betrokken personen. Zij worden elk jaar herhaald en eventueel bijgewerkt.

De vennootschap heeft de wettelijke en reglementaire verplichtingen gedefinieerd op het vlak van communicatie over de risico's bij de opmaak van de financiële informatie.

Onder de verantwoordelijkheid van de CFO wordt regelmatig overleg gepleegd tussen de personen die een rol spelen bij de opmaak van de financiële informatie, zodat de voornaamste risico's die de procedure voor de opmaak van de financiële informatie kunnen aantasten, worden geïdentificeerd.

Voor die belangrijkste geïdentificeerde risico's voorziet de vennootschap een dubbele verificatie van de procedure door mensen met de juiste competenties, zodat de kans dat het risico zich voordoet, sterk beperkt wordt.

De goedkeuring of de veranderingen van boekhoudkundige principes worden in aanmerking genomen zodra het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven, zich heeft voorgedaan. Er bestaat een procedure waarmee het feit dat er aanleiding toe heeft gegeven (beslissing, wetswijziging, verandering van activiteit, ...) geïdentificeerd kan worden. Die veranderingen moeten worden goedgekeurd door het beheersorgaan.

Algemeen worden de risico's in de procedure voor de opmaak van de financiële informatie enerzijds aangepakt door een reeks tests en controles, uitgevoerd door interne audit, onder de verantwoordelijkheid van het Audit Committee, en anderzijds door specifieke acties van het Audit Committee of de Raad van Bestuur.

De procedures voor risicobeheersing bij de opmaak van de financiële informatie wordt dus permanent bewaakt door de Raad van Bestuur en zijn Audit Committee, door de CEO en de CFO, evenals door Interne Audit.

CONTROLEACTIVITEIT

De dagelijkse boekhouding, maandelijksse betalingen, driemaandelijksse, tweejaarlijkse en jaarlijkse afsluitingen en rapporteringen op groepsniveau zijn allemaal procedures waarmee verzekerd kan worden dat de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures correct wordt toegepast. Bovendien verzekert het interne auditprogramma, goedgekeurd door het Audit Committee, via zijn gerichte tests

een regelmatige controle van de risicozones die worden geïdentificeerd door het Audit Committee.

Wekelijks worden over alle projecten vergaderingen georganiseerd door het Executive Committee, onder het voorzitterschap van de CEO, om de sleutelprocessen die bijdragen tot de uitwerking van de boekhouding en financiële informatie, te controleren:

- op het vlak van investeringen en desinvesteringen;
- op het vlak van materiële, immateriële vaste activa en goodwill;
- op het vlak van financiële vaste activa;
- op het vlak van aankopen en leveranciers en gelijkgestelde;
- op het vlak van kostprijs, stocks en uitstaande bedragen, contracten op lange termijn of bouwcontracten;
- op het vlak van kasmiddelen, financiering en financiële instrumenten;
- op het vlak van de voordelen toegekend aan het personeel;
- op het vlak van belastingen, taksen en gelijkgestelde;
- op het vlak van verrichtingen op kapitaal;
- op het vlak van provisie en verbintenissen.

Er bestaan procedures om nieuwe boekhoudkundige problemen te identificeren en op te lossen, die in voorkomend geval niet voorzien zijn in de handleiding met boekhoudkundige principes en procedures.

De boekhoudkundige en financiële interne controleactiviteit bevat procedures om de vrijwaring van de activa te verzekeren (risico van onachtzaamheden, vergissingen en interne en externe fraude).

De procedures voor de opmaak van de financiële staten van de groep zijn van toepassing op alle bestanddelen van de consolidatieperimeter, zonder uitzondering.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De informatieprocedures en -systemen werden ingevoerd om te voldoen aan de vereisten op het vlak van betrouwbaarheid, beschikbaarheid en relevantie van de boekhoudkundige en financiële informatie.

Een gedetailleerde rapportering, minstens per kwartaal, maakt het mogelijk om de relevante en belangrijke boekhoudkundige en financiële informatie door te geven aan het Audit Committee en de Raad van Bestuur. Indien nodig maakt een multichannel communicatiesysteem het mogelijk om een direct en informeel contact te leggen tussen de CEO en de leden van het Executive Committee enerzijds, en tussen de CEO en de leden van de Raad van Bestuur anderzijds.

De rollen en verantwoordelijkheden van het informatiesysteem werden gedefinieerd.

De informatiesystemen met betrekking tot de financiële en boekhoudkundige informatie worden aangepast aan de behoeften van de vennootschap. Een beheer van de vragen en de incidenten werd ingevoerd.

De relaties met de informaticadienstverleners werden contractueel vastgelegd. Prestatie- en kwaliteitsindicatoren werden gedefinieerd en worden periodiek herzien. De graad van afhankelijkheid van de vennootschap ten aanzien van de informaticadienstverleners werd geanalyseerd. Controles

bij de dienstverleners werden contractueel voorzien door de vennootschap en zijn gerealiseerd.

Er bestaat een procedure om een vermindering van de kwaliteit van de dienstverlening kenbaar te maken. De analyse en de invoering van corrigerende acties worden overwogen.

Het informaticasysteem is voldoende beveiligd door:

- een procedure inzake toegangsrechten voor gegevens en programma's;
- een antivirusprogramma;
- een beveiliging in geval van werkzaamheden op het net;
- een systeem voor de opslag en bewaring van de gegevens;
- maatregelen voor de continuïteit van de dienstverlening;
- een systeem met rechten voor de fysieke toegang tot de installaties.

Deze beveiligingsmaatregelen worden periodiek getest om zich te vergewissen van hun doeltreffendheid.

Er bestaat een tijdsschema met een overzicht van de periodieke reglementaire verplichtingen van de groep op het vlak van communicatie van de financiële informatie aan de markt. In dat tijdsschema wordt het volgende gepreciseerd:

- de aard en de deadline van elke periodieke verplichting;
- de personen die instaan voor de opmaak ervan.

Er bestaan verantwoordelijken en procedures om de reglementaire verplichtingen op het vlak van marktinformatie te identificeren en na te leven.

Er bestaat een procedure die de controle van de informatie voorziet alvorens de verspreiding ervan.

STURING

ATENOR heeft middelen voorzien om zich ervan te vergewissen dat de gekozen boekhoudkundige principes die een significante impact hebben op de presentatie van de financiële staten, overeenstemmen met de activiteit en de omgeving van de vennootschap en formeel werden gevalideerd door het Audit Committee en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De interne kwartaalrapportering, voorbereid door het voltallige Executive Committee, de revisie van deze rapportering door de CEO en CFO samen, het onderzoek door het Audit Committee (in aanwezigheid van de commissaris) van deze rapportering vóór de presentatie en bespreking ervan in de Raad van Bestuur vormt de hoeksteen van het stuursysteem voor de controle van de financiële informatie.

Deze rapportering omvat de boekhoudkundige keuzes en evaluatieregels voor de opmaak van de financiële staten.

Ook de opvolging van de kasmiddelen, met het oog op toekomstige deadlines en in het geval van grote spanningen, komt daarin aan bod. De opmaak en de presentatie van de financiële staten, inclusief die van de balans, de resultatenrekening, de bijlagen en de financiële situatie, worden dus toegelicht voor de Raad van Bestuur bij elke afsluiting van de financiële staten die wordt gepubliceerd.

De periodiek gepubliceerde financiële informatie wordt voorafgaandelijk gereviseerd en geanalyseerd door het Audit

Committee (in aanwezigheid van de commissaris) vooraleer ze wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

EXTERNE AUDIT

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door Commissaris MAZARS scrl, vertegenwoordigd door de Heer Xavier Doyen. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 48.924 euro.

De honoraria voor de extra missies van ATENOR SA bedroegen 35.900 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het Mazars-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen 111.042 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 84.350 euro voor het jaar 2018.

Het Audit Committee heeft van de Commissaris de noodzakelijke verklaringen en informatie ontvangen om zich te vergewissen van zijn onafhankelijkheid.

REMUNERATIEVERSLAG

GOEDKEURING

Elk jaar wordt het remuneratieverslag ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering. Het vormt altijd het voorwerp van een goedkeuring door de Algemene Vergadering.

PROCEDURE EN DE ROL VAN HET NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

Zoals vermeld in de rubriek IV.2 van het Corporate Governance Charter, is het de taak van het Nomination and Remuneration Committee om voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid van de niet uitvoerende Bestuurders.

Bovendien kreeg het Nomination and Remuneration Committee van de Raad van Bestuur, onder meer, de taak om te beslissen over:

- de remuneraties die rechtstreeks of onrechtstreeks ten goede komen aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Executive Committee op basis van de goedgekeurde principes binnen de Raad van Bestuur, met inbegrip van de eventuele variabele remuneratie en de investeringsformules op lange termijn, al dan niet verbonden aan aandelen, toegekend in de vorm van opties op aandelen of andere financiële instrumenten evenals op de akkoorden afgesloten op het vlak van vervroegde beëindiging van functies;
- de toekenning aan de CEO, aan de andere leden van het Executive Committee, van aandelen, opties op aandelen of elk ander recht om aandelen van de Vennootschap te verwerven en het aantal aandelen dat moet worden toegekend aan het personeel, dit alles ongeacht de specifieke competenties van de Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur met betrekking tot de goedkeuring van de toekenningsplannen en de uitgifte van de aandelen;
- de implementatie en de voorwaarden van het partnershipbeleid met de leden van het Executive Committee.

REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Bij de remuneratie van de Niet-Uitvoerende Bestuurders wordt rekening gehouden met hun rol als gewoon Bestuurder, en hun specifieke rollen als Voorzitter van de Raad van Bestuur, Voorzitter of lid van de Committees, evenals de verantwoordelijkheden die eruit voortvloeien, en de tijd die ze besteden aan hun functies. Deze globale remuneratie is in overeenstemming met de gewoonten in de sector, rekening houdend met het niveau van de verantwoordelijkheid en de aard van de functies. Ze wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op voorstel van het N&RC.

De Niet-Uitvoerende Bestuurders krijgen geen prestatie-gebonden remuneraties zoals bonussen en investerings-formules op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die gekoppeld zijn aan pensioenplannen of andere.

Voor de uitoefening van het mandaat van de Niet-Uitvoerende Bestuurders met betrekking tot het boekjaar 2018 zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering een totale remuneratie van 256.000 euro (als tantièmes) voorstellen. Dat bedrag zal desgevallend als volgt worden verdeeld:

- 60.000 euro voor de Voorzitter
- 30.000 euro voor elke Niet-Uitvoerende Bestuurder, al dan niet lid van een Committee van de Raad van Bestuur
- 8.000 euro extra voor elke Voorzitter van een Committee van de Raad van Bestuur
- 8.000 euro extra voor elke Niet-Uitvoerende Bestuurder en elk lid van twee Committees van de Raad van Bestuur.

Op individuele basis kan deze informatie als volgt worden samengevat:

Naam	Tantièmes
Frank Donck	€ 60.000
Christian Delaire	€ 30.000
Investea sprl vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout	€ 38.000
Luxempart SA vertegenwoordigd door Jacquot Schwertzer	€ 30.000
MG Praxis sprl vertegenwoordigd door Michèle Grégoire	€ 30.000
Sogestra sprl vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre	€ 38.000
Philippe Vastapane	€ 30.000

REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE (INCLUSIEF DE GEDELEGEERD BESTUURDER)

De leden van het Executive Committee (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) ontvangen een remuneratie-pakket, dat hoofdzakelijk bestaat uit een basisremuneratie en desgevallend een jaarlijkse variabele remuneratie (bonus) in specifieke gevallen of voor bijzondere prestaties.

De Raad van Bestuur meent, sinds verschillende jaren reeds, dat de winstdeling van de leden van het Executive Committee (inclusief de Gedelegeerd Bestuurder) in de vastgoedprojecten een essentieel motivatie-element is. Dit beleid is erop gericht om de leden van het Executive

Committee nog meer te betrekken, niet alleen bij de groei van de hele ATENOR groep, maar ook bij de selectie, het beheer en de valorisatie van elk vastgoedproject. Dit beleid draagt bovendien bij tot een betere afstemming van de belangen van de leden van het Executive Committee op die van ATENOR, door ze te koppelen aan de risico's en vooruitzichten van haar activiteiten, en dit in een lange termijnoptiek.

Het N&RC heeft daarom een optieplan op aandelen van Atenor Group Participations ingevoerd voor de leden van het Executive Committee (buiten het optieplan Atenor Group Investments, waar alle personeelsleden, de leden van het Executive Committee en enkele dienstverleners van genieten). Atenor Group Participations (of "AGP") werd in 2012 opgericht als een mede-investeringsmaatschappij voor onbepaalde duur. Alle aandelen van AGP zijn (rechtstreeks of onrechtstreeks) in het bezit van ATENOR. Er is overeengekomen dat AGP samen met ATENOR investeert in alle projecten in portefeuille voor een periode die overeenkomt met de respectievelijke ontwikkelingsduur van elk project en tot beloop van maximaal 10% van het aandeelhouderschap dat ATENOR aanhoudt in de projecten of het economische belang van ATENOR in de projecten. ATENOR wordt vergoed door AGP voor het beheer van de participaties en projecten waarin AGP 10% aanhoudt; de meerwaarde die de begunstigten van deze aandelenopties van AGP kunnen halen uit hun uitoefening, houdt dus rekening met deze remuneratie.

Gezien wat voorafgaat, kan het relatieve aandeel van de verschillende elementen die hierboven werden vermeld, sterk variëren van jaar tot jaar. De AGP aandelenopties vormen evenwel het belangrijkste van de incentive die moet worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en de leden van het Executive Committee. De variabele remuneratie (bonus), zoals hierboven vermeld, wordt enkel in specifieke gevallen of voor bijzondere prestaties toegekend.

De remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder en van de leden van het Executive Committee omvat niet de gratis toekenning van aandelen van ATENOR of een dochtermaatschappij.

De Vennootschap week niet af van haar remuneratiebeleid tijdens het boekjaar waarop het jaarverslag betrekking heeft, niet afgeweken, maar begon wel na te denken over haar remuneratiebeleid in het kader van de evolutie en de vooruitzichten van de onderneming. Dit remuneratiebeleid zou de komende twee jaar kunnen leiden tot veranderingen.

REMUNERATIE VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt wordt globaal bepaald voor de rol die hij zowel in de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervult. De totale vaste en variabele remuneratie van de CEO wordt vastgesteld door het Nomination and Remuneration Committee op basis van een jaarlijkse evaluatie van de samenwerking en op basis van de principes die de Raad heeft bekrachtigd.

Het bedrag van de remuneraties, andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen, en verkregen voordelen voor het boekjaar 2018, bedraagt 1.563.936 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 565.895 euro
- variabele remuneratie: nihil
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen
- winst van de uitoefening in 2019 van 25 AGP aandelenopties (saldo van de in 2017 toegekende opties): 124.740 euro
- winst van de uitoefening in 2019 van 175 AGP aandelenopties (saldo van de in 2017 toegekende opties): 873.301 euro

Meer informatie over de toegekende opties, uitgeoefend of verstreken in 2018, wordt hieronder weergegeven.

REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET EXECUTIVE COMMITTEE (BEHALVE DE GEDELEGEERD BESTUURDER)

Het niveau en de structuur van de remuneraties van de leden van het Executive Committee zijn zodanig dat ze de aanwerving, de binding en de motivatie van gekwalificeerde en competente professionals mogelijk maken, rekening houdend met de aard en de omvang van de verantwoordelijkheden die de Vennootschap en haar dochterondernemingen rechtstreeks of onrechtstreeks dragen.

De samenwerking met elk lid van het Executive Committee wordt jaarlijks geëvalueerd om te bepalen of dat lid de doelstellingen heeft bereikt die werden vastgelegd tijdens de evaluatie van het jaar ervoor.

De doelstellingen worden bepaald voor elk lid van het Executive Committee voor hun rol en functie binnen de groep en hebben betrekking op de belangrijkste fasen van de uitvoering van de projecten van ATENOR, zoals de aankoop, het verkrijgen van de vergunningen, de verkoop of de verhuur.

Samen met de dagelijkse informele contacten is deze evaluatie opgevat als een moment van uitwisseling, dat het mogelijk maakt om de samenwerking met elk lid van het Executive Committee te sturen. Voor de leden van het Executive Committee vindt deze evaluatie in eerste instantie plaats met de Gedelegeerd Bestuurder, die er verslag over uitbrengt aan het N&RC.

Globaal bedraagt het bedrag van de remuneraties, andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen en voordelen verkregen van de uitoefening van opties door de leden van het Executive Committee (behalve de Gedelegeerd Bestuurder) voor het boekjaar 2018, 3.671.356 euro en dat bedrag kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie (BTW niet inbegrepen / bruto salaris): 1.352.755 euro
- variabele remuneratie: 535.000 euro
- bijdragen aan een pensioenplan: 80.874 euro
- andere voordelen: 6.038 euro (auto/gsm/laptop)
- uitoefening in 2019 van 15 AGP aandelenopties (saldo van

de in 2017 toegekende opties): 74.844 euro

- uitoefening in 2019 van 325 AGP aandelenopties (in 2018 toegekende opties): 1.621.845 euro

Meer informatie over de toegekende opties, uitgeoefend of verstreken in 2018, wordt hieronder weergegeven.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Eind 2013 verving ATENOR het aandelenoptieplan op aandelen van ATENOR door een aandelenoptieplan op aandelen van Atenor Group Investments (AGI), dochteronderneming opgericht in 2013 die voor 100% in handen is van ATENOR. AGI bezit een portefeuille van 163.427 aandelen van ATENOR, waarvan er 150.000 werden overgenomen van ATENOR (eigen aandelen) tegen een prijs van 31,88 euro en 13.427 als gevolg van de uitoefening van het keuzedividend dat in mei 2014 en mei 2015 werd voorgesteld door de Algemene Vergaderingen.

Deze opties werden toegekend aan de personeelsleden en aan sommige dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het Executive Committee en Directeurs, hetzij 15 personen, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) kregen hetzelfde aantal opties toegekend. De Raad van Bestuur wil zo de belangstelling wekken van alle medewerkers van ATENOR en de leden van het Executive Committee voor de groei op middellange termijn van de groep, terwijl de begunstigten van de opties een deel van de kosten van het kapitaal dragen.

Wat de leden van het Executive Committee betreft, werden er als volgt opties toegekend:

	In 2016	In 2017	In 2018
Stéphan Sonnevile *	1.350	1.350	900
Sidney D. Bens	1.350	1.350	900
Laurent Collier *	1.350	1.350	900
William Lerinckx *	1.350	1.350	900
Olivier Ralet	1.350	-	-

* Respectievelijk toegegeven in 2017 en 2018 aan Stéphan Sonnevile SA, Strat UP SPRL en Probatimmo BVBA

Voor deze opties kunnen de voorwaarden als volgt worden samengevat:

- Opties toegekend in 2016: de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 22,67 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per AGI-aandeel op 31 januari 2016, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 44,65 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 4,08 euro per optie. De opties zijn uitoefenbaar in maart 2019, maart 2020 of maart 2021. Dit voordeel werd toegekend in 2016 op basis van de gerealiseerde prestaties in 2015.
- Opties toegekend in 2017: de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor

Group Investments vastgelegd op 26,08 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per AGI-aandeel op 31 januari 2017, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 46,168 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 4,69 euro per optie. De opties zijn uitoefenbaar in maart 2020, maart 2021 of maart 2022. Dit voordeel werd toegekend in 2017 op basis van de gerealiseerde prestaties in 2016.

- Opties toegekend in 2018: de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Group Investments vastgelegd op 31,34 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per AGI-aandeel op 31 januari 2018, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 49,33 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 5,64 euro per optie. De opties zijn uitoefenbaar in maart 2021, maart 2022 of maart 2023. Dit voordeel werd toegekend in 2018 op basis van de gerealiseerde prestaties in 2017.

AANDELENOPTIEPLAN ATENOR LONG TERM GROWTH

Begin 2019 verving ATENOR het aandelenoptieplan van Atenor Group Investments (AGI) door een aandelenoptieplan van Atenor Long Term Growth (ALTG), dochteronderneming opgericht in oktober 2018 die voor 100% in handen van ATENOR is. Op 28 februari 2019 bezat AGLT een portefeuille van 93.287 aandelen aan een gemiddelde prijs van 51,67 euro. Dit optieplan wordt ter goedkeuring voorgesteld op de Algemene Vergadering van 26 april 2019.

Een schijf van 40.000 aandelenopties (ALTG) zal in 2019 worden toegekend aan de personeelsleden en sommige dienstverleners op basis van vijf hiërarchische niveaus; de eerste twee niveaus (leden van het Executive Committee en Directeurs, hetzij 18 personen, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder) kregen hetzelfde aantal opties toegekend. De Raad van Bestuur wil zo de belangstelling wekken van alle medewerkers van ATENOR en de leden van het Executive Committee voor de groei op middellange termijn van de groep, terwijl de begunstigten van de opties een deel van de kosten van het kapitaal dragen.

Wat de leden het Executive Committee betreft, worden de opties als volgt toegekend:

	In 2019
Stéphan Sonnevile *	900
Sidney D. Bens	900
Laurent Collier *	900
Sven Lemmes *	900
William Lerinckx *	900

* Respectievelijk toegegeven in 2019 aan Stéphan Sonnevile SA, Strat UP SPRL, Weatherlight SA en Probatimmo BVBA

Voor deze opties kunnen de voorwaarden als volgt worden samengevat:

- Opties toegekend in 2019: de uitoefenprijs van de opties werd met instemming van de commissaris van Atenor Long Term Growth vastgelegd op 13 euro per optie, wat overeenkomt met de inventariswaarde per Atenor Long Term Growth-aandeel op 28 februari 2019, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 58,47 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 2,34 euro per optie. De opties zullen uitoefenbaar zijn in maart 2022, maart 2023 of maart 2024. Dit voordeel werd toegekend in 2019 op basis van de in 2018 gerealiseerde prestaties.

AADELENOPTIEPLAN ATENOR GROUP PARTICIPATIONS

Zoals hierboven aangegeven zijn de aandelenopties Atenor Group Participations goed voor het grootste deel van de toe te kennen incentive aan de Gedelegeerd Bestuurder en de leden van het Executive Committee.

Het saldo van de in 2017 toegekende opties (nog niet uitgeoefend) voor de in 2016 gerealiseerde prestaties werd in 2019 als volgt uitgeoefend door de leden van het Executive Committee:

Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	25 van 25 opties nog uitoefenbaar
Sidney D. Bens	-
Strat UP SPRL vertegenwoordigd door Laurent Collier	15 van 15 opties nog uitoefenbaar
Probatimmo BVBA vertegenwoordigd door William Lerinckx	-

Deze opties hebben een uitoefenprijs die overeenstemt met de netto inventariswaarde (NIW) op 31 december 2016, na bestemming, dat wil zeggen 1.100,77 per aandeel. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 198,14 euro per optie.

Naar aanleiding van de uitoefening in 2019 van deze opties, werden er meerwaarden gerealiseerd:

- Door de Gedelegeerd Bestuurder, voor een bedrag van 124.740 euro;
- Door het hele Executive Committee (de Gedelegeerd Bestuurder niet meegerekend), voor een bedrag van 74.844 euro

De volgende opties werden **toegekend in 2018** door de leden van het Executive Committee, op basis van **gerealiseerde prestaties in 2017**:

Stéphan Sonnevile SA vertegenwoordigd door Stéphan Sonnevile	355 opties
Sidney D. Bens	180 opties
Strat UP SPRL vertegenwoordigd door Laurent Collier	195 opties
Probatimmo BVBA vertegenwoordigd door William Lerinckx	210 opties

Deze opties hebben een uitoefenprijs die overeenstemt met de netto inventariswaarde (NIW) op 31 december 2017, na bestemming, dat wil zeggen 1.100,08 per aandeel. Het voordeel in natura dat deze opties vertegenwoordigen bedraagt 198,02 euro per optie.

Naar aanleiding van de uitoefening in 2019 van deze opties, werden er meerwaarden gerealiseerd:

- Door de Gedelegeerd Bestuurder, voor een bedrag van 873.301 euro;
- Door het hele Executive Committee (de Gedelegeerd Bestuurder niet meegerekend), voor een bedrag 1.621.845 euro.

Er werden in 2019 geen opties toegekend aan de leden van het Executive Committee.

VERTREKVERGOEDINGEN

Het contract van de leden van het Executive Committee (inclusief de CEO) voorziet geen vertrekvergoedingen (behalve de toepassing van het sociaal recht).

TERUGVORDERINGSRECHT

Geen enkel specifiek recht voor het terugvorderen van variabele remuneratie die zou zijn toegekend aan de leden van het Executive Committee (inclusief de CEO) op basis van verkeerde financiële informatie, werd ingevoerd ten gunste van de Vennootschap.

GECONTROLEERDE JAARREKENINGEN 2018

CONFORMITEIT VERKLARING:

De op 31 december 2018 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaglegging (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en bieden een getrouw beeld van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten van ATENOR en de bedrijven in de consolidatiekring.

Het jaarverslag bevat een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de NV ATENOR en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatiekring, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze worden geconfronteerd.

Sidney D. BENS
Chief Financial Officer

Stéphan SONNEVILLE SA
Chief Executive Officer

INHOUD

Verslag van de Raad van Bestuur	75	Nota 14	Verbonden partijen	102	
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat	80	Nota 15	Vorraden	102	
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	81	Nota 16	Vlottende en vaste financiële activa	103	
Geconsolideerd kasstroomoverzicht (indirecte methode)	82	Nota 17	Overige vlottende en vaste activa	106	
Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen	83	Nota 18	Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen	106	
Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening	84				
Nota 1	Belangrijkste boekhoudkundige methodes	84	Nota 19	Voorzieningen	107
Nota 2	Risicobeheer	90	Nota 20	Vlottende en vaste financiële passiva	108
Nota 3	Gesegmenteerde informatie	92	Nota 21	Overige vlottende en vaste passiva	113
Nota 4	Bedrijfsresultaten	94	Nota 22	Voordelen van het personeel	113
Nota 5	Personeelskosten	94	Nota 23	IFRS 15 – Informatie	116
Nota 6	Overige bedrijfskosten	95	Nota 24	Voorwaardelijke verplichtingen en geschillen	116
Nota 7	Financiële resultaten	95	Nota 25	Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting	116
Nota 8	Belastingen op het resultaat en uitgestelde belastingen	96	Nota 26	Rechten en verbintenissen	117
Nota 9	Resultaat en dividend per aandeel	97	Nota 27	Deelnemingen	118
Nota 10	Kapitaal	98	Nota 28	Erelonen van de commissaris	119
Nota 11	Goodwill en overige immateriële vaste activa	99	Verklaring van de vertegenwoordigers van ATENOR		120
Nota 12	Materiële vaste activa	100	Verslag van de Commissaris		121
Nota 13	Deelnemingen verwerkt volgens de "equity"- methode	101	Statutaire rekeningen van ATENOR NV		124
			Waarderingsregels		125
			Algemene Inlichtingen		126

ATENOR is een naamloze vennootschap opgericht voor een onbepaalde duur.

Maatschappelijke zetel Avenue Reine Astrid, 92
1310 Terhulpen
België

Tel. +32 -2-387 22 99
Fax +32 -2-387 23 16
E-mail info@atenor.be
Ondernemingsnummer BTW BE 0403 209 303
RPR Nijvel

Zie aanvullende informatie op de website www.atenor.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

aan de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 26 april 2019

Dames en heren,

Wij hebben het genoegen u het beheersverslag van het 108^{ste} maatschappelijke boekjaar van uw vennootschap voor te stellen en u de jaarrekeningen die op 31 december 2018 afgesloten werden, ter goedkeuring voor te leggen, samen met onze voorstellen voor de winstverdeling.

Het geconsolideerd nettoresultaat 2018 bedraagt 35,18 miljoen euro, dit is een stijging van bijna 60 % tegenover 2017.

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 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 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.

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 m².

◆ BRUSSEL (29,97% van de portefeuille)

THE ONE – Europese wijk, Wetstraat, Brussel (31.000 m² kantoren, 11.000 m² 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 m² 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 m² kantoren)

Realex neemt deel aan de concurrentiegerichtte dialoog die de Europese instellingen organiseren voor de aankoop van een conferentiecentrum van om en bij de 24.000 m² (bovengronds). Voor het kantoorgedeelte (± 30.000 m²) 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 m² 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 m²)

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 m² geïntegreerde diensten aan bedrijven (GDB) vonden plaats in november en rondde de eerste fase van het project City Dox af.

De huurovereenkomst voor een oppervlakte van 2.000 m² 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 m² woningen, waarvan 12.700 m² geconventioneerd (citydev. brussels), 3.000 m² productieve activiteiten en 7.300 m² 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 m²)

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 m²)

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 m² 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 m²)

De renovatiewerken aan de kantoren langs de straatkant (fase 1 – 4.000 m²) zijn afgerond. De commercialisering van deze kantoren (verhuur/verkoop) is volop aan de gang.

De tweede fase van het project (22.000 m² 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 m²)

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 m²)

Het commerciële succes van dit project is opmerkelijk, aangezien de eerste acht blokken van de eerste fase (268 woningen – 25.500 m² 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 m² 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 m²)

De bouw van het 5^e 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 stadsvernieuingswerkzaamheden die grenzen aan het project.

◆ LUXEMBURG (4,55% van de portefeuille)

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

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 m²)

Dit project werd binnengehaald na een wedstrijd en heeft betrekking op de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 14.300 m² op een terrein van 28,8 are dat bestaat uit kantoorruimten, 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 m²)

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 kantoorruimten werd trouwens gelanceerd in een zeer veelbelovende markt.

◆ PARIJS (6,91% van de portefeuille)

COM'UNITY 1 [99% ATENOR] – Bezons (Parijs) – (33.800 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m², 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 m² en F 27.500 m² 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 – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m² kantoren)

ATENOR is begonnen met de bouw en commercialisering van gebouw A (23.000 m²) 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 m² 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 m² 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 m² kantoren)

De vergunning voor meer dan 54.000 m² 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.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De informatie met betrekking tot gebruik van afgeleide financiële instrumenten is terug te vinden in het jaarlijks financieel verslag.

STOCK OPTION PLANS

Op 12 maart 2018 gaf ATENOR een nieuw aandelenoptieplan (AOP2018) 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).

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

ANDERE INFORMATIE

De vennootschap heeft geen filiaal, noch een activiteit in R&D.

TOEPASSING VAN DE NIEUWE INTERNATIONALE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN (IFRS)

De financiële informatie van boekjaar 2018 wordt afgesloten en gepresenteerd conform de IFRS-normen die werden goedgekeurd in de Europese Unie. Het jaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders. Het maakt integraal deel uit van dit verslag.

AANWENDING VAN DE WINST (MAATSCHAPPELIJKE RESULTATEN VAN ATENOR NV)

De statutaire jaarrekening van de NV ATENOR vertoont een bedrijfswinst voor het boekjaar van € 69.590.934,83.

Afgezien van de operaties die worden weerspiegeld in de geconsolideerde jaarrekening, is het resultaat van 2018 voornamelijk te verklaren door de dividenden ontvangen van de dochterondernemingen Drews City Tower, City Tower en HF Immobilier, de liquidatiebonussen van de dochterondernemingen CPPM en Namur Waterfront, de verkoop van de woningen van de projecten Palatium (Brussel), Au Fil des Grands Prés (Bergen) en La Sucrierie (Aat), door de dekking van de algemene en structurele uitgaven, en door de financiële kosten die voornamelijk verband houden met de obligatieleningen en het EMTN-programma.

Uw Raad stelt u voor de jaarrekeningen op 31 december 2018 goed te keuren en de maatschappelijke winst van ATENOR nv van het boekjaar als volgt aan te wenden:

Winst van het boekjaar	€	69.590.934,83
Overgedragen winst van vorig boekjaar	€	11.452.761,66
Te bestemmen winstsaldo	€	81.043.696,49

Tantièmes	€	256.000,00
Toewijzing aan de wettelijke reserve	€	-
Kapitaalvergoeding	€	12.388.367,20
Over te dragen winst	€	68.399.329,29

VOORSTEL VAN DIVIDEND

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

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Voor wat de verklaring inzake Corporate Governance betreft (met, onder meer, het remuneratieverslag (overeenkomstig artikel 96§3 van het Vennootschapswetboek), de beschrijving van de systemen voor interne controle, van het risicobeheer en de andere reglementaire informatie beoogd in artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007), wordt verwezen naar de corporate governance statement.

Die maakt integraal deel uit van onderhavig beheersverslag en zal ook volledig worden opgenomen in het jaarverslag.

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 m² woningen en winkels.
- Op 8 maart 2019 zal ATENOR een nieuw aandelenoptieplan (AOP 2019) uitgeven 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 uitoefenbaar 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.

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.

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. Bijvonnis 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.

BESTUUR

- Uw Raad stelt u voor de bestuurders en de commissaris van hun mandaten te ontheffen voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.
- Het Nomination & Remuneration Committee stelt u voor om de S.à.r.l. Luxempart Management, vertegenwoordigd door de Heer Jacquot Schwertzer, te benoemen als Bestuurder en om het mandaat van Bestuurder van de SA Stéphan Sonnevile, vertegenwoordigd door de Heer Stéphan Sonnevile, te vernieuwen. Deze mandaten met een duur van drie jaar kunnen worden vergoed en lopen af aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 22 april 2022.

Terhulpen, 1 maart 2019

Voor de Raad van Bestuur

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT

In duizenden EUR	Nota's	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten	3 & 4	99 766	220 430
Omzet		85 888	209 730
Huuropbrengsten uit vastgoed		13 878	10 700
Overige bedrijfsopbrengsten	3 & 4	41 116	8 558
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
Bedrijfskosten (-)	3 & 4	-94 847	-193 609
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-145 548	-152 206
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		119 314	10 922
Personeelskosten (-)	5	-2 890	-2 767
Donaties aan afschrijvingen (-)		-206	-269
Aanpassingen van waarde (-)		1 433	1 346
Overige bedrijfskosten (-)	6	-66 950	-50 635
Bedrijfsresultaat - EBIT	3 & 4	46 035	35 379
Financiële kosten	7	-9 750	-11 343
Financiële opbrengsten	7	1 137	972
"Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode"		-228	-466
Resultaat vóór belasting		37 194	24 542
Belastingen op het resultaat (-)	8	-2 157	-2 480
Resultaat na belasting		35 037	22 062
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
Resultaat van het boekjaar		35 037	22 062
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-140	-117
Resultaat (aandeel van de Groep)		35 177	22 179
Winst per aandeel (In EUR)	Nota's	2018	2017
Totaal aantal uitgegeven aandelen	9	5 631 076	5 631 076
waarvan eigen aandelen		231 825	198 622
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		5 431 951	5 451 285
Basisresultaat	9	6,48	4,07
Verwaterd resultaat per aandeel	9	6,48	4,07
Voorstel van bruto dividend per aandeel	9	2,20	2,08
Andere elementen van het totaalresultaat (In duizenden EUR)		2018	2017
Resultaat (aandeel van de Groep)		35 177	22 179
Niet te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes:			
Voordelen van het personeel		29	-140
Te herclassificeren elementen in het nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperiodes :			
Omrekeningsverschillen		-583	476
Cash flow hedge		0	0
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		34 623	22 515
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-140	-117

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA			
In duizenden EUR	Nota's	2018	2017
Vaste activa		56 928	43 806
Materiële vaste activa	12	549	287
Immateriële activa	11	176	327
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	13	14 732	20 123
Uitgestelde belastingvorderingen	18	6 337	5 404
Overige financiële vaste activa	16	11 869	12 745
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)	16	23 265	4 920
Vlottende activa		613 837	549 374
Vorraden	15	459 202	443 973
Overige financiële vlottende activa	16	68 064	25 011
Belastingvorderingen (*)	17	1 067	1 176
Handelsvorderingen en overige vorderingen	16	37 432	51 125
Betalingen van voorschotten, vlottende	17	1 346	221
Kas en kasequivalenten	16	42 145	23 121
Overige vlottende activa	17	4 581	4 747
Totaal der activa		670 765	593 180
PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN			
In duizenden EUR	Nota's	2018	2017
Totaal eigen vermogen		170 298	149 640
Eigen vermogen - Groepsaandeel		167 352	146 717
Geplaatst kapitaal	10	57 631	57 631
Reserves	10	119 727	97 281
Eigen aandelen (-)	9 & 10	-10 006	-8 195
Minderheidsbelangen		2 946	2 923
Langlopende passiva		297 789	213 777
Langlopende rentedragende verplichtingen	20	293 105	198 682
Langlopende voorzieningen	19	648	6 718
Pensioen verplichting	22	455	476
Uitgestelde belastingverplichtingen	18	1 125	7 037
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	20	1 542	0
Overige langlopende passiva	20	914	864
Kortlopende passiva		202 678	229 763
Kortlopende rentedragende passiva	20	147 174	178 449
Kortlopende voorzieningen	19	5 040	0
Belastingverplichtingen	21	2 986	4 930
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	20 & 21	33 554	42 980
Overige kortlopende passiva	21	13 924	3 404
Totaal van het eigen vermogen en der passiva		670 765	593 180

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(INDIRECTE METHODE)

In duizenden EUR	Nota's	2018	2017
Bedrijfsverrichtingen			
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	7	2 986	10 054
Resultaat van het boekjaar		45 245	40 380
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)	7	-830	-7 574
Resultaat op overdrachten van activa		-34 992	-1 839
Stock options plans / IAS 19		141	-197
Aanpassingen van niet-monetaire posten		-37 405	-106
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
Wijzigingen van het werkkapitaal		-65 246	-31 082
Ontvangen rente		1 132	971
Belastingen op het resultaat (betaalde) ontvangen		-4 917	-9 829
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-61 191	334
Investeringsverrichtingen			
Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-409	-165
Aanschaffing van financiële vaste activa		-6	
Nieuwe toegestane leningen		-492	-688
Subtotaal van de aangekochte investeringen		-907	-853
Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		15	81
Overdrachten van financiële vaste activa		57 804	
Terugbetaling van leningen		1 364	910
Subtotaal van de verkochte investeringen		59 183	991
Toename (afname) van de investeringsthesaurie		58 276	138
Financieringsverrichtingen			
Kapitaalverhoging			300
Eigen aandelen		-1 642	-1 124
Nieuwe leningen	20	127 868	45 815
Terugbetaling van leningen	20	-41 980	-119 209
Betaalde rente		-6 545	-9 615
Dividenden uitbetaald door de moeder vennootschap	6	-11 317	-11 154
Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-316	-316
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		66 068	-95 303
Nettowijziging over de periode			
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	4	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.

De hoogtepunten van de kasstromen 2018 zijn vooral terug te vinden in

- de operationele geldelijke middelen, die een daling kennen van 61,19 miljoen euro, voornamelijk als gevolg van de ontwikkelingen van de lopende projecten (zie ook nota 15);
- de geldelijke middelen van investering, die gestegen zijn met 58,28 miljoen euro als gevolg van de verkopen van de financiële vaste activa The One Office en Naos; en
- de geldelijke middelen van financiering, die een nettostijging kennen van 66,07 miljoen euro door de inschrijving op nieuwe leningen (voornamelijk door de uitgifte van een obligatielening van 50 miljoen euro) gedurende het jaar dat hier besproken wordt.

Ter herinnering, in 2017 waren de kasstromen vooral terug te vinden in de “geldelijke middelen van financiering”, die een daling kenden van 95,3 miljoen euro als gevolg van de netto aflossingen van leningen voor 73,39 miljoen euro, waaronder de obligatielening van 60 miljoen euro die in oktober ten einde liep, en van de uitbetaling van het dividend in de loop van het boekjaar (11,15 miljoen euro).

De operationele cashflow kende geen aanzienlijke netto verandering en bleef stabiel (-1,9 miljoen euro) - net als de geldelijke middelen van investering (+0,14 miljoen euro) - aangezien het bedrijfsresultaat van het boekjaar (40,38 miljoen euro) in hoofdzaak werd gecompenseerd door het operationele bedrijfskapitaal als gevolg van de verkopen en de voortzetting van de projecten in ontwikkeling (-31,41 miljoen euro) en door de betaalde belastingen (-9,83 miljoen euro).

GECONSOLIDEERD WIJZIGINGSOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Nota's	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconso-lideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Om-rekenings-verschillen	Minder-heids-belangen	Totaal eigen vermogen
2017										
Saldo per 01.01.2017		57 631	-	-7 092	102 163	-	-291	-15 756	2 740	139 395
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	22 179	-	-	-117	22 062
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	-	-	-	-140	476	-	336
Totaalresultaat		-	-	-	-	22 179	-140	476	-117	22 398
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden		-	-	-	-11 154	-	-	-	-	-11 154
Eigen aandelen	10 & 22	-	-	-1 103	-	-	-	-	-	-1 103
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	-196	-	-	-	-	-196
Andere		-	-	-	-	-	-	-	300	300
Saldo per 31.12.2017		57 631	-	-8 195	90 813	22 179	-431	-15 280	2 923	149 640
2018										
Saldo per 01.01.2018		57 631	-	-8 195	112 992	-	-431	-15 280	2 923	149 640
Verandering van methode - IFRS 15		-	-	-	-1 001	-	-	-	-	-1 001
Aangepast saldo		57 631	-	-8 195	111 991	-	-431	-15 280	2 923	148 639
Resultaat van het boekjaar		-	-	-	-	35 177	-	-	-139	35 038
Andere elementen van het totaalresultaat ⁽¹⁾		-	-	-	-	-	29	-583	-	-554
Totaalresultaat		-	-	-	-	35 177	29	-583	-139	34 484
Kapitaalverhoging		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden		-	-	-	-11 317	-	-	-	-	-11 317
Eigen aandelen	10 & 22	-	-	-1 811	-	-	-	-	-	-1 811
Betalingen op basis van de aandelen		-	-	-	141	-	-	-	-	141
Andere		-	-	-	-	-	-	-	162	162
Saldo per 31.12.2018		57 631	-	-10 006	100 815	35 177	-402	-15 863	2 946	170 298

(1) In 2008 heeft de Groep, Hongaarse en Roemeense vennootschappen overgenomen en in 2018 nam ze een bedrijf in Polen over. ATENOR koos ervoor om de lokale munteenheid te gebruiken als functionele munteenheid in beide landen. De negatieve wisselkoersverschillen van het boekjaar die werden vastgesteld in het eigen vermogen waren vooral het gevolg van de daling van de HUF en van de RON in de loop van het jaar. Zie ook nota 16 (Financiële activa) en nota 2 (Risicobeheer).

Het verschil van het eigen vermogen van boekjaar 2018 wordt voornamelijk gekenmerkt door het resultaat van het jaar (+35,4 miljoen euro), verminderd met de uitbetaling van de dividenden (-11,32 miljoen euro).

De impact van de wijziging naar IFRS 15 toont een daling van het eigen openingsvermogen van 1 miljoen euro (zie nota 1.1 hieronder), die is opgenomen in het resultaat voor het boekjaar 2018.

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

NOTA 1 - BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

1. VOORBEREIDINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2018 is opgesteld conform de IFRS-regels voor financiële verslaggeving (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

De boekhoudkundige principes die van toepassing zijn op de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2018, werden niet gewijzigd ten opzichte van diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2017.

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 IFRS 1 en IAS 28
- 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

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 prestatie-verplichtingen 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 evaluatieregulering 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
Bruto resultaat	-1 422	1 341	81	1 422
Belasting -29,58%	421	-397	-24	-421
Netto impact	-1 001	944	57	1 001

Met uitzondering van de impact van IFRS 15, heeft geen van de nieuwe IFRS-normen en IFRIC-interpretaties en wijzigingen van de oude normen en interpretaties die voor het eerst van toepassing zijn in 2018, een aanzienlijke directe impact gehad op de door de onderneming opgegeven cijfers.

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 (ingangsdatum 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. ATENOR vervolgt zijn analyse van de eventuele impact van deze nieuwe normen en interpretaties. De toekomstige toepassing van de nieuwe of geamendeerde normen en interpretaties waarvan de inwerkingtreding is vastgelegd op 1 januari 2019, zou geen significante impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële staten van ATENOR.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 1 maart 2019.

2. BELANGRIJKE CONSOLIDATIEPRINCIPES EN BOEKHOUDPRINCIPES

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van ATENOR NV en haar filialen waarin ze rechtstreeks of onrechtstreeks een meerderheidsbelang heeft. Deze filialen worden geconsolideerd volgens de globale integratiemethode. De controle wordt verondersteld te bestaan als de Groep minstens 50% van de effecten in handen heeft.

De “equity”-methode wordt met name toegepast indien er sprake is van een gezamenlijk meerderheidsbelang in joint ventures.

Transacties en resultaten binnen de Groep worden geëlimineerd.

Deze geconsolideerde financiële staten zijn voorbereid op basis van de historische kostprijs uitgezonderd bepaalde financiële instrumenten die geboekt zijn volgens de overeenkomst van de reële waarde, conform de verwerking van de verschillende categorieën van financiële activa en verplichtingen gedefinieerd door de norm IAS 39.

De financiële staten zijn weergegeven in duizenden euro en afgerond tot het dichtste duizendtal.

2.1. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden geboekt als het waarschijnlijk is dat er toekomstige economische voordelen in verband met dit element ontstaan voor de Groep en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd.

De materiële vaste activa zijn onderworpen aan de toepassing

van de bepalingen betreffende de depreciaties van activa (IAS 36) en aan de duur van het nut van de belangrijke onderdelen van de activa (IAS 16). De terreinen, installaties en machines die worden aangehouden met het oog op het gebruik ervan bij de productie van goederen en diensten, of voor administratieve doeleinden, worden oorspronkelijke gewaardeerd aan de aankoopwaarde, met aftrek van de samengevoegde afschrijvingen en eventuele toegekende waardeverliezen.

De aankoopwaarde bevat alle rechtstreeks te boeken lasten die nodig zijn opdat de activa de functie zouden kunnen vervullen waarvoor ze bedoeld zijn. De afschrijving wordt berekend op basis van de geschatte economische levensduur, met aftrek van de restwaarde als deze aanzienlijk is. De kosten van leningen worden desgevallend geactiveerd als materiële vaste activa onder de voorwaarden waarin IAS 23 voorziet. De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de activa vanaf de datum waarop ze klaar zijn voor gebruik, rekening houdend met de restwaarde van de betrokken activa, wanneer deze aanzienlijk is. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek “Afschrijvingen (-)”.

Gebouwen	20 – 33 jaar
Installaties en uitrusting	10 – 15 jaar
Machines	3 – 8 jaar
Informaticamateriaal	3 – 10 jaar
Meubilair	2 – 10 jaar
Rollend materieel	4 jaar
Inrichting gehuurde lokalen	over de duur van de huurovereenkomst (9 jaar)

De winst of het verlies als gevolg van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa stemt overeen met het verschil tussen de opbrengst van de verkoop en de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Er wordt verondersteld dat de levensduur van terreinen onbeperkt is, ze worden derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven worden geboekt op de resultatenrekening op het ogenblik waarop ze gedaan worden. Een dergelijke uitgave wordt pas geactiveerd wanneer duidelijk kan worden aangetoond dat ze heeft geleid tot een verhoging van de verwachte toekomstige economische voordelen van de materiële vaste activa ten opzichte van de normale prestaties die oorspronkelijk werden geraamd.

De activa onder financiële leasing worden erkend in de balans als alle risico's en voordelen van de eigendom overgedragen zijn aan de afnemer. Ze worden afgeschreven over de economische levensduur, of over de duur van de leasing, als deze korter is.

2.2. Gebouwen en vastgoedbeleggingen

De activiteiten van ATENOR op vastgoedvlak kunnen de groep ertoe brengen om diverse types gebouwen in handen te hebben

die in categorieën verdeeld worden door het gebruik waaraan ze worden toegekend:

- materiële vaste activa (IAS 16 – Property, Plant and Equipment): goederen verworven met het oog op een vastgoedontwikkeling op middellange termijn en die voorlopig gerentabiliseerd blijven in een activiteit die gewone inkomsten teweegbrengt,
- vastgoedbeleggingen (IAS 40 – Investment Property): goederen die verhuurd worden, meestal in afwachting van een latere ontwikkeling en
- lopende projecten in ontwikkeling geboekt in voorraad (IAS 2 – Inventories en IAS 11 – Construction contracts).

Met elke categorie stemmen eigen boekhoudkundige principes overeen betreffende de erkenning van de activa aan de oorsprong en hun latere evaluatie.

De activa aangehouden bij vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen de onroerende zaken die worden aangehouden om er huurgelden uit te halen of onroerende goederen die langdurig worden verhuurd in afwachting van de invoering van een vastgoedproject op middellange termijn. De vastgoedbeleggingen worden geregistreerd aan hun aankoopwaarde, verminderd met de afschrijvingen en eventuele waardeverliezen. Ter info wordt de marktwaarde vermeld in een nota in de geconsolideerde jaarrekening.

ATENOR kiest voor de evaluatie volgens het “cost model” van de gebouwen die voorlopig aangehouden worden als belegging. Dit model is beter geschikt dan het “fair value model” met het oog op de latere valorisatie via een eigen vastgoedontwikkeling. De kostprijs van een beleggingsgebouw omvat de aankoopprijs ervan en alle uitgaven die direct toerekenbaar zijn. De direct toerekenbare uitgaven omvatten bijvoorbeeld de juridische honoraria, de overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Na de boeking ervan als actief wordt een beleggingsgebouw dat gemeten wordt volgens het “cost model” gewaardeerd tegen zijn kostprijs minus de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen (zie punt 2.3 – Waardeverminderingen van materiële activa). De afschrijvingen worden lineair berekend op de geschatte economische levensduur van de gebouwen, met aftrek van hun waarschijnlijke restwaarde. De afschrijving wordt geboekt op de resultatenrekening bij de rubriek “Afschrijvingen (-)” Als algemene regel worden vastgoedbeleggingen waarvan de uitbatingshorizon niet beperkt is, afgeschreven tussen 20 en 33 jaar.

2.3. Immateriële vaste activa (andere dan Goodwills)

De immateriële vaste activa worden oorspronkelijk gewaardeerd aan hun aankoopkost. De immateriële vaste activa worden ondergebracht bij het actief als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die aan de activa worden toegekend naar de onderneming gaan en als de kost van deze activa op een betrouwbare manier kan worden geraamd. Na hun oorspronkelijke boeking worden de immateriële vaste activa geraamd aan de kost verminderd met het totaal van de afschrijvingen en met het totaal van de depreciaties van activa.

De immateriële vaste activa van ATENOR bevatten vooral software.

De immateriële vaste activa hebben een bepaalde economische levensduur en worden bijgevolg afgeschreven volgens de lineaire

methode op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening bij de rubriek “Afschrijving (-)”.

Waardeverminderingen van materiële en immateriële vaste activa:

Behalve voor de immateriële vaste activa in aanbouw die worden onderworpen aan een jaarlijkse waardeverliestest, maken de materiële en immateriële vaste activa enkel het voorwerp uit van een waardeverliestest wanneer er een aanwijzing bestaat dat hun boekhoudkundige waarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik (nutswaarde) of door hun verkoop (reële waarde min de kosten van de verkoop).

Indien een actief geen kasstromen genereert onafhankelijk van die van andere activa, gaat de Groep over tot een raming van het invorderbare bedrag van de kasstroom genererende eenheid (KGE) waartoe dit actief behoort. De invorderbare waarde is de hoogste waarde tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde.

De *reële waarde* is de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of die betaald zou worden voor de overdracht van een passief tijdens een normale transactie tussen de marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

De *nutswaarde* is de huidige waarde van de toekomstige kasstromen die kunnen voortvloeien uit een actief of een KGE.

Een *waardeverlies* is het bedrag waarmee de boekwaarde van een actief of een KGE zijn invorderbare waarde overschrijdt.

Wanneer een waardeverlies later wordt geboekt, wordt de boekwaarde van het actief of van een KGE verhoogd tot de raming herzien met zijn invorderbare waarde, zonder echter hoger te zijn dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen enkele waardevermindering was geboekt voor dit actief of dit KGE in de loop van de eerdere boekjaren.

2.4. Goodwill

De goodwill vormt het verschil tussen de aankoopkost die werd bepaald bij een hergroepering van ondernemingen en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de activa, verplichtingen en de eventuele verworven identificeerbare verplichtingen.

Conform IFRS 3 – Hergroeperingen van ondernemingen en IAS 38 – Immateriële vaste activa, wordt de levensduur van de goodwill die werd verworven in het kader van een hergroepering van ondernemingen als onbepaald beschouwd en er wordt geen enkele afschrijving geboekt. ATENOR doet jaarlijks een waardeverminderingstest, waarbij aan elk actief in kwestie (of kasstroom genererende eenheid) van de Groep een invorderbare waarde wordt toegekend (namelijk de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de nutswaarde). Als deze invorderbare waarde lager is dan de boekhoudkundige waarde van de betrokken eenheid, gaat de Groep over tot de boeking van een waardeverlies waarvan het verschil wordt geboekt in de resultatenrekening.

Het toegekende waardeverlies op een goodwill kan niet worden overgenomen in latere boekjaren.

Wanneer de controle verkregen wordt over één of meerdere

entiteiten die geen “business” vormen, wordt de hergroepering niet beschouwd als “business combination”. Wanneer het gaat om een groep activa of netto activa die geen “business” vormen, worden de kosten verdeeld tussen de individuele activa en de passiva die geïdentificeerd kunnen worden op basis van hun reële waarde op de datum van de acquisitie. Een van dergelijke leidt tot niet een van erkenning goodwill. Zo wordt bij de acquisitie van actief, in tegenstelling tot een “business combination”, het betaalde bedrag dat groter is dan de reële waarde van de activa, niet afzonderlijk geboekt als “goodwill”. Kortom, de overgedragen activa staan op de balans van de koper niet vermeld met hun reële waarde als in een “business combination”, maar met hun reële waarde vermeerderd met de betaalde “hogere prijs”, zonder erkenning van uitgestelde belastingen.

2.5. Niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op hun overdracht en beëindigde bedrijfsactiviteit

De Groep boekt een niet-courant actief (of een hele entiteit die bedoeld is om te worden afgestaan) als een bezit met het oog op verkoop, indien de boekhoudkundige waarde ervan voornamelijk wordt of zal worden gedekt door middel van een verkooptransactie in plaats van door voortgezet gebruik.

De niet-courante activa die worden aangehouden met het oog op verkoop, worden gewaardeerd aan de boekhoudkundige waarde of aan de reële waarde verminderd met de verkoopkosten, afhankelijk van wat lager is.

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een kasstroom genererende eenheid (of groep van eenheden) die werd afgestaan of die wordt aangehouden om te worden afgestaan. Ze wordt op de resultatenrekening geboekt onder één bedrag en de activa en passiva ervan worden in de balans apart van de andere activa en passiva weergegeven.

2.6. Voorraden

De voorraden worden gewaardeerd aan de kost of aan de netto verkoopwaarde. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs die wordt geraamd in het kadervan een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten op het einde en de kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

De kostprijs omvat de aankoopkosten en de directe en indirecte kosten voor de transformatie of ontwikkeling, desgevallend met inbegrip van de financieringskosten.

Het bedrag van elke afschrijving van voorraden om ze terug te brengen tot hun netto opbrengstwaarde en alle verliezen van voorraden worden geboekt als lasten van de periode waarin de waardevermindering of het verlies plaatsvindt. Het bedrag van elke overname van een afschrijving van voorraden voortvloeiend uit een toename van de netto opbrengstwaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag van de voorraden opgenomen als last in de periode waarin de overname plaatsvindt.

2.7. Voorzieningen

Een voorziening wordt aangelegd wanneer de Groep hiertoe wettelijk of impliciet verplicht is op de balansdatum en uiterlijk bij de goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening door de Raad van Bestuur. De geregistreerde voorzieningen voldoen aan de drievoudige voorwaarden dat ze moeten voortvloeien

uit een transactie of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan, dat ze naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een uitgaande kasstroom en dat deze uitgaande kasstroom op een betrouwbare manier moeten kunnen worden geraamd.

De voorzieningen moeten worden bijgewerkt om rekening te houden met het verstrijken van de tijd. Elk jaar herziert ATENOR de bij-werkings-percentages die worden gebruikt voor elk van deze voorzieningen.

Bij de toepassing van evaluatieregels is de samenstelling van de voor-zieningen voor te betalen lasten een materie die ter beoordeling wordt voorgelegd.

Wat de risico's en verbintenissen betreft waarvoor een effectieve uitbetaling wordt betwist en weinig waarschijnlijk wordt bevonden, geeft ATENOR de kwalitatieve indicaties in nota's 2, 24 en 26 (Risicobeheer, Geschillen en Rechten en verbintenissen).

2.8. Financieringskosten

De financieringskosten die aan de verwerving, de bouw of de productie van een in aanmerking komend actief toe te kennen zijn, worden opgenomen in de kost van die activa.

Een in aanmerking komend actief is een actief dat een lange voorbereidingsperiode vereist voordat het kan worden gebruikt of verkocht. De gebouwen bedoeld voor verkoop geboekt bij voorraden, beantwoorden aan dit criterium omdat de studies, de bouw en de verkoop enkele jaren in beslag kunnen nemen.

Het tarief dat wordt gehanteerd om deze kost te bepalen, stemt overeen met het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op specifieke of algemene leningen aangegaan om de betrokken vastgoedprojecten te financieren.

ATENOR start de kapitalisatie van de leningskosten zodra de nodige vergunningen voor de voorbereiding van het actief zijn uitgereikt en de werf werkelijk werd opgestart.

De kapitalisatie van de leenkosten wordt opgeschort tijdens lange periodes waarin het normale verloop van de ontwikkeling van het project wordt onderbroken.

2.9. Financiële instrumenten

- Handelsschulden: de handelsschulden worden aan hun nominale waarde gewaardeerd.
- Eigen aandelen: de eigen aandelen worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. De resultaten in verband met de transacties op deze aandelen hebben eveneens een invloed op het eigen vermogen en niet op de resultatenrekening.
- Kas en kasequivalenten: deze post bevat de contanten en zichtdeposito's, de korte termijnbeleggingen (minder dan één jaar) en de erg liquide beleggingen.
- bankleningen: de voorschotten en financiële leningen worden oorspronkelijk geboekt aan hun waarde, vermeerderd met de directe transactiekosten, en later aan de afgeschreven kost volgens de methode van de werkelijke intrestvoet. De financiële lasten, met inbegrip van de te betalen premies en commissies, worden als last opgenomen voor de duur van de beschikbaarstelling, uitgezonderd de kosten van de leningen in verband met de in aanmerking komende activa.
- Beursgenoteerde effecten: waardering tegen reële waarde die overeenkomt met de notering op de sluitingsdatum.

- De afgeleide instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde. De wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die dekkingsinstrumenten voor thesauriestromen vormen, worden rechtstreeks toegekend in het eigen vermogen. De wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide instrumenten die worden beschouwd als reële waardedekkingen worden geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

Het niet-werkelijke deel wordt toegekend in de resultaten. In de andere gevallen worden de variaties van de reële waarde onmiddellijk toegekend in de resultatenrekening.

2.10. Wisselrisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa en neemt de munteenheid van elk land als de “functionele” munteenheid binnen IAS 21 die de “effecten van koersschommelingen van vreemde munten” behandelt en bepaalt op welke manier de financiële staten worden omgezet in euro (presentatiemunt).

De Groep boekt dus transacties en rekeningsaldi in valuta en is daarom blootgesteld aan de wisselrisico’s van deze munteenheden, die als functioneel bepaald worden, en die zich voordoen door geïntegreerde conversieverschillen in haar eigen geconsolideerde kapitaal.

Alle projecten in ontwikkeling in deze vreemde landen blijven gevaloriseerd in voorraad volgens de aankooprijzen en de marktprijzen met betrekking tot de studies en de bouwkosten. Alle actieve maatregelen die bijdragen tot een goed einde van het project vertalen de creatie van waarde die ATENOR toevoegt en rechtvaardigen het behoud van een activawaarde “at cost” zolang het project laat zien dat het haalbaar en rendabel is, ongeacht de wisselvalligheid van de marktwaarden.

Een stopgezet project en/of een project waarvan de netto realisatiewaarde lager is dan de boekhoudkundige nettowaarde in voorraad, wordt verbeterd door de juiste waarde.

Het gebruik van de lokale valuta als functionele munt wordt gerechtvaardigd door de operationele uitvoeringsbehoeften van de projecten.

Door de haalbaarheidsstudies (kostprijs, verhuurprijs, verkoopparameters) van de projecten regelmatig te updaten, kan men controleren in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de evolutie van de economische en financiële omstandigheden. Deze raming van het resultaat per project houdt dan ook het wisselrisico in als haalbaarheidsparemeter van elk van de projecten.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar “Nota 16 – VloTTende en vaste financiële activa”.

2.11. Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde 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.

Echter, op basis van de locatie van de 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 Hongarije, Roemenië en Polen omvat.

2.12. Opbrengsten uit activiteiten

ATENOR is betrokken in complexe transacties op het vlak van vastgoed waarvan de resultaten worden toegekend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds. De principes voor toekenning van de inkomsten zijn zowel van toepassing voor “share deal”- als “asset deal”-operaties voor de verkoop van gebouwen waarvan de bouw reeds volledig is afgerond, die nog gebouwd moeten worden of die in de toekomst zullen worden afgewerkt.

Deze boekhoudprincipes worden toegepast in het licht van de principes van de IRFS 15 (*Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten*) wat betreft de voorafgaande erkenning van de opbrengsten, rekening houdend met het specifieke karakter van de activiteit van de vastgoedontwikkelaar, of op de verkoop van goederen met de erkenning van de inkomsten op het ogenblik van de effectieve overdracht van de risico’s en voordelen van het eigendom van de goederen aan de koper.

De inkomsten worden toegekend aan de vooruitgang of “at a point in time” in de mate dat ze als definitief verworven kunnen beschouwd worden. Deze toekenning gebeurt met aftrek van alle redelijk te voorzien lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de verkoop van het gebouw.

De verkopen van de opgeleverde gebouwen worden “at a point in time” geregistreerd, wat overeenkomt met de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst. De verkopen van gebouwen in aanbouw worden erkend op basis van de voltooiingspercentage.

De mate van voortgang van de werken kan op verschillende manieren worden bepaald. ATENOR gebruikt de methode die de verrichte werkzaamheden op een betrouwbare manier meet. De gekozen methodes kunnen afhankelijk van de aard van het contract bestaan uit:

- de bestaande verhouding tussen de gemaakte kosten voor de uitgevoerde werken tot de vastgestelde datum en de geschatte totale kosten van het project;
- het onderzoek van de uitgevoerde werken en hun respectieve bijdrage aan de waardecreatie; of
- de vooruitgang in fysieke termen van een deel van de werken van het contract.

De voortgang van de betalingen en ontvangen voorschotten van de klanten stemmen niet noodzakelijk overeen met het uitgevoerde werk.

2.13. Belastingen en opgeschorte belastingen

De belastingen van de vennootschap zijn gebaseerd op het jaarresultaat en omvatten de belastingen van het boekjaar en de opgeschorte belastingen. Ze worden overgenomen in

de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks worden overgenomen in het eigen vermogen, in welk geval ze rechtstreeks worden geboekt in het eigen vermogen.

De belasting van het boekjaar is het bedrag van de te betalen belastingen op basis van de belastbare winst van het boekjaar, en de eventuele verbeteringen over vorige boekjaren. Deze wordt berekend op basis van de lokale geldende belastingtarieven op de sluitingsdatum.

De opgeschorte belastingen worden opgenomen op alle belastbare tijdelijke verschillen die belastbaar of aftrekbaar zijn, met uitzondering van de oorspronkelijke boeking.

- van de goodwill,
- van een actief of passief in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst.

Bij de verwerving van (onroerende) activa die geen “business combination” vormt (zie boven 2.4), wordt er geen uitgestelde belasting opgenomen en wordt het actief erkend aan zijn reële waarde, desgevallend vermeerderd met de hogere betaalde prijs.

Tijdelijke verschillen zijn de verschillen tussen de boekwaarde van een actief of een passief in de balans en de fiscale boekwaarde ervan.

Een uitgestelde belastingverplichting moet worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Een uitgestelde belastingvordering moet worden geboekt voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn, waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op over-gedragen fiscale verliezen en belastingkredieten worden niet erkend voor zover er overtuigend bewijs bestaat dat de toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvorderingen te gebruiken. Op elke sluitingsdatum heroverweegt ATENOR de al dan niet erkende uitgestelde belastingvorderingen op basis van de aanwijzingen van de toekomstige rentabiliteit van de betrokken ondernemingen.

De uitgestelde belastingen worden berekend tegen de geldende belastingtarieven.

2.14. Voordelen van het personeel

De voordelen na de tewerkstelling bevatten de pensioenen en andere pensioengebonden voordelen, evenals de levensverzekering en de medische zorgen na de tewerkstelling. De voordelen worden opgenomen in de bepaalde bijdrageplannen met een minimaal gewaarborgd rendement in overeenstemming met de Belgische wet-geving, of in de pensioenplannen met vaste opbrengst.

De bijdragen van de bepaalde bijdrageplannen worden als last opgenomen in de resultatenrekening op het ogenblik dat ze verschuldigd zijn.

Voor deze plannen wordt de benadering van de intrinsieke waarde gebruikt om te bepalen of een pensioenverplichting al dan niet moet worden geboekt. Volgens deze methode stemt

het passief overeen met de som van alle individuele verschillen tussen de wiskundige reserves (reserve berekend door bijdragen uit het verleden te kapitaliseren bij de technische rentevoet die de verzekeraar toepast, rekening houdend met de participatie in de winst) en het wettelijk gewaarborgd minimumrendement.

Voor de pensioenplannen met vaste opbrengsten wordt het bedrag dat wordt geboekt op de balansdatum bepaald als de bijgewerkte waarde van de verplichting inzake vaste opbrengsten, volgens de methode van geprojecteerde krediteenheden (projected unit credit method). De naar de huidige waarde omgerekende waarde van de bepaalde prestatieverplichting wordt bepaald door de geschatte toekomstige kasstromen om te rekenen naar de huidige waarde op basis van de rente op bedrijfsobligaties van de eerste categorie, uitgedrukt in de valuta waarin de prestaties dienen te worden betaald en waarvan de vervaldatum liggen rond die van het overeenstemmende passief op grond van de pensioenregeling.

De herwaardering omvat de actuariële verschillen, het effect van het plafond van het actief (indien van toepassing) en het rendement van de activa van het plan (exclusief intresten) die onmiddellijk worden geregistreerd in het overzicht van de financiële situatie, door een last of een krediet vast te stellen in de andere elementen van het globale resultaat over de periode waarin zij zich voordoen. De geboekte herwaardering de rubriek “Andere globale resultaten” wordt niet overgebracht naar de resultaten.

De kosten van de eerdere diensten worden opgenomen in het resultaat over de periode die overeenkomt met de wijziging van het plan. De netto rente wordt opgenomen in het resultaat en berekend door het omrekeningstarief toe te passen op het passief of actief als bepaalde prestaties.

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

De Groep heeft meerdere vergoedingsplannen uitgegeven in verband met de effecten van de vennootschap, waarvan de betaling gebeurt in de vorm van aandelen van de vennootschap.

Voor de betalingen in aandelen waarop IFRS 2 van toepassing is, wordt de reële waarde van de prestaties van de begunstigten die wordt gekregen in ruil voor de toekenning van de opties, toegekend als een last. Het totale bedrag dat lineair als last moet worden geboekt over de verwervingsperiode van de rechten, wordt over het algemeen bepaald door te verwijzen naar de reële waarde van de toegekende opties.

De reële waarde van de opties wordt gemeten op de toekenningsdatum, rekening houdend met de marktparameters en met het veronderstelde aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. Elk jaar herzielt de Groep op de sluitingsdatum van de balans haar ramingen betreffende het aantal opties die zouden moeten worden uitgeoefend. De impact van de herziening van de oorspronkelijke ramingen wordt geboekt op de resultatenrekening en het eigen kapitaal wordt bijgevolg verbeterd voor de resterende verwervingsperiode van de rechten. De netto opbrengsten, na direct toe te kennen transactiekosten, worden geboekt ter vermeerdering van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremie wanneer de

opties worden uitgeoefend. Wanneer de opties verlopen (zonder te zijn uitgeoefend), worden de eigen fondsen gecorrigeerd zonder invloed op het resultaat. De gewone verlenging van de uitoefenperiode van de opties zonder wijziging in de acquisitieduur van de rechten, wijzigt de oorspronkelijke boeking van het plan niet.

De andere betalingen aan het personeel op basis van de aandelen, met name de verkoop van eigen aandelen door middel van discount, worden eveneens geboekt bij het eigen vermogen, in toepassing van IFRS 2, en ten laste genomen over de toekenningperiode ("vesting period").

3. BOEKHOUDKUNDIGE RAMINGEN EN AANZIENLIJKE BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva in de geconsolideerde jaarrekening te beoordelen, moet de Groep bepaalde ramingen doen en blijk geven van beoordelingsvermogen in bepaalde gebieden. De gebruikte ramingen en hypothesen worden bepaald op basis van de beste informatie die beschikbaar is op het ogenblik dat de jaarrekening wordt afgesloten. De ramingen stemmen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke verwezenlijkingen, zodat de boekhoudkundige beoordelingen die eruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere graad van onzekerheid bevatten. De ramingen en hypothesen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de evaluatie van de activa en passiva, worden hieronder voorzien van commentaar.

- De uitgestelde belastingactiva (en meer bepaald die met betrekking tot de verliezen en terug te vorderen belastingtegoeden) worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst zullen kunnen worden geboekt bij een belastbare winst.
- De erkenning van vooruitgang van de inkomsten die gegenereerd worden door bepaalde vastgoedprojecten, veronderstelt aan de basis een uitvoeringsbudget en een permanente opvolging van de uitvoering, op basis waarvan de graad van voltooiing, de kosten op het einde en de nog te beheersen risico's voorzichtig worden geëvalueerd om het deel van de winst die moet worden toegeschreven aan de afgeronde periode, te bepalen.
- Voor de voorzieningen stemt het geboekte bedrag overeen met de beste raming van de uitgave die nodig is bij het verstrijken van de huidige verplichting (juridisch of impliciet) op de afsluitingsdatum. ATENOR is zo als verweerder betrokken bij een gerechtelijke procedure waarvan de vennootschap de gegrondheid betwist en die volgens haar geen reden geven voor een effectieve aanzienlijke uitbetaling voor de Groep en waarvoor bijgevolg geen voorzieningen moeten worden gevormd.
- Eventuele waardeaanpassingen: waardeverminderingen van de voorraden en waardevermindering op onroerende activa (inclusief goodwill) zijn onderworpen aan het oordeel van het beheerorgaan op basis van de in punt 2 beschreven principes.

NOTA 2 - RISICOBEBEER

ATENOR heeft als activiteiten de realisatie van vastgoedprojecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

ATENOR wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, en met name de evolutie van de conjunctuur van de wereldeconomie en de markten waar de gebouwen zijn gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor investering worden aangewend.

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.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De economische conjunctuur beïnvloedt enerzijds het vertrouwen van de beleggers, kandidaat-kopers van vastgoedprojecten die ATENOR en haar dochterondernemingen (de "Groep") ontwikkelen, en anderzijds het vertrouwen van de bedrijven uit de privésector en de actoren van de openbare sector, kandidaat-huurders van deze goederen.

De sector voor vastgoedpromotie vertoont echter een verschuiving ten opzichte van de conjunctuurcyclus van de industrie en diensten. Al meer dan 25 jaar toont ATENOR dat ze haar beslissingen inzake investeringen, lanceringen of desinvesteringen zo kan inschatten dat ze de impact kan verkleinen of desgevallend voordeel kan halen uit een gegeven economische situatie.

De voorspellingen die momenteel beschikbaar zijn betreffende de landen waarin ATENOR heeft belegd, werden in aanmerking genomen in de voorziene resultaten; als de economische situatie van deze landen nog slechter zou worden dan werd voorspeld, zouden de verwachte resultaten van ATENOR naar beneden toe kunnen worden herzien.

Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit

Voor elke projectacquisitie doet ATENOR stedenbouwkundige, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies, meestal met de hulp van gespecialiseerde externe adviseurs. Ondanks alle genomen voorzorgen kunnen er zich onverwachte problemen voordoen in verband met externe factoren (wachttijden op de beslissingen van administratieve overheden, nieuwe reglementeren, meer bepaald op het vlak van bodemvervuiling of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, ...) en er kunnen zich niet onderkende risico's voordoen in projecten die werden ontwikkeld door de Groep, wat leidt tot vertragingen in de oplevering en de overschrijding van het budget.

ATENOR blijft trouwens afhankelijk van de evolutie van de lokale markten, waarvan het aanbod van kantoren of woningen snel de vraag zou kunnen overschrijden en leiden tot een risico op een daling van de huurprijzen.

De ligging van de projecten op strategische plaatsen van de hoofdsteden die ATENOR koos, vormt een belangrijk criterium voor haar strategie. Deze keuzes blijven ondanks alles een risico dat ATENOR toch wil nemen en beheersen.

De complexiteit van de projecten, de toepassing van de

reglementeringen, de vele deelnemers, de noodzaak om vergunningen te krijgen, om huurders en uiteindelijk investeerders-kopers te zoeken en te vinden, brengen zoveel activiteiten en risico's met zich mee waarmee promotor te maken krijgt. Om weerstand te kunnen bieden aan bepaalde risico's voerde ATENOR al vele jaren geleden controlesystemen in die ze heeft verfijnd en ze beschikt over ervaren medewerkers, zowel op het vlak van ontwikkeling van kantoren als van ontwikkeling van woningen.

Risico's verbonden aan de stedenbouwkundige regels

De Groep is verplicht om tal van regels op stedenbouwkundig vlak na te leven. Het kan gebeuren dat deze stedenbouwkundige regels worden herzien door de politieke en/of administratieve overheid nadat ATENOR een perceel heeft verworven. De aanwending van de bodem of de toegelaten afmeting kan belangrijke wijzigingen ondergaan ten opzichte van wat ATENOR had voorzien. De wijzigingen die deze nieuwe regels met zich meebrengen, vereisen van de medewerkers van de Groep en van de externe adviseurs dat ze de projecten aanpassen en de impact beperken die deze nieuwe situaties veroorzaken.

Gezien de complexiteit van bepaalde lokale, regionale of nationale reglementeringen en in het bijzonder het proces voor het verkrijgen van de bouwvergunningen, kan het zijn dat er vertragingen worden vastgesteld in de uitvoering en de start van het project. ATENOR beschikt over een langdurige ervaring in deze processen en blijft echter waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van deze situaties.

Vernietigingsrisico van lopende of afgewerkte en niet overgedragen projecten

De vastgoedprojecten van de Groep en van haar dochterondernemingen kunnen worden blootgesteld aan risico's van onderstroming, brand, explosie, waardoor ze vernietigd of beschadigd worden. De Groep en al haar dochterondernemingen dekken zoveel mogelijk deze risico's door verzekeringspolissen af te sluiten die zijn aangepast aan elke afzonderlijke situatie van elk project. De medewerkers van de Groep waken erover dat ze de geldende reglementeringen naleven en verzekeren zich in de contracten die worden afgesloten met alle onderaannemers ervan dat zij de verplichte veiligheidsmaatregelen zullen naleven.

Als er huurcontracten worden afgesloten, worden naargelang de omstandigheden een verzekeringspolis voor het "verlies van inkomsten" afgesloten door de Groep of de betrokken bij het project.

ATENOR waakt erover dat er huurovereenkomsten worden afgesloten met vooraanstaande huurders. Er bestaat echter een risico van de derde tegenpartij, de huurder, als hij in gebreke zou blijven.

Risico's verbonden aan directe en indirecte belastingen

De Groep en haar dochterondernemingen die vastgoed-ontwikkelingen doen in België, het Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Roemenië en Hongarije zijn blootgesteld aan risico's in verband met de wijzigingen van de wetten inzake directe en indirecte belastingen in deze landen. Op het vlak van BTW blijft dit risico echter beperkt door de toepassing in alle genoemde landen van de Europese richtlijnen.

Risico's van de andere tegenpartijen

Dit risico beoogt voornamelijk de kopers van de door de Groep ontwikkelde projecten. Ondanks de extreme voorzorgen die ATENOR neemt in de keuze van haar investeerders, kandidaten voor de aankoop van een project, en ondanks de aandacht die ze besteedt aan de algemene bekendheid en de solvabiliteit van deze potentiële kopers, bestaat het risico dat deze tegenpartijen in gebreke blijven en als dit risico zich voordoet, zou het de resultaten van ATENOR kunnen beïnvloeden.

Cash- en financieringsrisico

De groep wordt gefinancierd door diverse bekende bankpartners op nationaal en internationaal niveau. De groep onderhoudt sterke en langdurige relaties met hen om eventueel het hoofd te kunnen bieden aan cash- en financieringsproblemen.

De groep diversifieert zijn financieringsmiddelen door sinds 1999 in te schrijven op een programma met papieren aan toonder op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) van institutionele privé- en overheidsbeleggers.

De groep volgt een actief communicatiebeleid om de spelers op de financiële markten zo goed mogelijk te informeren en het hoofd te bieden aan elke drooglegging van de monetaire markt of elke crisis die niets te maken heeft met de situatie en de activiteiten van ATENOR.

In voorkomend geval gaat ATENOR over tot uitgifte van obligatieleningen (naast het programma CP/MTN), en dit is voor ATENOR nog nooit in gebreke gebleven. ATENOR heeft de eigen financierings-middelen uitgebreid met de lancering van een programma EMTN.

ATENOR en haar filialen krijgen de noodzakelijke financieringen voor het goede verloop van de bouw van hun vastgoedprojecten. Deze financieringen dekken de hele bouwperiode en laten de verkoop toe binnen een redelijke termijn van in het algemeen een jaar na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de filialen van ATENOR meestal in pand gegeven aan de kredietinstellingen waar geleend wordt (zie nota 20).

NOTA 3 – GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

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

Het activiteitenverslag van ATENOR geeft meer informatie over de resultaten, de aankopen en verkopen die hebben plaatsgevonden tijdens het boekjaar.

Op een totaal van 99,77 miljoen euro opbrengsten uit gewone activiteiten is er één transactie van meer dan 10%. Dit betreft de verkoop in de toekomstige staat van voltooiing van het project Buzzcity in Leudelange aan het investeringsfonds Fidentia voor een erkende opbrengst van 20,06 miljoen euro op 31 december 2018. Deze verkoop vertegenwoordigt 20,1% van het totaal van de opbrengsten uit gewone activiteiten.

Zie Nota 1 – Belangrijkste boekhoudkundige methodes – hoofdstuk 2.11.

In duizenden EUR	31.12.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfopbrengsten	77 713	22 053	99 766	81 168	139 262	220 430
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
Overige bedrijfsopbrengsten	35 200	5 916	41 116	3 625	4 933	8 558
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
Bedrijfskosten (-)	-81 058	-13 789	-94 847	-81 829	-111 780	-193 609
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
BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT	31 855	14 180	46 035	2 964	32 415	35 379
Financiële kosten	-9 027	-723	-9 750	-10 270	-1 073	-11 343
Financiële opbrengsten	1 131	6	1 137	970	2	972
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-228		-228	-466		-466
Resultaat vóór belasting	23 731	13 463	37 194	-6 802	31 344	24 542
Belastingen op het resultaat (-)	-2 037	-120	-2 157	-1 042	-1 438	-2 480
Resultaat na belasting	21 694	13 343	35 037	-7 844	29 906	22 062
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
Resultaat van het boekjaar	21 694	13 343	35 037	-7 844	29 906	22 062
Intercompany-eliminatie	1 473	-1 473		234	-234	0
Geconsolideerd resultaat	23 167	11 870	35 037	-7 610	29 672	22 062
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-140		-140	-117		-117
Resultaat (aandeel van de Groep)	23 307	11 870	35 177	-7 493	29 672	22 179

ACTIVA	31.12.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
Vaste activa	56 723	205	56 928	43 689	117	43 806
Materiële vaste activa	423	126	549	271	16	287
Vastgoedbeleggingen						
Immateriële activa	105	71	176	236	91	327
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						
Vlottende activa	362 878	250 959	613 837	337 615	211 759	549 374
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
TOTAAL DER ACTIVA	419 601	251 164	670 765	381 304	211 876	593 180

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	31.12.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
In duizenden EUR						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	166 754	3 544	170 298	120 089	29 551	149 640
Eigen vermogen – Groepsaandeel	163 808	3 544	167 352	117 166	29 551	146 717
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
Minderheidsbelangen	2 946		2 946	2 923		2 923
Langlopende passiva	272 903	24 886	297 789	179 264	34 513	213 777
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
Instruments dérivés						
Uitgestelde 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
Kortlopende passiva	-20 056	222 734	202 678	81 951	147 812	229 763
Kortlopende rentedragende passiva	143 714	3 460	147 174	174 990	3 459	178 449
Kortlopende voorzieningen	4 098	942	5 040			
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	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	419 601	251 164	670 765	381 304	211 876	593 180

NOTA 4 - BEDRIJFSRESULTATEN

In duizenden EUR	2018	2017
Totaal van de opbrengsten	99 766	220 430
waarvan omzet	85 888	209 730
waarvan huuropbrengsten uit vastgoed	13 878	10 700
Totaal van de overige bedrijfsopbrengsten	41 116	8 558
waarvan winst (verlies) op afboeking van financiële activa	34 927	1 757
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	6 174	6 719
waarvan winst (verlies) op afboeking van niet-financiële activa	15	82
Totaal van de bedrijfskosten	-94 847	-193 609
Bedrijfsresultaat	46 035	35 379

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).

Ter herinnering, de omzet van 2017 kwam vooral uit (a) de inkomsten uit de verkoop van gebouwen A, B en D van het project Vaci Greens in Boedapest (130,31 miljoen euro), (b) de laatste schrijven van het project CBC in Namen na de oplevering van het

gebouw (11,21 miljoen euro), (c) de opbrengsten in verband met de verkoop van de appartementen van de projecten Palatium in Brussel (21,74 miljoen euro), Au Fil des Grands Prés in Bergen (13,76 miljoen euro) UP-site in Brussel (8,10 miljoen euro), Les Brasseries de Neudorf in Luxemburg (7,34 miljoen euro) en The One in Brussel (5,88 miljoen euro).

Het operationele resultaat bedraagt 46,04 miljoen euro, tegenover 35,38 miljoen euro 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 Hermès Busines Campus (Boekarest; € 9,17 M), University Business Center (Warschau; € 1,64 M) en Nysdam (Terhulpen; € 0,96 M) zorgen voor een aanvullende bijdrage aan het resultaat.

De bedrijfskosten worden beschreven in nota's 5 en 6.

NOTE 5 - PERSONEELSKOSTEN

In duizenden EUR	2018	2017
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	-2 298	-2 125
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	-411	-414
Overige personeelskosten	-181	-228
Totaal personeelskosten	-2 890	-2 767
Tewerkstelling in voltijdse equivalenten	2018	2017
Gemiddeld aantal werknemers	29,2	28,0

De personeelskosten zijn licht toegenomen ten opzichte van het voorgaande boekjaar (+0,12 miljoen euro), als gevolg van de verbintenissen uitgevoerd tijdens het boekjaar.

In 2018 zijn er 10 nieuwe medewerkers aan de slag gegaan bij de groep, 3 hebben de groep verlaten, wat als gemiddelde ETP voor het hele jaar een stijging van 1,2 personen in vergelijking met 2017 vertegenwoordigt.

NOTA 6 - OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

In duizenden EUR	2018	2017
Diverse goederen en diensten	-44 310	-30 917
Voorzieningen (oprichtingen - terugnamen)	960	-4 410
Overige kosten	-23 190	-11 049
Verliezen (wisselkosten)	-410	-4 259
Totaal	-66 950	-50 635

De overige bedrijfskosten zijn gestegen ten opzichte van 2017 (+16,31 miljoen euro).

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- "Diverse goederen en diensten": voornamelijk als gevolg van de groei van de projecten en werken in uitvoering, met name City Dox (Brussel), Com'Unity (Parijs) en University Business Center (Warschau) (hetzij +7,91 miljoen euro);
- "Voorzieningen": in het kader van de verkopen van de Hongaarse gebouwen werden er voorzieningen gevormd om de huuropbrengsten op de ruimten die op 31 december 2017 nog leeg stonden te waarborgen. Deze werden gebruikt en/of overgenomen in de loop van 2018 nadat de verschillende ruimtes verhuurd werden;

- "Andere kosten": de stijging van deze post is voornamelijk het gevolg van de kosten die zijn gemaakt voor het project The One Office dat op 20 december 2018 werd verkocht (+12,88 miljoen euro);
- "Verliezen (wisselkosten)": de daling van de wisselkoersverliezen en -kosten kan worden verklaard door het gebrek in 2018 aan de opname van de omrekeningsverschillen (IAS 21) in verband met de voorschotten in euro, terugbetaald door de Hongaarse dochterondernemingen, de verkoop van de gebouwen A, B en D (gedeeltelijk) van Vaci Greens die plaatsvond in 2017.

NOTA 7 - FINANCIËLE RESULTATEN

In duizenden EUR	2018	2017
Intrestkosten	-11 446	-11 668
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling (IAS 23)	3 320	2 899
Overige financiële kosten	-1 624	-2 574
Intrestopbrengsten	1 132	971
Overige financiële opbrengsten	5	1
Totaal financiële resultaten	-8 613	-10 371

In 2018 bedroeg de netto financiële last 8,61 miljoen euro tegenover 10,37 miljoen euro in 2017. Deze daling van de netto financiële kosten is voornamelijk toe te schrijven aan de daling van de gemiddelde nettoschuld van ATENOR en van de gewogen gemiddelde rentevoet ten opzichte van 2017, in combinatie met de toename van de activering van de intresten op de projecten in ontwikkeling (IAS 23).

Het financiële resultaat omvat hoofdzakelijk, enerzijds de boeking van de netto intresten verbonden aan de obligatieleningen (2,08 miljoen euro), aan de bankfinancieringen en via CP en MTN van ATENOR (5,73 miljoen euro) evenals de financieringen van de projecten in NGY (0,78 miljoen euro) en Leaselex (0,47 miljoen euro) en anderzijds de activering van de financiële lasten (IAS 23) verbonden aan de projecten The One (1,89 miljoen euro), Com'Unity (0,5 miljoen euro) en City Dox (0,4 miljoen euro).

De waardedaling met betrekking tot de Beaulieu-certificaten (0,97 miljoen euro) verklaart voornamelijk de post van de andere financiële kosten.

Ter herinnering, bedroegen in 2017 de netto financiële kosten 10,37 miljoen euro. Eenerzijds, bestonden deze voornamelijk uit de nettorente gerelateerd aan de twee obligatieleningen (3,51 miljoen euro), aan de bankfinancieringen via CP en MTN van ATENOR (5,34 miljoen euro), en, evenals aan de financiering van projecten in NGY (1,02 miljoen euro) en LEASELEX (0,48 miljoen euro), en anderzijds de activering van financiële kosten (IAS 23) in verband met de projecten The One (1,7 miljoen euro), Vaci Greens D (0,41 miljoen euro) en City Dox (0,26 miljoen euro).

Gelieve ook de "Geconsolideerde kasstroomtabel" te raadplegen en nota 20 over de "Financiële passiva".

NOTA 8 - BELASTINGEN OP HET RESULTAAT EN UITGESTELDE BELASTINGEN

In duizenden EUR	2018	2017
Belastingverdeling		
Actuele belastingen		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-3 229	-10 238
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	242	184
Totaal actuele belastingen	-2 987	-10 054
Uitgestelde belastingen		
Gerelateerd aan het boekjaar	243	10 034
Gerelateerd aan fiscale verliezen	587	-2 460
Totaal uitgestelde belastingen	830	7 574
Totaal actuele en uitgestelde belastingen	-2 157	-2 480
II. Aansluiting tussen toepasselijk en effectief belastingtarief		
Resultaat vóór belastingen	37 194	24 542
Toepasselijk belastingtarief	29,58%	33,99%
Belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief	-11 002	-8 342
Aanpassingen aan belastingen		
- op resultaten van voorgaande periode / opdrijvingen	-95	91
- van niet-belastbare inkomsten	10 099	449
- van niet-aftrekbare kosten	-982	-3 419
- op invorderingen van fiscale verliezen	68	1 054
- op uitgestelde belastingvorderingen en uitgestelde belastingverplichtingen	2 045	2 847
- op inkomsten die worden belast aan een verschillend tarief ⁽¹⁾	2 114	7 215
- niet geboekte uitgestelde belastingvorderingen van het jaar	-3 787	-1 558
- impact daling van tarieven van de belgische vennootschapsbelasting ⁽²⁾	46	146
- Andere aanpassingen	-663	-963
Belastingen op basis van het effectief belastingtarief	-2 157	-2 480
Resultaat vóór belastingen	37 194	24 542
Effectief belastingtarief	5,80%	10,10%

(1) Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland
(2) 29,58% of 25%

Geldende tarieven in onze filialen in het buitenland :	2018	2017
Groot Hertogdom Luxemburg	27,26%	29,33%
Roemenië	16,00%	16,00%
Hongarije	9,00%	9,00%
Frankrijk	33,33%	33,33%
Polen	15% ⁽³⁾	

(3) Geldende tarief van 19% - voorkeur tarief van 15%

In 2018 bestond de belastingdruk van ATENOR uit huidige belastingen en uitgestelde belastingen voor een bedrag van respectievelijk -2,99 en 0,83 miljoen euro. Deze bedragen omvatten voornamelijk:

- De netto belastingdruk van Rest Island (-1,16 miljoen euro), The One Estate (-0,85 miljoen euro) en Mons Properties (-0,38 miljoen euro), die in de eerste plaats bestaan uit de wettelijke belastingen van het boekjaar, namelijk -1,1, -0,43 en -0,33 miljoen euro, en in de tweede plaats uit de uitgestelde belastingen voor een bedrag van -0,06, -0,42 en -0,05 miljoen euro;

- De huidige belastingen van het boekjaar van City Tower (-0,66 miljoen euro) gecompenseerd door de herneming van DTL die bij de aankoop geboekt werd (0,68 miljoen euro);
- De netto uitgestelde belastingvordering van Atenor Luxemburg (2,13 miljoen euro);
- De aanpassing van de uitgestelde belastingvordering van The One Estate naar het geschatte gebruik in 2019 (overname van -1,37 miljoen euro).

NOTA 9 - RESULTAAT EN DIVIDEND PER AANDEEL

Aantal aandelen rechtgevend op het dividend (*)	5 631 076
Bedrag van de toegekende dividenden na de sluitingsdatum (in duizenden euro)	12 388
Bruto dividend per aandeel (in euro)	2,20

(*) mits goedkeuring door de Algemene Vergadering

Aangezien er geen potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Rekening houdend met het gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen worden het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandelen als volgt bepaald:

Bepaling van basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel	2018	2017
Totaal aantal uitgegeven aandelen	5 631 076	5 631 076
waarvan eigen aandelen / aandelen in autocontrole	231 825	198 622
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen	5 431 951	5 451 285
Nettoresultaat (aandeel van de groep, in duizenden euro)	35 177	22 179
Basisresultaat (in euro)	6,48	4,07
Verwaterd resultaat per aandeel (in euro)	6,48	4,07

Het bruto dividend dat op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2019 wordt voorgesteld, zal 2,20 euro bedragen en zal vanaf 2 mei 2019 betaald worden. De roerende voorheffing bedraagt 30%.

In duizenden EUR	2018	2017
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het boekjaar	11 317	11 154

In 2015, net als in 2014 en 2013, werd het keuzedividend gekozen door een meerderheid van de aandeelhouders (namelijk 76% in 2013, 82,11% in 2014 en 79,69% in 2015), waardoor hun dividendschuld zorgt voor een bijdrage aan de kapitaalverhoging van 21 mei 2015.

Het bruto dividend per aandeel voor 2018 bedraagt 2,20 euro. Ter herinnering: het dividend van de voorgaande jaren bedroeg:

Jaar	Bruto dividend per aandeel
2017	€ 2,08
2016	€ 2,04
2010 à 2015	€ 2,00
2007 à 2009	€ 2,60
2006	€ 1,30

NOTA 10 - KAPITAAL

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2018 ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

	Aantal aandelen	deelneming in %	waaronder aandelen binnen een gezamenlijk aandeelhouderschap	deelneming in %
3D NV ⁽¹⁾	695 643	12,35	521 437	9,26
ALVA SA ⁽¹⁾	521 437	9,26	521 437	9,26
ForAtenoR SA ⁽¹⁾	592 880	10,53	592 880	10,53
LUXEMPART SA ⁽¹⁾	600 247	10,66	521 437	9,26
Stéphan SONNEVILLE SA ⁽¹⁺²⁾	241 030	4,28	150 500	2,67
Subtotaal	2 651 237	47,08	2 307 691	40,98
Eigen aandelen	0	0		
Aandelen in autocontrole	231 825	4,12		
Publiek	2 748 014	48,80		
Totaal	5 631 076	100,00		

(1) Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst.
(2) Gedelegeerd Bestuurder, vennootschap onder leiding van dhr. Stéphan Sonnevile.

Conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007 hebben deze aandeelhouders aan de vennootschap meegedeeld dat ze samen, op de datum van invoegetreding van deze wet, meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezaten.

Beweging van het aantal aandelen	Gewone aandelen
Aantal aandelen op 31.12.2018 (aandelen uitgegeven en volledig betaald)	5 631 076
waarvan eigen aandelen	-
Totaal aantal uitgegeven aandelen rechtgevend op het 2018 dividend ⁽¹⁾	5 631 076

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van de toewijzing van het resultaat waarbij een bruto dividend per aandeel van 2,20 euro wordt toegekend.

Beweging in eigen & autocontrole aandelen	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal aandelen
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
Op 31.12.2018 (gemiddelde prijs : € 43,16 per aandeel⁽¹⁾)	10 006	231 825

(1) Als gevolg van de verschillende aankopen en verkopen van aandelen in de loop van 2018, heeft ATENOR SA geen enkel eigen aandeel meer in handen op 31 december 2018 (tegenover 35.195 op 31 december 2017).
De dochteronderneming Atenor Group Investments heeft steeds 163.427 ATENOR-aandelen in haar bezit (ongewijzigde situaties opzichte van december 2017) en de nieuwe dochteronderneming Atenor Long Term Growth bezit er 68.398.

We verwijzen naar nota 22 (voordelen voor het personeel) voor de aandelenoptieplannen.

Beheer van het kapitaal

Op 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen 170,30 miljoen euro en het balanstotaal 670,76 miljoen euro.

Als onafhankelijke ontwikkelaar van vastgoedprojecten is ATENOR niet onderworpen aan enige kapitaalvereisten. ATENOR wenst een redelijke verhouding te behouden tussen de vaste vastgestelde kapitalen waarover ze beschikt en het balanstotaal. De leden van het Executive Committee waken er onder andere over dat het de Raad van Bestuur en het Audit Committee

regelmatig worden ingelicht over de evolutie van de balans en van de bestanddelen ervan, om de geconsolideerde netto schuld van de groep onder controle te houden.

Het beleid van ATENOR is bedoeld om een gezonde balansstructuur te behouden.

Nota 20 geeft meer gedetailleerde informatie over het schuldbeleid van de Groep.

NOTA 11 - GOODWILL EN OVERIGE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	2018		
	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2018	6 376	299	6 675
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2018	-1 744	-145	-1 889
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2018	-4 460		-4 460
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	173	154	327
Investerings		9	9
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)	-96		-96
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-69	-69
Afschrijvingen - terugneming (+)	8		8
Waardevermindervingsverliezen (opgenomen) teruggenomen in de winst- en verliesrekening			0
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	-3		-3
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	82	94	176
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2018	6 278	308	6 586
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2018	-1 736	-214	-1 949
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2018	-4 460		-4 460
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	82	94	176

In duizenden EUR	2017		
	Goodwill	Software	Totaal
Bewegingen van goodwill en andere immateriële activa			
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2017	8 582	288	8 870
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2017	-1 748	-98	-1 846
Samengevoegde waardeverliezen op 01.01.2017	-4 460		-4 460
Goodwills en andere immateriële activa, beginsaldo	2 374	190	2 564
Investerings		30	30
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)	-2 217	-19	-2 217
Afschrijvingen - toevoeging (-)		-66	-66
Afschrijvingen - terugneming (+)	4	19	4
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen	12		12
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	173	154	327
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2017	6 376	299	6 675
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2017	-1 744	-145	-1 889
Samengevoegde waardeverliezen op 31.12.2017	-4 460		-4 460
Goodwills en andere immateriële activa, eindsaldo	173	154	327

Twee vastgoedprojecten worden beïnvloed door de goodwill op de balans (82 duizend euro op 31 december 2018), namelijk het project UP-site in Brussel (11 duizend euro) en het project Vaci Greens in Boedapest (71 duizend euro). Deze goodwill's hebben betrekking op overnames van entiteiten (die indertijd behandeld werden als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3) met vandaag als enige activiteit de ontwikkeling van hun onroerende activa. De restwaarde van deze goodwill's zal dus noodzakelijkerwijze teruggewonnen worden via en in combinatie met de verkoop van deze geboekte vastgoedprojecten die in stock gehouden worden. De goodwill's zijn dus een onderdeel

van de kostprijs van deze projecten en hun invorderbare bedrag is opgenomen in de haalbaarheidsstudies, evenals alle andere ontwikkelingskosten.

Tijdens boekjaar 2018 hebben de verkopen van de appartementen van het project UP-site geleid tot een vermindering van 71 duizend euro van de goodwill's.

Ter herinnering, in 2017 hebben de verkopen van de gebouwen A, B en D van het project Vaci Greens en van de appartementen van het project UP-site geleid tot een vermindering van 2,2 miljoen euro van de goodwill's.

NOTA 12 – MATERIËLE VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	2018						Totaal
	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor- voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2018			2	156	769	563	1 490
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2018			-1	-138	-560	-504	-1 203
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	0	1	18	209	59	287
Investeringsen	4				156	239	399
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)				-58	-36	-89	-183
Afschrijvingen - toevoeging (-)				-15	-90	-32	-137
Afschrijvingen - terugneming (+)				58	36	89	183
Materiële vaste activa, eindsaldo	4	0	1	3	275	266	549
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2018	4		2	98	889	713	1 705
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2018			-1	-95	-614	-446	-1 157
Materiële vaste activa, eindsaldo	4	0	1	3	275	266	549

De post “Materiële vaste activa” bedraagt in totaal 0,55 miljoen euro op 31 december 2018 (tegenover 0,29 miljoen euro vorig jaar). Deze post omvat de roerende goederen en het rollend materieel van de groep alsook de gedane inrichtingswerken in de verhuurde gebouwen. De verhoging van 0.26 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2017 weerspiegelt voornamelijk de inrichtingswerken die in de verschillende kantoren van ATENOR werden uitgevoerd in de loop het jaar.

In duizenden EUR	2017						Totaal
	Materiële vaste activa in aanbouw	Terreinen en gebouwen	Installaties, machines en uitrusting	Motor- voertuigen	Inrichting en toebehoren	Overige materiële vaste activa	
Bewegingen in materiële vaste activa							
Bruto boekhoudkundige waarde op 01.01.2017			1	188	684	1 578	2 451
Samengevoegde afschrijvingen op 01.01.2017				-134	-495	-1 466	-2 094
Materiële vaste activa, beginsaldo	0	0	1	53	189	112	356
Investeringsen			1		90	45	136
Overdrachten - buitengebruikstellingen (-)				-31	-5	-1 060	-1 096
Afschrijvingen - toevoeging (-)			-1	-35	-70	-98	-204
Afschrijvingen - terugneming (+)				31	5	1 060	1 096
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	0	1	18	209	59	287
Bruto boekhoudkundige waarde op 31.12.2017			2	156	769	563	1 490
Samengevoegde afschrijvingen op 31.12.2017			-1	-138	-560	-504	-1 203
Materiële vaste activa, eindsaldo	0	0	1	18	209	59	287

NOTA 13 – DEELNEMINGEN VERWERKT VOLGENS DE “EQUITY”-METHODE

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
Totaal	14 732	20 123

Bewegingen van de deelnemingen (In duizenden EUR)	2018	2017
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	20 123	20 589
Aandeel in het resultaat	-228	-466
Aanschaffingen en restructuraties		
Overdrachten	-5 434	
Waardeverliezen		
Overdrachten naar andere rubrieken	271	
Saldo op het einde van het boekjaar	14 732	20 123

In duizenden EUR	Bedragen verschuldigd aan de verbonden vennootschappen	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden vennootschappen
Immoange deel van de groep: 50%	-	472
Victor Estates deel van de groep: 50%	-	4 999
Victor Properties deel van de groep: 50%	-	266
Victor Bara deel van de groep: 50%	-	2 136
Victor Spaak deel van de groep: 50%	-	3 793

2018 sleutelfiguren uit de statutaire jaarrekening In duizenden EUR	Balanstotaal	Eigen vermogen	Schulden	Resultaat van het boekjaar
Immoange deel van de groep: 50%	1 349	386		-234
Victor Estates deel van de groep: 50%	10 975	1 117		-207
Victor Properties deel van de groep: 50%	654	119		-15
Victor Bara deel van de groep: 50%	5 565	1 284		-83
Victor Spaak deel van de groep: 50%	9 912	2 315		-134

De deelnemingen verwerkt volgens de “equity”-methode zijn vennootschappen die het voorwerp vormen van een gezamenlijke controle in de zin van de normen IFRS 11 (Partnerschappen) en IAS 28 (Participaties in geassocieerde ondernemingen en joint ventures).

Op 31 december 2018 bevatten ze de vennootschappen Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara en Victor Spaak (project Victor). Het nettoverschil ten opzichte van 31 december 2017 weerspiegelt voornamelijk de uitstap van de deelneming in Naos na het verlies van gezamenlijke zeggenschap over Naos in 2018 (-5,43 miljoen euro).

De details van de desbetreffende projecten zijn terug te vinden in het activiteitenverslag.

NOTA 14 - VERBONDEN PARTIJEN

Relaties tussen de moedermaatschappij en haar dochtermaatschappijen

De relaties tussen ATENOR SA en haar dochtermaatschappijen worden gedetailleerd weergegeven in nota 27 over de groepsstructuur. Gelieve ook nota 13 te raadplegen over de deelnemingen gewaardeerd volgens de “equity”-methode.

Relatie met de belangrijkste bedrijfsleiders

De remuneratie die de CEO rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt, wordt globaal bepaald voor de rol die hij zowel in de Raad van Bestuur als rechtstreeks of onrechtstreeks in de Vennootschap en haar dochterondernemingen vervult. De totale vaste en variabele remuneratie van de CEO wordt vastgesteld door het Nomination and Remuneration Committee op basis van een jaarlijkse evaluatie van de samenwerking en op basis van de principes die de Raad heeft bekrachtigd.

Het bedrag van de remuneraties, andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen, en verkregen voordelen voor het boekjaar 2018, bedraagt 1.563.936 euro en kan als volgt worden opgesplitst (kosten vennootschap):

- basisremuneratie: 565.895 euro
- variabele remuneratie: nihil
- bijdragen aan een pensioenplan: er zijn geen bijdragen voor een pensioenplan
- andere voordelen: er zijn geen andere voordelen
- winst van de uitoefening in 2019 van 25 AGP aandelenopties (saldo van de in 2017 toegekende opties): 124.740 euro
- winst van de uitoefening in 2019 van 175 AGP aandelenopties (toegekend in 2018): 873.301 euro

Zie ook het remuneratieverslag van de Corporate Governance Statement (cfr. pagina 69).

De Vennootschap is niet significant afgeweken van haar remuneratiebeleid in de loop van het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit jaarverslag.

Tijdens het boekjaar werden aan de Bestuurders geen kredieten noch voorschotten of aandelenopties toegekend, behalve aan de Gedelegeerd Bestuurder, aan wie 900 opties op AGI aandelen en 355 opties op AGP aandelen werden toegekend voor de prestaties met betrekking tot het boekjaar 2017.

NOTA 15 - VOORRADEN

In duizenden EUR	2018	2017
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	443 973	429 209
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
Waardeverminderingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-1 647	-3 189
Geboekte waardeverliezen	-250	
Teruggenomen waardeverliezen	1 841	1 392
Bewegingen van het boekjaar	15 228	14 763
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	459 202	443 973
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	86 840	113 486

De “Gebouwen bestemd voor verkoop” geklasseerd als “Voorraden” vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in portefeuille. De kapitalisatie van de leenkosten (IAS 23) wordt opgeschort tijdens de perioden waarin de normale koers of de actieve ontwikkeling van een project onderbroken wordt (Nota 1.2.6. voor de waarderingsregels).

Gedurende het jaar 2018 wordt de post voorraden (“Gebouwen voor Verkoop”) voornamelijk beïnvloed door:

- de voortzetting van de werken van de projecten The One (Brussel), City Dox (Anderlecht), Com’Unity (Parijs), Au Fil des Grands Prés (fase 1 in Mons), Vaci Greens (Boedapest) en Les Berges de l’Argentine voor 100,05 miljoen euro;
- de aankopen van de gronden en gebouwen van de projecten BuzzCity (Leudelange), UP-site Bucharest (Boekarest), Am Wehrhahn (Dusseldorf), University Business Center (Warschau) en Au Fil des Grands Prés (fase 2 in Mons) voor een totaal van 75,55 miljoen euro;
- de verkopen van het boekjaar van het project BuzzCity en

de deelname van The One Office (kantoorgedeelte) en de verkoop van de appartementen van de projecten The One (woongedeelte), City Dox, Palatium, UP-site (Brussel), Au Fil des Grands Prés en La Sucrierie (Aat) die de voorraad verminderen met 171,36 miljoen euro;

- de activering van de financieringskosten ten bedrage van 3,32 miljoen euro;
- de impact van de wisselkoersverschillen, voornamelijk het nadelige effect van de Roemeense lei (-1,65 miljoen euro). Dit element is terug te vinden in de omrekeningsverschillen opgenomen in het eigen vermogen.

De boekwaarde van de verpande voorraden, desgevallend beperkt tot het toegestane uitstaande bedrag, bestaat uit de gebouwen bestemd voor verkoop van de projecten Realex (45 miljoen euro), Hermès Business Campus (21,99 miljoen euro), The One (1,75 miljoen euro), Nysdam (13 miljoen euro), Vaci Greens (5 miljoen euro) en Au Fil des Grands Prés (0,1 miljoen euro).

NOTA 16 - VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE ACTIVA

In duizenden EUR	Overige financiële activa	Handels- en overige vorderingen	Kas en kasequivalent
BEWEGINGEN IN FINANCIËLE ACTIVA			
Financiële vaste activa			
Beginsaldo	12 745	4 920	
Investeringsen	492	22 682	
Overdrachten (-)	-1 364	-4 337	
Overboeking van (naar) andere posten	-4		
Eindsaldo	11 869	23 265	
Fair value	11 869	23 265	
Waardering	niveau 3	niveau 3	
Financiële vlottende activa			
Beginsaldo	25 011	51 125	23 121
Aanschaffingen	44 270		
Overdrachten (-)	-245	-4 143	
Overgang IFRS 15		-1 375	
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		-17 742	-797
Overboeking van (naar) andere posten		7 193	1 310
Aanpassingen van waarde (-)	-972	-161	
Toename (afname) door wisselkoerswijzigingen		2 535	-372
Overige toename (afname)			18 883
Eindsaldo	68 064	37 432	42 145
Fair value	68 064	37 432	42 145
Waardering	niveaus 1 & 3	niveau 3	niveau 3

(*) Het openingssaldo van “klanten en andere debiteuren” is aangepast om de btw-vordering van 7,1 miljoen euro op te nemen die werd overgedragen van de rubriek “Opeisbare belastingvorderingen”

Overige financiële activa

Bij gebrek aan notering op een actieve markt worden de overige financiële activa bijgehouden aan de historische kostprijs als hun reële waarde niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald door een andere waarderingstechniek.

In duizenden EUR	Aandelen	Leningen	Overige Financiële activa	Totaal
OVERIGE FINANCIËLE ACTIVA				
Vaste activa				
Beginsaldo		12 725	20	12 745
Investeringsen		489	3	492
Overdrachten (-)		-1 364		-1 364
Overboeking van (naar) andere posten		-4		-4
Eindsaldo		11 846	23	11 869
Fair value		11 846	23	11 869
Waardering		niveau 3	niveau 3	niveau 3
Vlottende activa				
Beginsaldo			25 011	25 011
Aanschaffingen			44 270	44 270
Overdrachten (-)			-245	-245
Aanpassingen van waarde (-)			-972	-972
Eindsaldo			68 064	68 064
Fair value	0		68 064	68 064
Waardering	niveau 3		niveaus 1 & 3	niveaus 1 & 3

De “Vaste leningen” hebben betrekking op de netto voorschotten die worden toegekend aan de gelijkgestelde vennootschappen: Immoange, Victor Estates, Victor Properties, Victor Bara en Victor Spaak (+0,49 miljoen euro toegekend in 2018). De daling van -1,36 miljoen euro stemt met de terugbetaling door Senior Island van zijn lening als gevolg van de verkoop van deze deelneming.

Op 31 december 2018 hebben de “Vlottende overige financiële activa” betrekking op termijndeposito’s (diverse einddatums op korte termijn) bij Belgische banken (Belfius, BNP Paribas Fortis en ING) en een buitenlandse bank (Banca Monte Paschi). Het verschil van +44,27 miljoen euro is vooral te verklaren door de cash gegenereerd na de verkoop van The One Office op 20 december 2018.

Deze post omvat tevens de schuldbewijzen waarvan de waardering op 31 december 2018 aan de beurskoers heeft geleid tot de boeking van een waardeverlies van 0,97 miljoen euro.

Handels- en overige vorderingen (In duizenden EUR)	2018		2017	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Handels- en overige vorderingen				
Handelsvorderingen, bruto	30 633	23 265	43 585	4 920
Waardevermindering op dubieuze vorderingen	-210		-49	
Overige vorderingen, netto	7 009		7 589	
Totaal handels- en overige vorderingen	37 432	23 265	51 125	4 920
Fair value	37 432	23 265	51 125	4 920
Waardering	niveau 3	niveau 3	niveau 3	niveau 3

De “Handels- en overige vorderingen” worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, die een goed beeld geven van hun marktwaarde. De betalingstermijnen hangen voornamelijk af van de overeengekomen voorwaarden tijdens de overdracht van participaties of aanzienlijke activa.

Op het einde van het boekjaar zijn de “Klanten en andere niet-courante debiteuren” in totaal goed voor 23,27 miljoen euro. Deze post omvat de vordering op de koper van het project Buzzcity, waarvan het resultaat wordt erkend naarmate het project vordert (20,06 miljoen euro), de te ontvangen opbrengsten met betrekking tot de verkoop van appartementen van de blokken G en H van het project Au Fil des Grands Prés (2,81 miljoen euro, en het saldo van de geactualiseerde vordering op het RSVZ (0,4 miljoen euro, 4,3 miljoen euro lager na de verkopen van de ondergronden van de appartementen van het project Palatium).

De “Klanten en overige courante debiteuren” dalen van 51,13 naar 37,43 miljoen euro op 31 december 2018. Deze netto daling van 13,7 miljoen euro wordt voornamelijk verklaard door:

- De inning van de te ontvangen opbrengsten van 16,23 miljoen euro, geboekt op 31 december 2017, na de verkoop volgens de voortgang van het gebouw Vaci Greens D;
- De vordering op de overnemers van Naos als gevolg van de erkenning van het resultaat naargelang de voortgang (76,27% op 31 december 2018 (13,82 miljoen euro));
- De inning van 95% van de vordering op de overnemer van Senior Island (-7,87 miljoen euro);
- De huurgelden en huurlasten die vooraf worden gefactureerd door NGY en Haverhill aan de huurders (7,50 miljoen euro - een stijging van 1,93 miljoen);
- De verworven omzet in functie van de vooruitgang van de werken aan de residentiële eenheden van de projecten The One en City Dox, die op 31 december 2018 verkocht waren of waarvoor een voorlopige koopovereenkomst gesloten was (6,09 miljoen euro).

De verpande activa in het kader van projectfinanciering worden uiteengezet in nota 26 “Rechten en verplichtingen”.

Kas en kasequivalenten (In duizenden EUR)	2018	2017
Korttermijndeposito's	64 445	20 175
Banksaldi	42 143	23 119
Kassaldi	2	2
Totaal kas en kasequivalenten	106 590	43 296
Fair value	106 590	43 296
Waardering	niveau 3	niveau 3

Gezien de geldbeleggingen onder “Overige financiële activa” voor een bedrag van 65,45 miljoen euro, bedraagt het totaal van de geldelijke middelen 106,59 miljoen euro.

De financiële activa worden ook als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2018	2017
Beleggingen die behouden blijven tot hun vervaldatum	110 209	48 132
Leningen en vorderingen	72 543	68 770
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	23	20
Totaal der financiële vaste en vlottende activa	182 775	116 922

In het kader van haar projectontwikkelingsactiviteiten doet ATENOR geen dekking op haar financiële activa.

De belangrijkste financiële risico's kunnen als volgt worden samengevat:

- **Wisselrisico:** door de aard van haar activiteiten is ATENOR gevoelig voor de schommelende wisselkoersen van de Forint (Hongarije), van de Zloty (Polen) en de Leu (Roemenië). De balansen van de buitenlandse vennootschappen worden geconverteerd in euro tegen de officiële slotwisselkoers van het boekjaar en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde koers van het boekjaar (zie tabel hierna). De conversie van de

financiële staten van de filialen van functionele valuta (lokale valuta) naar consolidatiemunt leidt tot conversieverschillen die worden voorgesteld in eigen vermogen. De Groep heeft geen specifiek beleid ingevoerd om dit operationele wisselkoersrisico te dekken. (Zie nota 1 - Belangrijkste boekhoudkundige methodes - paragraaf 2.11 - Wisselrisico).

Buiten de waarde van de vastgoedprojecten in het buitenland (voornamelijk voorraden en goodwill), vertegenwoordigen de andere activa en passiva in buitenlandse valuta geen belangrijke waarden in de balans van de Groep. De gevoeligheid voor de wisselkoersschommelingen van die twee valuta's wordt geboekt als conversieverschillen.

De volgende tabel bevat de wisselkoersschommelingen 2018/2017.

WISSELKOERS (€ 1 =)	Slotkoers		Gemiddelde koers	
	2018	2017	2018	2017
Forint (Hongarije) - HUF	321,5100	310,1400	319,9000	309,3400
Leu (Roemenië) - RON	4,6639	4,6597	4,6600	4,5732
Zloty (Polen) - PLN	4,3000		4,2876	

- **Risico in verband met krediet en liquiditeit:** de toegekende beleggingen gebeuren hoofdzakelijk bij Belgische financiële instellingen, met name BNP Paribas Fortis, Belfius, ING en KBC. De nominale waarde van de beleggingen ligt zeer dicht bij hun marktwaarde.

- **Het dervingrisico** van de tegenpartijen (kopers) is beperkt door de vorming van bankgaranties bij de ondertekening van de verkoopakten en notariële akten.

- **Afgeleide instrumenten** (activa)

ATENOR maakte geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten voor afdekkingsdoeleinden tijdens het boekjaar 2018.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft ATENOR de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen op actieve markten

Nihil

Categorie 2: Andere gegevens dan genoteerde prijzen die (direct en indirect) waarneembaar zijn

De afgeleide instrumenten worden desgevallend gevaloriseerd door een financiële instelling, op basis van marktparameters.

Categorie 3: Niet waarneembare marktgegevens

De reële waarde van de “Vlottende en vaste activa” (met inbegrip van thesaurie) ligt dicht bij de marktwaarde. De reële waarde van de niet beursgenoteerde financiële activa die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt geraamd aan de boekhoudkundige waarde, rekening houdend met de evolutie van de zaken van de betrokken ondernemingen en de bestaande aandeelhoudersakkoorden. Hun bedrag is zeer klein.

De reële waarde van “Handels- en overige vorderingen” komt overeen met hun nominale waarde (na aftrek van eventuele waardeverminderingen) en weerspiegelt de verkoopprijs van de goederen en andere activa die verkocht worden in de overeenkomsten en notariële akten.

Gevoeligheidsanalyse

Gezien de aard van de financiële activa en hun korte looptijden, is er geen noodzaak om een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, want de impact van de wisselkoers is verwaarloosbaar.

NOTA 17 – OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	2018		2017	
	Vlottende	Vaste	Vlottende	Vaste
Overige activa				
Belastingvorderingen	1 067		1 176	
Betalingen van voorschotten, vlottende	1 346		221	
Overige activa	4 581		4 747	
Totaal overige activa	6 994		13 250	
Fair value	6 994		13 250	

De overige vlottende activa bestaan voornamelijk uit belastingvorderingen (1,07 miljoen euro), vooruitbetalingen (1,35 miljoen euro) en overlopende activa (vooruitbetaalde intresten, verzekering en over te dragen commissies en verworven intresten voor 4,58 miljoen euro)

De actuele belastingvorderingen hernemen uitsluitend de terug te vorderen Belgische en buitenlandse directe belastingen (1,07 miljoen euro).

NOTA 18 – UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN EN -VORDERINGEN

In duizenden EUR	2018		2017	
	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen
Immateriële vaste activa				-82
Voorraad van gebouwen bestemd voor verkoop	10 641		139	
Vorderingen		-937		-3 678
Voorzieningen			153	
Gekregen vooruitbetalingen		-12 912		-7 335
Fiscale verliezen	8 439		9 138	
Divers		-19	45	-13
Compensatie	-12 743	12 743	-4 071	4 071
Totaal uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	6 337	-1 125	5 404	-7 037

In overeenstemming met IAS 12 en de in punt 2.14 vermelde boekhoudkundige principes heeft ATENOR in de balans de waarde opgenomen van de latente belastingvorderingen van overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten voor Atenor SA, Hexaten SA, The One Estate SA, I.P.I. SA en Atenor Luxembourg. De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden trouwens in de balans opgenomen bij de tijdelijke verschillen tussen de statutaire en geconsolideerde resultaten. De uitgestelde belastingverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de erkenning van de inkomsten in functie van de mate van voortgang van de projecten.

Als gevolg van de eind 2017 goedgekeurde belastinghervorming in België en van de daling van het tarief van de vennootschaps-

belasting, die overgaat aan 29,58% in 2018-2019 en aan 25% vanaf 2020, werden de uitgestelde belastingen desgevallend aangepast aan deze tarieven in functie van het jaar waarin ze zullen worden gebruikt.

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gecompenseerd wanneer zij betrekking hebben op dezelfde juridische entiteit.

Zie ook – Nota 8 met betrekking tot in het resultaat opgenomen overgedragen belastingen.

De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen hebben betrekking op entiteiten waarvoor er geen, of nog geen, concrete vooruitzichten bestaan op een belastbare winst waarop de aftrekbare tijdelijke verschillen kunnen worden geboekt.

In duizenden EUR	2018	2017
Totaal uitgestelde belastingvorderingen niet geboekt	6 439	6 428

De uitgestelde belastingen betreffende overgedragen fiscale verliezen en belastingkredieten van ATENOR werden erkend voor het bedrag van de geraamde toekomstige belastbare opbrengsten. De niet-erkende opgeschorte actieve belastingen bedragen 6,44 miljoen euro. De activa van uitgestelde belasting

betreffende de fiscale verliezen van de vastgoedfilialen in België of in het buitenland worden pas erkend voor zover het voldoende duidelijk is dat er in de voorzienbare toekomst belastbare winst beschikbaar zal zijn om ze te kunnen gebruiken.

In duizenden EUR	Uitgestelde belasting-vorderingen	Uitgestelde belasting-verplichtingen	Totaal
Op 01.01.2017	6 000	-15 193	-9 193
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-596	8 170	7 574
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen)		-14	-14
Op 31.12.2017	5 404	-7 037	-1 633
Op 01.01.2018	5 404	-7 037	-1 633
Uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	88	742	830
Overgang IFRS 15	260	160	420
Overboeking (naar) andere posten	585	-433	152
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)		5 441	5 441
De schommelingen van de uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen (wisselkoerswijzigingen)		2	2
Op 31.12.2018	6 337	-1 125	5 212

NOTA 19 – VOORZIENINGEN

In duizenden EUR	Voorzieningen voor waarborg	Overige voorzieningen	Totaal
Voorzieningen (langlopend en kortlopend)			
Voorzieningen, beginsaldo	6 193	525	6 718
Additionele voorzieningen	4 465		4 465
Toename (afname) van bestaande voorzieningen	245		245
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-4 721	-389	-5 110
Niet gebruikte bedragen, maar teruggenomen (-)	-432	-136	-568
Toename (afname) resulterend van de bewegingen van de wisselkoers	-62		-62
Voorzieningen, eindsaldo	5 688	0	5 688
Langlopende voorzieningen, eindsaldo	648	0	648
Kortlopende voorzieningen, eindsaldo	5 040	0	5 040

De risico's in verband met gegeven waarborgen of lopende geschillen vormen het voorwerp van voorzieningen wanneer aan de erkenningsvoorwaarden van deze passiva is voldaan.

De “Langlopende voorzieningen” bedragen 0,65 miljoen euro en komen overeen met enerzijds de voorzieningen in verband met de inkomstengaranties van de projecten City Dox en Vaci Greens D.

De «Huidige voorzieningen» bedragen 5,04 miljoen euro. Ze

omvatten de voorziening voor gewaarborgd rendement van 4,06 miljoen euro die eind 2018 werd gevormd in het kader van de verkoop van The One Office, de voorziening van 0,94 miljoen euro met betrekking tot de verkoop van het gebouw Vaci Greens B en de provisie UP-site (UP³ -0,04 miljoen euro).

De eventuele passiva en de rechten en verbintenissen worden omschreven in nota's 24 en 26 bij de jaarrekening.

NOTA 20 – VLOTTENDE EN VASTE FINANCIËLE PASSIVA

2018 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar			
Financiële schulden						
Kredietinstellingen	25 924	85 980	4 541	116 445	115 933	niveau 3
Obligatieleningen	25 000	19 907	30 000	74 907	74 201	niveaus 1 & 3
Overige leningen	96 250	134 076	18 600	248 926	250 964	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	147 174	239 964	53 141	440 279	441 098	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	24 399			24 399	24 399	niveau 3
Overige schulden	7 563	1 542		9 105	9 105	niveau 3
Overige financiële passiva		914		914	914	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	31 961	2 457		34 418	34 418	

2017 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value (*)	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar			
Financiële schulden						
Kredietinstellingen	67 323	41 695	8 000	117 018	116 723	niveau 3
Obligatieleningen		24 985		24 985	25 310	niveaus 1 & 3
Overige leningen	111 126	85 463	38 539	235 128	235 445	niveaus 1 & 3
Totale financiële schulden volgens de vervaldag	178 449	152 143	46 539	377 131	377 478	
Overige financiële passiva						
Handelsschulden	31 070			31 070	31 070	niveau 3
Overige schulden	6 129			6 129	6 129	niveau 3
Overige financiële passiva		864		864	864	niveau 3
Totaal overige financiële passiva volgens de vervaldag	37 198	864		38 062	38 062	

(*) De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:
- Als ze vervallen op korte termijn, wordt vermoed dat de reële waarde vergelijkbaar is met de afgeschreven kostprijs
- Voor vaste passiva met vaste rente, door de actualisering van de toekomstige rentestromen en de terugbetaling van kapitaal aan het tarief van 2,33%, wat overeenkomt met de gewogen gemiddelde financieringsrente van de Groep
- Voor beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting.

Beleid inzake schuldenlast en financiële risico’s

De financiële risico’s (kredieten, liquiditeit en rentevoeten) worden verklaard via het schuldenlastbeleid van de Groep die niet gewijzigd is in 2018.

De schuldenlast van de Groep bestaat uit een directe financiering bij de moedermaatschappij en een financiering, in voorkomend geval, bij haar dochtermaatschappijen.

De Groep financiert zich bij diverse vooraanstaande bankpartners op internationaal niveau. Ze onderhoudt een sterke en langdurige relatie met hen, zodat ze desgevallend het hoofd kan bieden aan de financieringsbehoeften van de Groep.

De Groep heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd door sinds 1999 een programma aan te gaan met thesauriebewijzen op korte, middellange en lange termijn (CP/MTN) en ze gaf Belfius Bank opdracht om het te commercialiseren bij institutionele privé- en openbare beleggers. Sinds 2016 zette de Groep de diversificatie van haar financieringsbronnen voort door in totaal zeven emissies te plaatsen (4 in 2016 voor een totaal van 86,1 miljoen euro en 3 in 2018 voor een totaal van 14,5 miljoen euro) op middellange en lange termijn in het kader van haar nieuwe programma European Medium Term Notes (EMTN). In maart 2018 heeft ATENOR ook twee obligatieleningen gelanceerd op 4 en 6 jaar bestemd voor particulieren (20 en 30 miljoen euro). De Groep volgt een beleid van actieve communicatie om de actoren van de financiële markten zo

ruim mogelijk te informeren en aan elke uitdaging van de monetaire markt of elke crisis het hoofd te bieden, ongeacht de situatie en de activiteiten van ATENOR.

ATENOR en haar dochterondernemingen gaan de nodige financieringen aan om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken door de verkoop ervan binnen een redelijke termijn te beogen, meestal een jaar, na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van ATENOR meestal in pand gegeven ten gunste van de lenende kredietinstellingen. Wanneer de commercialisatievooruitzichten gunstig lijken en voldoende bewegingsruimte bieden op het vlak van de waardering van het project, kan ATENOR beslissen om haar projecten of de dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren.

Renterisico

De financiering van de Groep en de financieringen van de projecten via de dochterondernemingen van de Groep worden verzekerd op basis van kortetermijnrentes, euribor van 1 tot 12 maanden. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes (2 tot 5 jaar), legt de Groep de voorschotten vast aan een vaste of vlottende rente, vergezeld van een swap die de vlottende rente omvormt tot een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van de projecten, staan

de banken trekkingen toe van 1 tot 12 maanden tijdens de duur van de financiering in verband met de duur van de bouw. In het kader en rekening houdend met de budgetten die worden voorbereid voor elk project, is de impact van een stijging van de kortetermijnrente beperkt. Bovendien is het gedeelte dat de financiële lasten vertegenwoordigt in het budget van een project goed voor 3 en 6% van het totaal. Bijgevolg blijft de gevoeligheid voor een sterke variatie van de kortetermijnrentes relatief klein en beperkt.

Afgeleide instrumenten (passiva)

ATENOR gebruikt afgeleide financiële instrumenten uitsluitend voor dekkingsdoeleinden. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde met waardeschommelingen die worden geboekt op de resultatenrekening, behalve voor

financiële instrumenten die worden gekwalificeerd als “Cash flow hedge”, waarvoor het deel van de winst of het verlies op het dekkingsinstrument dat wordt beschouwd als een efficiënte dekking, rechtstreeks wordt geboekt als eigen kapitaal onder de rubriek “Overige elementen van het globale resultaat”. Wat betreft de “Fair value hedge” worden de wijzigingen van de reële waarde van de aangegeven afgeleide producten die worden beschouwd als reële waardedekkingen geboekt in de resultatenrekening, evenals de wijzigingen van de reële waarde van het actief of van het passief die geboekt moeten worden bij het gedekte risico.

Er werden in 2018 geen nieuwe contracten geïmplementeerd voor een rente- of wisselkoersdekking. Het nieuwste IRS-contract liep ten einde in de maand juli 2015.

FINANCIËLE SCHULDEN (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend	Totaal
	Max. 1 jaar	> dan 1 jaar	
Bewegingen op financiële schulden			
Op 31.12.2017	178 449	198 682	377 131
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
Op 31.12.2018	147 174	293 105	440 279

Financiële schulden

Op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad van de groep 440,28 miljoen euro tegenover 377,13 miljoen euro eind 2017. Deze verhoging van 63,15 miljoen euro wordt verklaard door de nieuwe aangegane leningen (126,91 miljoen euro), gecompenseerd door de terugbetalingen voor een bedrag van 41,77 miljoen euro en de uittap uit de perimeter van The One Office dat werd verkocht op 20 december 2018 (22,1 miljoen euro).

De “Vaste financiële schulden” bedroegen 293.11 miljoen euro (kosten niet meegerekend) op 31 december 2018. Zij omvatten de zeven EMTN die werden aangegaan in 2016 (86,1 miljoen euro) en 2018 (14,5 miljoen euro, de twee obligatieschijven van het type «retail bond», uitgegeven in 2018 van respectievelijk 30 en 20 miljoen euro, de twee kredieten in verband met het project Realex (35 miljoen overgedragen van de korte termijn en 10 miljoen aangegaan in 2018), het krediet van Atenor Group Participations (7 miljoen euro), de langetermijn vervaldagen van de kredieten Garanti Bank (18,51 miljoen euro) en CPH (2,14 miljoen euro), het krediet van Hexaten (13 miljoen euro), het krediet van City Tower van 5 miljoen euro dat werd aangegaan in maart 2017 bij Unicredit, en de MTN voor 52,9 miljoen euro.

De “Vlottende financiële schulden” bedroegen 147,17 miljoen euro op 31 december 2018, tegenover 178,45 miljoen euro eind 2017. Zij bevatten de obligatielening van 25 miljoen euro met vervaldag op 3 december 2019, de 2 financieringen aangegaan in 2018 van de banken BNP Paribas Fortis en Banca Monte Paschi van elk 10 miljoen euro, de uitstaande CP en MTN die vervallen binnen het jaar (96,25 miljoen euro), het toegekende krediet in het kader van het project The One (saldo van 1,75 miljoen euro) alsook de vervaldagen 2019 van de kredieten Garanti Bank toegekend aan NGY (3,48 miljoen euro) en CPH (0,71 miloen euro).

De financiële passiva die geclassificeerd zijn als “Overige leningen” (248,93 miljoen euro betreffen zowel de obligatie-uitgiften in het kader van het EMTN-programma als de “Commercial Papers” en “Medium Term Notes” die ATENOR SA heeft aangegaan in het kader van haar programma CP/ MTN dat door Belfius Bank op de markt wordt gebracht.

De boekwaarde van de financiële schulden stemt overeen met hun nominale waarde, gecorrigeerd voor kosten en commissies voor de uitvoering van deze kredieten en de aanpassingen met betrekking tot de waardering van de afgeleide financiële instrumenten.

Gevoeligheidsanalyse voor de rentevoetschommelingen

In de context van de huidige geldmarkt is ATENOR van mening dat de schulden op korte termijn (CP en bankfinanciering) het mogelijk maken om een volatiliteit van de intresten in verband met de kortetermijnrente te vermijden.

De commerciële vooruitzichten van onze projecten en de daaraan verbonden kasstromen brengen geen groot renterisico met zich mee. Gezien de structuur van de schulden van de Groep en van de renten die vastgelegd werden voor de langlopende schulden, is de gevoeligheidsanalyse dan ook overbodig. Net als in de voorgaande jaren zou een dergelijke analyse slechts een geringe impact aan het licht brengen.

Onder voorbehoud van onbekende gebeurtenissen op de datum van publicatie van dit verslag is ATENOR van plan om de uitgegeven obligatieleningen, de MTN en EMTN terug te betalen op hun vervaldag.

FINANCIËLE SCHULDEN		Nominale waarde (in EUR)
Private plaatsing van een obligatielening aan 3,5%	03.12.2014 tot 03.12.2019	25 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 1 aan 2,875%	05.04.2018 tot 05.04.2022	20 000 000
Obligatielening "retail bond" - uitgifte nr 2 aan 3,50%	05.04.2018 tot 05.04.2024	30 000 000
Totaal obligatieleningen		75 000 000
Atenor Group Participations		7 000 000
Atenor		22 857 143
Projecten	Le Nysdam (via Hexaten)	13 000 000
	The One (via The One Estate)	1 750 000
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	21 989 848
	Realex (via Leaselex)	35 000 000
	Realex (via Immo Silex)	10 000 000
	Vaci Greens E & F (via City Tower)	5 000 000
Totaal financiële schulden via kredietinstellingen		116 596 991
Overige leningen		
CP	2019	84 300 000
	2020	23 750 000
	2021	18 150 000
	2022	10 500 000
	2026	500 000
EMTN	2021	34 500 000
	2022	18 000 000
	2023	30 000 000
	2024	8 100 000
	2025	10 000 000
Totaal overige leningen		249 750 000
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		441 346 991

Voornaamste kenmerken van de obligatie-uitgiften

N° 1 – 2014 – 2019

- Private plaatsing van een obligatielening
- Bedrag: € 25.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,225%
- Uitgiftedatum: 03.12.2014
- Vervaldatum: 03.12.2019
- Uitgifteprijs: 101,25%
- Nominale minimuminleg per obligatie: € 100.000 + € 10.000
- Obligatie met een nominale waarde van € 10.000,-
- Niet-beursgenoteerde obligatie
- ISIN-code: BE6274319688
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 2 – 2018 – 2022

- Obligatielening «retail bond» - schijf 1
- Bedrag: € 20.000.000
- Intrest van 2,875% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 2,476%
- Uitgiftedatum: 05.04.2018
- Vervaldatum: 05.04.2022
- Uitgifteprijs: 101,50%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002587658
- Sole Manager: Belfius Bank

N° 3 – 2018 – 2024

- Obligatielening «retail bond» - schijf 2
- Bedrag: € 30.000.000
- Intrest van 3,50% jaarlijks bruto
- Bruto actuariel rendement: 3,152%
- Uitgiftedatum: 05.04.2018
- Vervaldatum: 05.04.2024
- Uitgifteprijs: 101,875%
- Obligatie met een nominale waarde van € 1.000,-
- Obligatie genoteerd op Euronext Brussels
- ISIN-code: BE0002588664
- Sole Manager: Belfius Bank

EMTN-programma (European Medium Term Notes)

Gezien de omstandigheden van de kapitaalmarkt in 2016 is ATENOR overgegaan tot verschillende obligatie-uitgiften in de vorm van ‘Private Placement’ in het kader van haar EMTN-programma. Drie extra uitgiften werden in de 1ste helft van 2018 geplaatst.

Deze uitgiften zijn bedoeld om de balansstructuur van ATENOR te versterken, meer bepaald door het aandeel van haar verbintenissen op middellange termijn te vergroten. De opbrengst van deze uitgiften verzekert enerzijds de financiering van de bouw van nieuw fasen in ontwikkeling, en geeft ATENOR anderzijds de middelen om elke nieuwe aankoopgelegenheid van nieuwe projecten te grijpen.

Deze obligaties zijn genoteerd op Alternext Brussels.

Schijf 1 – 2016 – 2021

- Bedrag: € 30.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 3,00 %
- Datum rente ingaande: 04.10.2016
- Vervaldatum: 04.10.2021
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE0002261304
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 04.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 30.102.000 (100,34 %)

Schijf 2 – 2016 – 2022

- Bedrag: € 18.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 3,125%
- Datum rente ingaande: 11.10.2016
- Vervaldatum: 11.10.2022
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE0002263326
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 17.692.200 (98,29 %)

Schijf 3 – 2016 – 2023

- Bedrag: € 30.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 3,50 %
- Datum rente ingaande: 04.10.2016
- Vervaldatum: 04.10.2023
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE0002262310
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 04.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 29.775.000 (99,25 %)

Schijf 4 – 2016 – 2024

- Bedrag: € 8.100.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 3,75 %
- Datum rente ingaande: 11.10.2016
- Vervaldatum: 11.10.2024
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE0002264332
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 07.09.2016 en Final terms van 11.10.2016
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 7.940.430 (98,03 %)

Schijf 5 – 2018 – 2021

- Bedrag: € 2.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 2,25 %
- Datum rente ingaande: 08.02.2018
- Vervaldatum: 08.02.2021

- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE6302065725
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 08.09.2017
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 1.983.400 (99,17 %)

Schijf 6 – 2018 – 2021

- Bedrag: € 2.500.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 2,125 %
- Datum rente ingaande: 07.05.2018
- Vervaldatum: 07.05.2021
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE6304538232
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 08.09.2017
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 2.504.250 (100,17 %)

Schijf 7 – 2018 – 2025

- Bedrag: € 10.000.000
- Nominale waarde van € 100.000,-
- Uitgifte prijs: 100,00%
- Rente percentage: 3,50 %
- Datum rente ingaande: 20.02.2018 voor € 5.000.000,-
- Datum rente ingaande: 05.04.2018 voor € 5.000.000,-
- Vervaldatum: 20.02.2025 voor € 10.000.000,-
- Notering op Alternext Brussels
- ISIN-code: BE6302277908
- Documentatie: volgens Information Memorandum van 08.09.2017
- Juiste waarde op 31.12.2018: € 11.385.000 (113,85 %)

Overige financiële passiva

De «overige langlopende passiva» bedroegen 2,46 miljoen euro op 31 december 2018. Ze omvatten voornamelijk de ontvangen voorschotten op de verkopen van de appartementen van blokken G en H van het project Au Fil des Grands Prés (1,32 miljoen euro) en de ontvangen huurgaranties (0,91 miljoen euro).

De “Overige kortlopende financiële passiva” bedragen 31,96 miljoen euro op 31 december 2018, tegenover 37,20 miljoen euro in 2017. Het verschil van deze post wordt vooral verklaard door de vermindering van de post van de leveranciersschulden die de vorderingsstaat van de werven weerspiegelt (-6,67 miljoen euro), gecompenseerd door de stijging van 1,43 miljoen euro van de post «Overige schulden».

De “Handelsschulden en overige kortlopende schulden” vervallen in 2019. Ze worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

Zie ook nota 2 betreffende risicobeheer.

Hiërarchische categorieën van de waarderingen:

Voor elke financiële instrumentcategorie geeft ATENOR de toegepaste methodes om de reële waarde te bepalen.

Categorie 1: Gepubliceerde prijsnoteringen in een actieve markt

Voor instrumenten genoteerd op een actieve markt, stemt de reële waarde overeen met de notering op de afsluitingsdatum

Categorie 2: Geheel of gedeeltelijk gerelateerd aan beschikbare en waarneembare marktgegevens

De afgeleide instrumenten worden desgevallend gevaloriseerd door een financiële instelling op basis van de marktparameters.

Categorie 3: Niet-beschikbare en waarneembare marktgegevens

In functie van hun vervaldag, worden de «Financiële Schulden» gewaardeerd op basis van een actualisering van de stromen of tegen afschrijvingskost op basis van de effectieve rentevoet gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen.

De “Handels- en overige schulden” worden gemeten aan hun initiële boekwaarde (nominale waarde), gerechtvaardigd door overeenkomsten, facturen en betaalde bedragen.

De financiële passiva worden eveneens als volgt samengevat:

In duizenden EUR	2018	2017
Financiële passiva tegen reële waarde via de resultatenrekening		
Financiële passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs	474 697	415 193
Totaal	474 697	415 193

Informatie over de verschillen van de passiva uit financieringsactiviteiten

In duizenden EUR	Niet-contante bewegingen						2018
	2017	Cash flows	Aankoop / Verkoop	variatie resulterend van de bewegingen van de wisselkoers	Variatie verbonden aan de fair value	Transfers	
Langlopende rentedragende verplichtingen	198 682	100 546		-4		-6 119	293 105
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		586				956	1 542
Overige langlopende passiva	864	50					914
Kortlopende rentedragende passiva	178 449	-15 294	-22 096	-4		6 119	147 174
Andere schulden die in het jaar vervallen	300	-300					
Totaal passiva verbonden aan de financieringsverrichtingen	378 295	85 588	-22 096	-8		956	442 735

Raadpleeg de financieringsoperaties van de geconsolideerde staat van de kasstromen.

NOTA 21 - OVERIGE VLOTTENDE EN VASTE PASSIVA

2018 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> dan 5 jaar			
Overige passiva						
Ontvangen voorschotten	114			114	114	niveau 3
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	573			573	573	niveau 3
Belastingsschulden	3 891			3 891	3 891	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	13 924			13 924	13 924	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	18 503			18 503	18 503	

2017 (In duizenden EUR)	Kortlopend	Langlopend		Totaal	Fair value	Waardering
	Max. 1 jaar	1-5 jaar	> dan 5 jaar			
Overige passiva						
Ontvangen voorschotten	234			234	234	niveau 3
Sociale schulden waarvan schulden aan werknemers	534			534	534	niveau 3
Belastingsschulden	9 944			9 944	9 944	niveau 3
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3 404			3 404	3 404	niveau 3
Totaal aan overige schulden volgens de vervaldag	14 116			14 116	14 116	

De “Overige kort- en langlopende passiva” worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, die een goede benadering van de reële waarde vormt.

De “Overige kortlopende passiva” bestaan uit:

- verschuldigde belastingen en heffingen die 6,05 miljoen euro gedaald zijn in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Deze post bevat met name de belasting verschuldigd door Rest Island (1,11 miljoen euro), City Tower (0,66 miljoen euro) en The One Estate (0,43 miljoen euro), evenals de BTW-schulden (0,91 miljoen euro). Ter herinnering, in 2017 bevatte deze post de door HFI te betalen belasting op het resultaat (4,66 miljoen euro) en de BTW verschuldigd door City Tower (4,64 miljoen euro) op het gefactureerde voorschot.

- regularisatierekeningen (13,92 miljoen euro) die met name de jaarlijks te boeken intresten bevatten in verband met de obligatieleningen en andere lange termijn financieringen van Atenor SA (3,23 miljoen euro tegenover 1,65 miljoen euro op 31 december 2017) en over te dragen huurgelden en huurlasten van Hexaten en NGY en Haverhill (3,3 miljoen euro tegenover 1,6 miljoen euro op het einde van het voorgaande boekjaar). De aanzienlijke toename van deze post is voornamelijk toe te schrijven aan de opname in de over te dragen opbrengsten van 7 miljoen euro met betrekking tot de garanties die werden toegekend in verband met de verkoop van The One Office.

NOTA 22 - VOORDELEN VAN HET PERSONEEL

In duizenden EUR	2018	2017
Evolutie van de personeelsbeloningen		
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	476	335
Verhoging (vermindering) van de bestaande provisies	8	1
Bedrag aan gebruikte/uitgeboekte voorzieningen	-29	140
Saldo op het einde van het boekjaar	455	476
waaronder niet-courante pensioenverplichting	455	476
waaronder courante pensioenverplichting		

In 2018 dekken de voordelen van het personeel de verplichtingen inzake Groepsverzekering (IAS 19R).

Tot in 2014 waren de voordeelplannen na uitdiensttreding van het type “met vastgestelde prestaties”. Sinds 2015 traden nieuwe begunstigden (7 in totaal op 31 december 2018) toe tot een plan van het type “met vastgestelde bijdragen” met wettelijke gewaarborgde rente. Beide soorten plannen bieden het personeel dezelfde voordelen bij hun pensionering en in geval van overlijden.

Voor de plannen “met vastgestelde prestaties” weerspiegelt het bedrag dat werd geboekt in de balans de huidige waarde van

de verbintenissen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

Voor het plan “met vastgestelde bijdragen” stemt het pensioenpassief overeen met het te betalen bedrag op de waarderingsdatum om het gewaarborgde rendement te financieren indien alle leden op die datum uit het plan zouden stappen of als het plan op die datum zou worden ingetrokken.

Gezien het te verwaarlozen deel van het plan “met vastgestelde bijdragen” in het geheel van de plannen, worden de kerncijfers hieronder samengevoegd voor alle plannen.

In duizenden EUR	2018	2017
Overzicht van de financiële positie		
Huidige waarde van de verplichtingen	1 379	1 338
Reële waarde van de activa van het plan	-924	-862
Verplichtingen ten titel van plannen	455	476

In duizenden EUR	2018	2017
Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
Kost van verleende diensten	102	87
Pensioenkosten van verstreken diensttijd		
Financiële kosten op verplichtingen ten titel van plannen	24	19
Verwachte rendement van de activa van het plan	-16	-14
Administratieve kosten en belastingen	5	7
Netto lasten opgenomen in de winst-en verliesrekening	115	99
Actuariële winsten/verliezen op de verplichtingen ten titel van plannen	-10	154
Winsten/verliezen op de activa van het plan	-19	-14
Andere elementen van het totaalresultaat	-29	140
Kosten van plannen	86	239

In duizenden EUR	2018	2017
Huidige waarde van de verplichtingen, beginsaldo	1 338	1 099
Kost van verleende diensten	102	87
Pensioenkosten van verstreken diensttijd		
Financiële kosten	24	19
Bijdragen van de werknemers	15	14
Actuariële winsten/verliezen	-10	154
Betaalde voordelen	-52	
Andere bewegingen	-38	-35
Huidige waarde van de verplichtingen, eindsaldo	1 379	1 338

In duizenden EUR	2018	2017
Reële waarde van de activa van het plan, beginsaldo	862	764
Verwachte rendement	16	14
Bijdragen van de werkgever	107	98
Bijdragen van de werknemers	15	14
Actuariële winsten/verliezen	19	14
Betaalde voordelen	-52	
Andere bewegingen	-43	-42
Reële waarde van de activa van het plan, eindsaldo	924	862

In duizenden EUR	2018	2017
Actuariële hypothesen gebruikt		
Actualisatiepercentage op 31 december	1,80%	1,80%
Inflatiepercentage	1,75%	1,75%
loonsverhoging (boven op de inflatie)	0%	0%
Mortaliteit	MR-2/FR-2	MR-2/FR-2

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR GROUP INVESTMENTS

Het Benoemings- en Remuneratiecomité stemde op 5 juli 2013 in met de invoering van een aandelenoptieplan voor de SA ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI). Deze vennootschap is voor 100% een dochteronderneming van ATENOR en bezit een portefeuille van 163.427 ATENOR-aandelen waarvan 150.000 werden overgenomen van ATENOR (eigen aandelen) tegen een prijs van 31,88 euro (gewogen gemiddelde van de 3 maanden voorafgaand aan de overname) en 13.427 voortvloeien uit de uitoefening van het voorgestelde keuzedividend door de algemene vergaderingen in mei 2014 en 2015. Deze aandelen vormen de enige activa van AGI. De uitgegeven opties op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Executive Committee, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

AOP 2015

39.985 opties op aandelen van AGI werden uitgegeven op 23 februari 2015. De uitoefenprijs van de opties werd bepaald, met instemming van de commissaris van AGI, op 16,39 euro per optie, wat overeenkomt met hun inventariswaarde per AGI-aandeel op 31 januari 2015, na herwaardering van de aandelenportefeuille ATENOR op 40,526 euro per aandeel, wat overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar in de loop van de periodes van 12 tot 31 maart 2018, 11 tot 31 maart 2019 en van 9 tot 31 maart 2020 na elke publicatie van de jaarresultaten.

25.895 opties werden uitgeoefend in 2018 en waren het voorwerp van een cash settlement. Rekening houdend met de provisie van 331.000 euro geboekt op 31 december 2017, resulteert deze operatie in een last van 36.000 euro. Een saldo van 7.500 opties moet nog worden uitgeoefend.

AOP 2016

40.000 opties op aandelen van AGI werden uitgegeven op 3 maart

2016. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 22,67 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2016, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 44,65 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 11 tot 31 maart 2019, van 9 tot 31 maart 2020 en van 8 tot en met 31 maart 2021 na elke publicatie van de jaarresultaten.

AOP 2017

39.750 opties op aandelen van AGI werden uitgegeven op 24 maart 2017. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 26,08 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2017, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 46,168 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 9 tot 31 maart 2020, van 8 tot en met 31 maart 2021 en van 8 tot 31 maart 2022, na elke publicatie van de jaarresultaten.

AOP 2018

39.625 opties op aandelen van AGI werden uitgegeven op 12 maart 2018. De uitoefenprijs werd, op voordracht van de commissaris van AGI, vastgesteld op 31,34 euro per optie, die overeenkomen met hun inventariswaarde per aandeel AGI op 31 januari 2018, na herwaardering van de portefeuille van ATENOR-aandelen aan 49,33 euro per aandeel, die overeenkomt met het gemiddelde van de laatste 20 slotkoersen. De opties zijn uitoefenbaar van 8 tot 31 maart 2021, van 8 tot en met 31 maart 2022 en van 8 tot 31 maart 2023, na elke publicatie van de jaarresultaten.

De optieplannen 2015 tot 2018 hebben geleid tot een totale provisie van 762.000 euro op 31 december 2018. Deze waardering is gebaseerd op de slotkoers van 51 euro.

We beschrijven uitvoerig de “stock options” van ATENOR GROUP INVESTMENTS die daadwerkelijk werden toegewezen.

TOEKENNING IN	2018	2017	2016	2015
Uitoefenprijs	€ 31,34	€ 26,08	€ 22,67	€ 16,39
Aantal op 31.12.2014	-	-	-	39.985
Aantal op 31.12.2015	-	-	40.000	36.745
Aantal op 31.12.2016	-	-	36.625	35.820
Aantal op 31.12.2017	-	35.950	34.375	33.395
Aantal op 31.12.2018	35.250	33.850	32.125	7.500
Uitoefenperiodes	8 tot 31 03.2021	9 tot 31 03.2020	11 tot 31.03.2019	12 tot 31.03.2018
	8 tot 31.03.2022	8 tot 31.03.2021	9 tot 31.03.2020	11 tot 31.03.2019
	8 tot 31.03.2023	8 tot 31.03.2022	8 tot 31.03.2021	9 tot 31.03.2020
Vervaldata	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020

Op 31 december 2018 bezat ATENOR 163.427 aandelen in auto-controlre via haar dochteronderneming AGI die werden verworven tegen een gemiddelde prijs van 40,59 euro voor een totale waarde van 6,63 miljoen euro. Deze aandelen zijn bedoeld om deze optieplannen te valoriseren.

AANDELENOPTIEPLANNEN ATENOR LONG TERM GROWTH

Op 29 augustus 2018 keurde het Benoemings- en Remuneratie-

comité de invoering goed van een aandelenoptieplan van SA ATENOR LONG TERM GROWTH (ALTG). Op termijn zal deze vennootschap, die voor 100% een dochteronderneming is van ATENOR, een portefeuille van 150.000 ATENOR-aandelen bezitten. Deze aandelen vormen de enige activa van ALTG. De opties uitgegeven op deze dochteronderneming brengen voordeel aan de leden van het Uitvoerend Comité, het personeel en enkele dienstverleners van ATENOR.

NOTA 23 – IFRS 15: INFORMATIE

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 – pagina 83). Deze impact bedraagt 1 miljoen euro na aftrek van belastingen.

Zie nota 1 – punt 1 (voorbereidingsbasis – pagina 84) die de norm samenvat en punt 2.12 (opbrengsten uit activiteiten – pagina 88) die de principes van de door de groep toegepaste norm definieert.

De norm IFRS 15 vereist bovendien dat de volgende informatie wordt voorgelegd:

- uitsplitsing van de omzet:

Zie nota 3 – Gesegmenteerde informatie – pagina 92 die de omzet per geografisch gebied opsplittst. In 2018 werd 89% van de omzet, ofwel 76,48 miljoen euro, gegenereerd in het geografische gebied “West-Europa” dat België, Frankrijk, het Groothertogdom Luxemburg en Duitsland omvat. De bijdrage van het gebied “Centraal-Europa” dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat, bedraagt 9,4 miljoen euro in 2018.

Van de totale omzet van 85,89 miljoen euro komt 74,42 miljoen overeen met de omzet die werd erkend volgens de vooruitgang (waarvan 29,97 miljoen euro betrekking heeft op contracten die vóór 2018 zijn afgesloten) en 11,47 miljoen euro met omzet die uitsluitend is toe te schrijven aan het boekjaar.

- Activa en passiva op contracten:

De activa op contracten bedroegen 27,9 miljoen euro op 31 december 2018, waaronder de erkenning volgens de voortgang van de verkoop van het project Buzzcity (actief op contract van 20,06 miljoen euro).

De passiva op contracten bedroegen 114 duizend euro op 31 december 2018.

- De waarde van de portefeuille met nog uit te voeren contracten bij afsluiting wordt geschat op 65,7 miljoen euro verdeeld over de boekjaren 2019 tot 2021. Dit bedrag omvat voornamelijk de verkoop volgens de voortgang van het project Buzzcity.

NOTA 24 – VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN GESCHILLEN

ATENOR heeft als activiteiten de realisatie van vastgoedprojecten, hetzij rechtstreeks, hetzij via filialen.

ATENOR wordt geconfronteerd met de risico’s en onzekerheden die inherent zijn aan deze activiteit, en met name de evolutie van de conjunctuur van de wereldeconomie en de markten waar de gebouwen worden gebouwd, alsook de evolutie van de fundamentele factoren van de financiële markten zoals de rentevoeten en het volume van de middelen die voor investering worden angewend.

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. Bijvonnis 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 25 – BELANGRIJKE 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 m² 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 uitoefenbaar 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.

NOTA 26 – RECHTEN EN VERBINTENISSEN

In duizenden EUR	2018	2017
Waarborgen uitgeschreven en onvoorwaardelijk beloofd door derden		
Bankgarantie als waarborg ⁽¹⁾	20 979	28 330
Overige gekregen waarborgen		
Reële waarborgen uitgeschreven of onvoorwaardelijk beloofd door de onderneming op haar eigen activa		
Hypotheken ⁽²⁾ :		
- boekwaarde van met hypotheek belaste gebouwen	86 840	113 486
- bedrag van de inschrijving	41 396	48 175
- met hypothecaire volmacht	98 719	128 428
- met belofte om hypotheek te geven	4 500	12 545
Vorderingen en overige bedragen gewaardborgd	50	8 144
Gewaardborgd deposito's ⁽³⁾	16 110	11 545
Gewaardborgd effecten	p.m.	p.m.
Overige verbintenissen voor aanschaffing of overdracht		
Verbintenissen voor aanschaffing van gebouwen ⁽⁴⁾	5 531	12 233
Verbintenissen voor overdrachten van gebouwen		26 100
Aankoopoptie toegekend op gebouw	p.m.	p.m.
Aankoopoptie op verkocht gebouw	p.m.	
Verbintenissen en reële waarborgen ten opzichte van derden		
Diverse bankgaranties/overige hoofdelijke borgen ⁽⁵⁾	31 606	78 772
Locatieve waarborgen	54	54

(1) Deze post omvat de ontvangen bankgaranties van de aannemers in het kader van de projecten Vaci Greens (3,71 miljoen euro), City Dax (2,75 miljoen euro), Port du Bon Dieu (1,92 miljoen euro) en The One (1,31 miljoen euro) en de ontvangen huurbetalingbankgaranties (4,91 miljoen euro).

(2) Hypotheken

- ten gunste van de Garanti Bank in het kader van het krediet aangegaan door NGY (vervaldag: 1 april 2025);
- ten gunste van de Belfius bank in het kader van de kredieten in verband met het project The One (vervaldag: 4 februari 2019);
- ten gunste van de bank BNPPF in het kader van het krediet aangegaan door Hexaten (vervaldag 29 oktober 2020) en de kredieten voor het project Realex (vervaldag 30 april 2019);
- ten gunste van de bank ING in het kader van de kredietovereenkomst wet Breynne van het project Au Fil des Grands Prés (zone 2);
- ten gunste van de bank Unicredit in het kader van het krediet aangegaan door City Tower (vervaldag: 31 maart 2020);

(3) Gewaardborgde rekeningen: waaronder ten gunste van Belfius (totaal van 10,96 miljoen euro op 31 december 2018) in het kader van de projecten The One en La Sucrierie, ING (1,11 miljoen euro) in het kader van het project Au Fil des Grands Prés (zone 2) en Garanti Bank (3,94 miljoen euro).

(4) Betreft het saldo dat moet worden betaald bij het verkrijgen van de vergunning voor het project UP-site Boekarest (5,24 miljoen euro) en de bijkomende prijs van het project Au Fil des Grands Prés (zone 1) in Bergen (293 duizend euro).

(5) Deze post omvat met name:

- de voltooiingsgaranties met betrekking tot het project Au Fil des Grands Prés (blokken A en B die zijn voorverkocht; 9 miljoen euro);
- de hoofdelijke en ondeelbare garantie van ATENOR ten bedrage van 1,75 miljoen euro voor rekening van The One Estate (project The One) ten gunste van de bank Belfius (vervaldag: 04.02.2019) en voor een bedrag van 4 miljoen euro voor rekening van City Tower ten gunste van Unicredit en voor een bedrag van 5,24 miljoen euro voor rekening van NOR Residential;
- De garanties van het type “handelaar in onroerend goed” voor een totaal van 3,77 miljoen euro;

NOTA 27 - DEELNEMINGEN

Benaming	Maatschappelijke zetel	Deel (in %) van het kapitaal dat rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden
Vennootschappen opgenomen in de consolidatie door globale integratie		
ALCO BUILDING	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR FRANCE	F-75008 Parijs	100,00
ATENOR GROUP CENTRAL EUROPE	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP INVESTMENTS	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR GROUP PARTICIPATIONS	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR HUNGARY	H-1138 Boedapest	100,00
ATENOR LONG TERM GROWTH	B-1310 Terhulpen	100,00
ATENOR LUXEMBOURG	L-8399 Windhof	100,00
ATENOR POLAND	PL-02678 Warschau	100,00
ATENOR ROMANIA	RO-020335 Boekarest	100,00
ATENOR TOOLS COMPANY	B-1310 Terhulpen	100,00
BDS UNE FOIS	F-75008 Parijs	99,00
BDS DEUX FOIS	F-75008 Parijs	100,00
BUILD UP	B-1310 Terhulpen	100,00
CITY TOWER	H-1138 Boedapest	100,00
DREWS CITY TOWER	H-1138 Boedapest	100,00
FREELEX	B-1310 Terhulpen	90,00
HAVERHILL INVESTMENTS	PL-02678 Warschau	100,00
HEXATEN	B-1310 Terhulpen	100,00
HF IMMOBILIER	L-8399 Windhof	100,00
HUNGARIA GREENS	H-1138 Boedapest	100,00
IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)	B-1310 Terhulpen	100,00
IMMO SILEX	B-1310 Terhulpen	90,00
LEASELEX	B-1310 Terhulpen	90,00
LUXLEX	L-8399 Windhof	90,00
MONS PROPERTIES	B-1310 Terhulpen	100,00
NGY PROPERTIERS INVESTMENT	RO-020335 Boekarest	100,00
NOR REAL ESTATE	RO-020335 Boekarest	100,00
NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS	RO-020335 Boekarest	100,00
REST ISLAND	B-1310 Terhulpen	100,00
THE ONE ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
VICTORIEI 174 BUSINESS DEVELOPMENT	RO-020335 Boekarest	100,00
WEHRHAHN ESTATE	B-1310 Terhulpen	100,00
Joint ventures op te nemen volgens de «equity» methode		
IMMOANGE	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR BARA	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR ESTATES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR PROPERTIES	B-1160 Brussel	50,00
VICTOR SPAAK	B-1160 Brussel	50,00

VOORNAAMSTE WIJZIGINGEN VAN DE CONSOLIDATIEKRING

TIJDENS HET JAAR 2018:

De SA Atenor Long Term Growth werd op 26 oktober 2018 opgericht door Atenor SA. Het enige actief ervan is een portefeuille van Atenor-aandelen.

De Franse dochteronderneming, de SAS BDS Deux Fois werd op 26 september 2018 opgericht door Atenor SA. Ze zal het project Bords de Seine 2 in Bezons ontwikkelen.

De Roemeense vennootschap NOR Residential Solutions SRL werd op 23 november 2018 opgericht door ATENOR SA. Ze zal het project UP-site Boekarest (Boekarest, Roemenië) ontwikkelen.

De Belgische vennootschap Wehrhahn Estate SA werd op 14 november 2018 opgericht door ATENOR SA. Ze zal het gemengde project Am Wehrhahn in Düsseldorf (Duitsland) ontwikkelen.

De vennootschap Atenor Poland SP. ZO.O. werd in de loop van de eerste helft van 2018 door ATENOR (100%) overgenomen.

De vennootschap Haverhill Investments SP. ZO.O werd in de eerste helft van 2018 door ATENOR SA overgenomen. Ze zal het project University Business Center in Warschau (Polen) ontwikkelen.

De NV's naar Belgisch recht C.P.P.M. en Namur Waterfront, en City View Tower KFT, een Hongaarse dochteronderneming, werden in de loop van het verslagjaar vereffend als gevolg van de verkoop van hun respectievelijke activa.

De NV's The One Office en Naos werden in 2018 verkocht en zijn daarom gedeconsolideerd.

NOTA 28 - ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

De externe audit van ATENOR SA werd uitgevoerd door Commissaris MAZARS srl, vertegenwoordigd door de Heer Xavier Doyen. Zijn jaarlijkse honoraria bedroegen 48.924 euro.

De honoraria voor de extra missies van ATENOR SA bedroegen 35.900 euro.

De honoraria voor de auditopdrachten toevertrouwd aan het Mazars-netwerk met Belgische en buitenlandse dochterondernemingen bedroegen dan weer 111.042 euro.

De honoraria voor niet-auditdiensten werden goedgekeurd door het Audit Committee en bedragen 84.350 euro voor het jaar 2018.

VERKLARING VAN DE VERTEGENWOORDIGERS VAN ATENOR

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Voorzitter van het Executive Committee en de Leden van het Executive Committee, waaronder de heer Sidney D. BENS, CFO, verklaren, in naam en voor rekening van ATENOR SA, dat bij hun weten:

- de op 31 december 2018 geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van ATENOR en de ondernemingen in de consolidatiekring ⁽¹⁾;
- het beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat met betrekking tot de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de SA ATENOR en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden.

⁽¹⁾ De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ATENOR NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van uw vennootschap en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap ATENOR uitgevoerd gedurende meer dan 24 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2018 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie € 670.764.840 bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel van de Groep) van € 35.176.728.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2018 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Erkenning van de inkomsten in de juiste periode

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: nota's 1, 3, 4

Beschrijving van het kernpunt van de controle

ATENOR is betrokken in transacties op het vlak van vastgoedontwikkeling waarbij de resultaten worden erkend naargelang de contractuele verbintenissen enerzijds en de mate van verwezenlijking anderzijds.

De inkomsten worden erkend in de mate dat ze als definitief verworven kunnen worden beschouwd, na aftrek van alle redelijk te voorzien lasten die gekoppeld zijn aan de verplichtingen van ATENOR ten opzichte van de koper, in het bijzonder met betrekking tot de bouw en de commercialisatie van het gebouw.

Voor bepaalde kantoorgebouwen die zijn voltooid of die worden voltooid, is het sluiten van huurcontracten een onderdeel van het vastgoedontwikkelingsproces teneinde de verkoop van deze gebouwen onder de best mogelijk omstandigheden te realiseren. Deze gebouwen worden op voorraad gehouden zolang ze in de normale bedrijfsuitoefening te koop worden aangeboden. De huurinkomsten worden geboekt in winst- en verliesrekeningen.

Wij zijn van mening dat de erkenning van de inkomsten in de juiste periode een kernpunt van onze controle is vanwege de specifieke kenmerken en de uiteenlopende complexiteit van elk vastgoedontwikkelingsproject.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Voor elk vastgoedontwikkelingsproject hadden onze controleprocedures tot doel het begrijpen van de essentie van de transactie alsook het beoordelen van de mate waarin de boekhoudkundige verwerking voldoet aan de toepasselijke waarderingsregels en boekhoudkundig referentiestelsel. Meer in het bijzonder bestonden onze controleprocedures, desgevallend op basis van steekproeven, in het lezen van de monitoringverslagen van de Executive Committee en de financiële overzichten die worden opgesteld aan het begin van elk project, het controleren van de onderliggende verantwoordingsstukken van de begrotingsramingen en de boekhoudkundige verrichtingen, het verifiëren van de contractuele verkoopdocumenten, het analyseren van de verschillen tussen de budgettaire gegevens en de gerealiseerde gegevens en het controleren van de berekening van de voortgangpercentages.

Met betrekking tot de huurinkomsten en de daaraan gerelateerde uitgaven werd ons werk ook uitgevoerd met het oog op het nagaan of de «incentives» (bijv. gratuiteiten, ...) die aan huurders werden

toegekend worden verdeeld over de duur van huurovereenkomsten en of de initiële directe kosten die door de verhuurder werden gemaakt bij het onderhandelen over en opstellen van een operationele lease, als last werden opgenomen over de huurperiode, en dit op dezelfde basis als huurinkomsten .

Risico van realisatie op niet-afgesloten, lopende of voltooide projecten

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: nota 1, 2, 4, 15

Beschrijving van het kernpunt van de controle

Voor projecten en/of niet verkochte vastgoedontwikkelingseenheden, in uitvoering of voltooid, kan ATENOR genoodzaakt zijn rekening te houden met bijzondere waardevermindervingsverliezen met betrekking tot bedragen opgenomen in voorraad of met betrekking tot de verwachte toekomstige inkomsten, en dit vanwege de risico's die inherent zijn aan de activiteit van ontwikkeling van onroerend goed, met name de evolutie van de economische conjunctuur en de financiële markten, wachttijden voor beslissingen van de administratieve autoriteiten, moeilijkheden in de commercialisatie en risico's ingevolge veranderingen in directe en indirecte belastingen. De bijzondere waardeverminderingen worden geschat op basis van de netto realisatiewaarde, die overeenstemt met de verwachte verkoopprijzen in het kader van een normaal ontwikkelingsproces van een vastgoedproject, verminderd met de geschatte kosten bij voltooiing en de geschatte kosten die noodzakelijk zijn voor de verkoop.

Wij zijn van mening dat de identificatie en evaluatie van het risico van realisatie op niet-voltooide, lopende of afgeronde projecten een kernpunt van onze controle is, aangezien deze schattingen gebaseerd zijn op het oordeel van het management, zowel bij het identificeren van de betrokken projecten als bij de bepaling van het bedrag van de bijzondere waardeverminderingen waarmee rekening moet worden gehouden.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Afhankelijk van het type activa (residentieel appartement, kantoorgebouw, terrein), hebben we de boekhoudkundige ramingen en veronderstellingen die werden gebruikt, beoordeeld door deze te vergelijken met de verschillende externe gegevens die beschikbaar zijn, zoals de evolutie van verkoopprijzen en de snelheid van de verkopen van eenheden, lopende onderhandelingen, eventuele expertiseverslagen, de hoogte van de huurinkomsten, de evolutie in de marktrendementen, zoals blijkt uit reguliere studies van onafhankelijke experts, of veranderingen in leegstandspercentages.

Boekhoudkundige verwerking van bepaalde gebeurtenissen of significante transacties

Verwijzing naar de toelichtingen van de geconsolideerde jaarrekening: nota 3, 4, 6

Beschrijving van het kernpunt van de controle

Gedurende het jaar werden bepaalde belangrijke gebeurtenissen of transacties onderworpen aan een bijzondere beoordeling omwille van hun financieel belang en/of de complexiteit van bepaalde contractuele bepalingen die enige beoordeling van de boekhoudkundige behandeling vereisten.

Voor het afgesloten boekjaar vormen de desinvesteringen van de The One Office, Buzzcity en Naos projecten een kernpunt van de controle vanwege het relatieve belang van deze transacties, zowel met

betrekking tot de bedrijfsresultaat (K€ 32.250 of 70%) van het jaar.

Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle

Wij hebben de conformiteit van de boekhoudkundige verwerking van deze desinvesteringen beoordeeld in het licht van het van toepassing zijnde boekhoudkundig.

We hebben de onderliggende juridische documentatie verkregen en beoordeeld. We hebben eveneens de daadwerkelijke ontvangst van de verkoopprijzen nagegaan alsook de juiste boekhoudkundige verwerking van de variabele elementen met betrekking tot huur- en andere garanties.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als

basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de

huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

*

* *

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde het activiteitenverslag en projecten, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 13 maart 2019

MAZARS BEDRIJFSREVISOREN CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Xavier DOYEN

STATUTAIRE REKENINGEN

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018

De statutaire rekeningen werden opgesteld conform de belgische boekhoudkundige normen.

Conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen worden de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA voorgesteld in verkorte vorm.

De statutaire rekeningen worden uiterlijk dertig dagen na de goedkeuring ervan neergelegd.

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De onderneming stelt geconsolideerde rekeningen en een geconsolideerd jaarverslag op en maakt ze openbaar in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

ACTIVA

In duizenden EUR	2018	2017
Vaste activa	451 693	425 327
I. Oprichtingskosten	916	942
II. Immateriële vaste activa	94	154
III. Materiële vaste activa	335	175
IV. Financiële vaste activa	450 348	424 056
Vlottende activa	128 012	82 707
V. Vorderingen op meer dan één jaar	419	4 734
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	47 452	42 812
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2 847	7 443
VIII. Geldbeleggingen	68 064	26 625
IX. Liquide middelen	8 876	724
X. Overlopende rekeningen	354	369
TOTAAL DER ACTIVA	579 705	508 034

PASSIVA

In duizenden EUR	2018	2017
Eigen vermogen	144 481	87 535
I. Kapitaal	57 631	57 631
IV. Reserves	18 451	18 451
V. Overgedragen winst (verlies)	68 399	11 453
Voorzieningen, uitgestelde belastingen	4 644	630
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4 644	630
Schulden	430 580	419 869
VIII. Schulden op meer dan één jaar	209 363	155 491
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	211 518	262 725
X. Overlopende rekeningen	9 699	1 653
TOTAAL DER PASSIVA	579 705	508 034

De commissaris gaf een mening zonder voorbehoud op de statutaire jaarrekeningen van ATENOR SA.

De jaarrekeningen, het beheersverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Avenue Reine Astrid 92 in B-1310 Terhulpen

RESULTATENREKENING

In duizenden EUR	2018	2017
I. Bedrijfsopbrengsten	38 793	80 521
II. Bedrijfskosten	-44 259	-77 580
III. Bedrijfswinst (-verlies)	-5 466	2 941
IV. Financiële opbrengsten	104 907	5 735
V. Financiële kosten	-29 846	-15 203
VI. Winst (verlies) vóór belasting	69 595	-6 527
VIII. Belastingen op het resultaat	-4	-4
IX. Winst (verlies) van het boekjaar	69 591	-6 531
XI. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	69 591	-6 531

RESULTAATVERWERKING

In duizenden EUR	2018	2017
A. Te bestemmen winstsaldo	81 044	23 564
1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	69 591	-6 531
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	11 453	30 095
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	0	-138
2. Aan de wettelijke reserve	0	138
D. Over te dragen resultaat (-)	-68 399	-11 453
1. Over te dragen winst	68 399	11 453
F. Uit te keren winst (-)	-12 644	-11 973
1. Vergoeding van het kapitaal	12 388	11 657
2. Bestuurders of zaakvoerders	256	316

WAARDERINGSREGELS

- Oprichtingskosten: volledig afgeschreven in het boekjaar waarin ze zijn ingeschreven.

- Immateriële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aanschaffingswaarde. De afschrijvingen worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven.

- Materiële vaste activa: op het actief van de balans gebracht tegen hun aankoopprijs of inbrengwaarde.

- De afschrijvingen van belangrijke vaste activa worden toegepast op basis van de lineaire methode aan de fiscaal toegestane tarieven.

De ondergeschikte vaste activa, zoals de vervanging van meubilair en klein bureaumateriaal, worden volledig afgeschreven in het jaar van aankoop.

- Financiële activa: participaties en andere titels in portefeuille
In het algemeen worden onze participaties gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, rekening houdend met de nog te betalen bedragen, en wordt de waarde eventueel gewijzigd door de waardeverminderingen of de doorgevoerde opwaarderingen tijdens de voorafgaande boekjaren. Er wordt echter van deze regel afgeweken als deze huidige geschatte waarde langdurig lager is dan de waarde die werd bepaald zoals hierboven beschreven. In dit geval wordt er een vermindering geboekt die gelijk is aan de waargenomen waardevermindering.

Er wordt een terugnemning van waardevermindering toegekend wanneer een duurzame waardestijging wordt waargenomen voor de aandelen die het voorwerp van een dergelijke daling zouden zijn geweest. De geschatte waarde wordt objectief vastgesteld voor elk aandeel afzonderlijk op basis van één van de volgende elementen:

- beurswaarde (indien die significant is);
- inschrijvingswaarde (voor recente acquisities);
- waarde van de netto boekhoudkundige activa op basis van de laatst gepubliceerde balans(*);
- waarde van de gevorderde schadevergoeding of uitgetrokken tijdens de lopende onderhandelingen als het gaat om aandelen van gezaïraniseerde ondernemingen;
- andere informatie in ons bezit die toelaten om de risico's voor diverse gevaren in te schatten;
- realisatiewaarde.

Voor participaties in buitenlandse bedrijven gebeurt de omzetting in EUR aan de wisselkoers op het einde van het boekjaar.

De waarderingmethode die wordt gekozen voor elk aandeel wordt gebruikt van boekjaar tot boekjaar, tenzij de veranderende omstandigheden ons aanzetten om te opteren voor een andere methode. In dit geval wordt er een speciale vermelding gemaakt in de bijlage.

- Voorraden:

De gebouwen die werden gekocht of gebouwd om ze door te verkopen, werden geboekt bij de voorraden. Ze werden gewaardeerd tegen hun vermeerderde kostprijs, rekening houdend met het percentage van de vooruitgang van de productiewerken of prestaties.

Dit percentage van de staat van vooruitgang is de verhouding tussen de gemaakte en geboekte kosten op de afsluitdatum en het geheel van de kosten van het project (het budget).

Deze kostprijs wordt verkregen door de directe fabricagekosten op te tellen bij de aankoopprijs van de grondstoffen, de verbruiksgoederen en de toebehoren. Hij kan ook de indirecte kosten omvatten, zoals verzekeringspremies, stedenbouwkundige belastingen en kosten en de financiële lasten.

Er worden waardeverminderingen toegepast in functie van type activiteit.

- Vorderingen en andere debiteuren: opgenomen tegen hun oorspronkelijke waarde.

Er worden waardeverminderingen toegepast indien de geschatte realiseerbare waarde lager is dan het bedrag van de oorspronkelijke schuldvordering en in het geval van vorderingen op genationaliseerde activa waarvan de terugbetaling niet het voorwerp vormde van een regeling.

- De waardering van geschillen en garanties wordt bepaald in functie van de terugvorderingscriteria.

- Beschikbare waarden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

- Schulden: opgenomen tegen hun nominale waarde.

(*) Het meest gebruikte criterium.

ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTITEITSKAART

ATENOR is een naamloze vennootschap.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd in avenue Reine Astrid 92 te B-1310 Terhulpen.

Artikel 4 van haar statuten specificeert dat de vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

De statuten zijn beschikbaar op de website www.atenor.be.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN ATENOR

Avenue Reine Astrid, 92
B-1310 Terhulpen
België
Tel: +32 -2-387 22 99
Fax: +32 -2-387 23 16
E-mail: info@atenor.be
Website: www.atenor.be
Ondernemingsnummer: 0403 209 303
BTW: BE 0403 209 303

BEURSNOTERING VAN HET AANDEEL ATENOR

Euronext Brussels
ISIN-code: BE0003837540

PEA PME biedt Franse inwoners de mogelijkheid om te sparen aan fiscaal aantrekkelijke voorwaarden.

BEURSNOTERING VAN DE OBLIGATIES UITGEGEVEN DOOR ATENOR

Alternext Brussels: obligaties 2016-2021 - 3,0%
ISIN-code: BE0002261304

Alternext Brussels: obligaties 2016-2022 - 3,125 %
ISIN-code: BE0002263326

Alternext Brussels: obligaties 2016-2023 - 3,50 %
ISIN-code: BE0002262310

Alternext Brussels: obligaties 2016-2024 - 3,75 %
ISIN-code: BE0002264332

Alternext Brussels: obligaties 2018-2021 - 2,25 %
ISIN-code: BE6302065725

Alternext Brussels: obligaties 2018-2021 - 2,125 %
ISIN-code: BE6304538232

Alternext Brussels: obligaties 2018-2025 - 3,50 %
ISIN-code: BE6302277908

REUTERS

ATEO.BR

BLOOMBERG

ATEB BB

FINANCIËLE KALENDER⁽¹⁾

26 april 2019
Algemene vergadering 2018
Persbericht met betrekking tot het dividend

2 mei 2019
Uitbetaling van het dividend (mits goedkeuring van de Algemene Vergadering)

14 mei 2019
Tussentijds bericht (eerste kwartaal 2019)

4 september 2019
Bekendmaking van de halfjaarresultaten 2019

14 november 2019
Tussentijds bericht (derde kwartaal 2018)

9 maart 2020
Jaarresultaten 2018

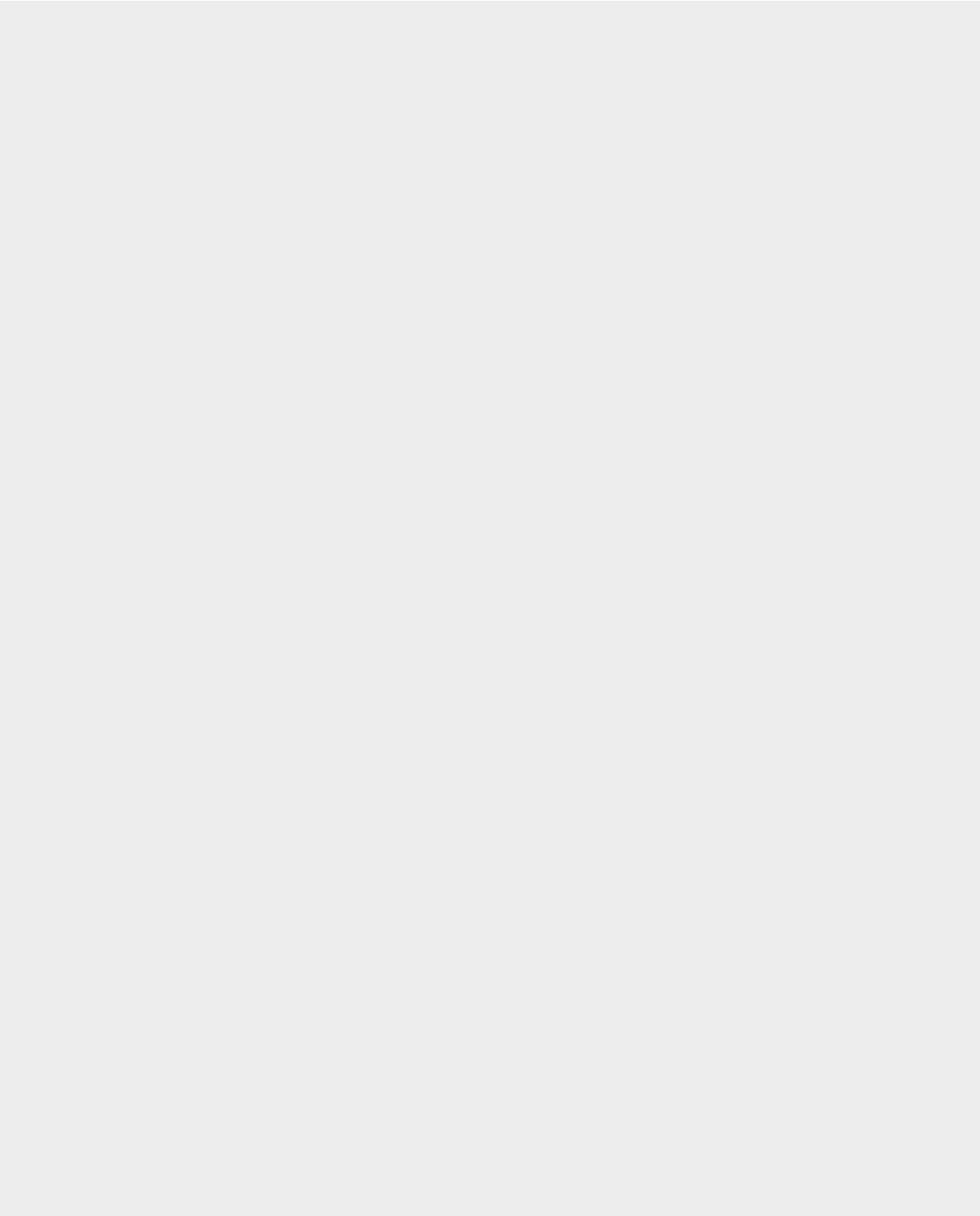
24 april 2020
Algemene Vergadering 2019

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van het dividend van het boekjaar 2018 (coupon nr. 13) wordt verzekerd door Euroclear Belgium.

Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te B-1210 Brussel.

(1) Data onder voorbehoud van wijzigingen





VOOR MEER INFORMATIE

Avenue Reine Astrid, 92 • 1310 Terhulpen • België • Tel.: +32-2-387 22 99 • Fax: +32-2-387 23 16 • E-mail: info@atenor.be
Website: www.atenor.be • BTW: BE 0403 209 303 • RPR Nijvel • Investor Relations : Sidney D. Bens, Chief Financial Officer