

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018

Terhulpen, 30 augustus 2018

A. Tussentijds jaarverslag

De eerste helft van 2018 werd afgesloten met een positief geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) van 5,64 miljoen euro, tegenover een resultaat van 16,75 miljoen euro in het eerste semester van 2017. Het verschil ten opzichte van de eerste helft van 2017 kan eenvoudig worden verklaard door het feit dat de Groep in de eerste helft van 2017 aanzienlijke verkopen heeft gedaan, terwijl we dergelijke desinvesteringen in de tweede helft van 2018 verwachten.

In het eerste semester van 2018 zijn het voornamelijk de gerealiseerde marge op de voorverkochte projecten, zowel qua kantoren als residentiële projecten en zowel in West- als Centraal-Europa, die voor dit resultaat hebben gezorgd. De huurinkomsten van de gebouwen HBC (Boekarest), Nysdam (Terhulpen) en UBC (Warschau) hebben ook voor een belangrijke bijdrage gezorgd. De inkomsten van dit semester zijn dus opnieuw gevarieerd, met 10 projecten die bijdragen aan de resultaten.

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

Resultaten	30.06.2018	30.06.2017
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	5.638	16.749
Resultaat per aandeel (in euro)	1,00	2,97
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076
Waarvan eigen aandelen	191.813	172.927
Balans	30.06.2018	31.12.2017
Totaal der activa	657.547	593.180
Kasmiddelen aan het einde van de periode	64.693	43.296
Netto schuld (-)	-387.106	-333.835
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	141.367	149.640

Opbrengst uit gewone activiteiten en geconsolideerd resultaat

De opbrengsten uit gewone activiteiten op 30 juni 2018 bedragen 45,68 miljoen euro. Deze bevatten vooral (a) het saldo van de inkomsten uit de verkoop van het gebouw D van het project Vaci Greens in Boedapest (€ 9,97 M), (b) de inkomsten van de verkopen van de appartementen van de projecten The One in Brussel (€ 8,46 M), City Dox in Anderlecht (€ 6,95 M), UP-site in Brussel (€ 5,09 M), Au Fil des Grands Prés in Bergen (€ 4,78 M) alsook (c) de huurinkomsten van de gebouwen Hermès Business Campus in Boekarest (€ 4,92 M).

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 5,59 M) omvatten voornamelijk de herfactureringen van huurlasten en diverse kosten van de verhuurde gebouwen (€ 2,76 M) en het saldo van de meerwaarde die enerzijds gerealiseerd werd op de verkoop van de participatie Senior Island (project City Dox), als gevolg van de oplevering van het rusthuis (€ 2,74 M).

Het operationele resultaat bedraagt 11,25 miljoen euro. Dit resultaat is voornamelijk beïnvloed door de verkoop van het gebouw D van het project Vaci Greens (Boedapest; € 2,72 M), door de verkoop van de appartementen van de diverse residentiële projecten, waaronder meer bepaald Au Fil des Grands Prés (Bergen), City Dox (Anderlecht), Palatium (Brussel) en The One (Brussel) voor respectievelijk € 1,25 M, € 1,07 M, € 0,84 M, en € 0,44 M.

De netto huurinkomsten van de gebouwen HBC (Boekarest; € 4,20 M) en Nysdam (La Hulpe ; € 0,44 M) en de verkoop van Senior Island in Anderlecht (project City Dox; € 2,74 M) zorgen voor een aanvullende bijdrage aan het resultaat.

Het netto financiële resultaat bedraagt -3,97 miljoen euro tegenover -4,93 miljoen euro in de eerste helft van 2017. De vermindering van de netto financiële lasten in het eerste semester kan voornamelijk verklaard

worden door een gunstigere gewogen gemiddelde rentevoet (2,43% vs. 3,18%), gekoppeld aan een toename van de activeringen (IAS 23 - € +0,22 M in vergelijking met 2017), gerelateerd aan de lopende ontwikkelingen.

De belastingen bedragen 1,59 miljoen euro op 30 juni 2018 en bevatten hoofdzakelijk effectieve belastingen en uitgestelde belastingverplichtingen die voornamelijk verband houden met de projecten City Dox (€ 0,43 M), Vaci Greens (€ 0,34 M) en The One (€ 0,30 M).

Het nettoresultaat (aandeel van de groep) van de eerste helft van het boekjaar bedraagt 5,64 miljoen euro.

Geconsolideerde balans

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 141,37 miljoen euro, of 21,5 % van het balanstotaal.

Op 30 juni 2018 bedroeg de netto schuld van de groep (na aftrek van de geldmiddelen) 387,11 miljoen euro in vergelijking met een netto schuld van 333,84 miljoen euro op 31 december 2017.

Deze verhoging van de netto schuld van de groep (€ +53,27 M) ten opzichte van 31 december 2017 is voornamelijk te verklaren door de uitgifte in april van de obligatielening in twee schijven (retail bond) van 50 miljoen euro. Deze succesvolle operatie toonde het vertrouwen van de institutionele en particuliere investeerders in ATENOR.

De "Gebouwen bedoeld voor verkoop" (geboekt als "**Voorraad**") vertegenwoordigen de vastgoedprojecten in de portefeuille die momenteel ontwikkeld worden. Deze post bedraagt 499,08 miljoen euro, een netto verhoging van 55,11 miljoen euro ten opzichte van 31 december 2017. Dit verschil is voornamelijk het gevolg van (a) de aankoop van het project UBC in Warschau (€ 40,63 M), (b) het saldo van de verkoop van het gebouw Vaci Greens D in Boedapest (€ -5,55 M), (c) de voortzetting van de werken en studies van de projecten The One Office (Brussel), City Dox (Anderlecht), Bords de Seine (Bezons), Berges de l'Argentine (Terhulpen) voor in totaal 26,55 miljoen euro en (d) de verkoop van de appartementen van de projecten Palatium, Au Fil des Grands Prés, City Dox, The One en UP-site die de voorraad verminderen ten belope van 8,68 miljoen euro. Het saldo van het netto verschil van deze post (€ +2,16 M) is verspreid over de andere projecten in ontwikkeling.

Projecten in portefeuille

In de loop van de eerste jaarhelft zette ATENOR de ontwikkeling van haar 18 projecten in portefeuille voort, in totaal goed voor een oppervlakte van 800.000 m².

De gunstige evolutie die de projecten in portefeuille tijdens de voorbije maanden kenden, getuigt van een actief beheer van onze projecten op een bevredigende vastgoedmarkt.

De projecten kenden de volgende ontwikkelingen:

❖ BRUSSEL (37% van de portefeuille)

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

De bouwwerken gaan voort met het oog op een voorlopige oplevering eind 2018. Deze toren met een mix van woningen en kantoren is de eerste concrete realisatie van het Stadsproject Wet (PUL), een grondige stedenbouwkundige wijziging van de Europese wijk die werd gestart door de Brusselse Regering.

Op commercieel vlak is 73% van de appartementen en zijn ook de twee handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping al verkocht (reserveringen niet meegerekend).

Na de ondertekening van een eerste huurovereenkomst voor 4.000 m² met Welkin&Meraki (co-working center), worden de inspanningen en contacten voortgezet om de huurgraad op te trekken op een competitieve Brusselse markt.

Voor zover ons bekend, loopt het beroep tegen de RRUZ bij de Raad van State verder, echter zonder te verwachten nadelige weerslag op The One.

REALEX [90% ATENOR] – Europese wijk, tussen de Wetstraat en de Lalaingstraat, Brussel (minimum 54.000 m² kantoren)

Realex reageerde op de projectoproep van de Europese instellingen 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 op een tweede projectoproep van de Europese instellingen. (De gehuurde oppervlakte zou tegen 2020-2024 oplopen tot ± 150.000 m²).

In de tweede helft van het jaar zal daarom een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden ingediend om het project aan deze eisen aan te passen.

CITY DOX – Kanaalzone, Biestebroekkaai, Anderlecht (gemengd project van ongeveer 157.000 m²)

Door de oplevering van het rusthuis op 23 mei kon de verkoop van de dochteronderneming aan Federales Assurances afgesloten worden en kon diens operator Armonéa op 1 juli de deuren openen. Deze opening stimuleerde de verdere commercialisering van de 71 dienstenflats (26% verkocht) die in juni werden opgeleverd. De voor het 4e kwartaal geplande opleveringen van de 93 woningen (waarvan 60% verkocht is) en van de 8.500 m² geïntegreerde diensten aan bedrijven (GDB) zullen de eerste fase van het project City Dox afronden.

Bovendien werd de verkavelingsvergunning voor de tweede fase van het project, dat voornamelijk residentieel van aard is, op 16 juli afgeleverd, zodat we ineens de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag konden indienen voor lot 3, dat bestaat uit 21.000 m² woningen, waarvan 12.700 m² geconventioneerd (citydev.brussels), 3.000 m² productieve activiteiten en 7.300 m² GDB. Tijdens de verdere ontwikkeling zullen ook een school, openbare ruimtes en woningen aan de oever van het kanaal worden gerealiseerd.

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.

Het is onze bedoeling om een internationale architectuurwedstrijd voor het woongedeelte te lanceren en zo spoedig mogelijk, zeker voor eind 2018, een bouwvergunning of een stedenbouwkundig certificaat voor het hele project aan te vragen. De stedenbouwkundige situatie evolueert dus concreet.

❖ WALLONIË (13% 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) worden voortgezet met het oog op een oplevering eind 2018. De commercialisering van deze kantoren (verhuur/verkoop) is volop aan de gang.

De tweede fase van het project (26.000 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; na de laatste huurcontracten heeft het gebouw een bezettingsgraad van 92%.

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 vier werden opgeleverd en de volgende vier zijn in aanbouw, met opleveringen tussen september 2018 en midden 2020 voor het laatste blok.

Bovendien werd de strategie met betrekking tot de aanvraag van vergunningen voor de andere percelen van het project (fase 2) herzien nadat het college van Bergen in juni had geweigerd om de stedenbouwkundige vergunning uit te reiken. Een eerste aanvraag voor 14.000 m² kantoren zal in het najaar van 2018 worden ingediend. Uiteindelijk zal de ontwikkeling van deze tweede fase enkele honderden woningen, buurtwinkels en kantoren omvatten om de winkelgalerij met het station te verbinden.

LA SUCRERIE – Aat (183 woningen, 5 winkels, 1 crèche, goed voor 20.000 m²)

De eerste vier blokken (91 woningen) zijn opgeleverd en de bouw van de 5e blok (35 woningen) is gestart in december 2016 en gaat verder voor een oplevering in september 2018. Momenteel is 67% van de 126 appartementen verkocht. Tegelijkertijd zouden de stadsvernieuwingswerkzaamheden die grenzen aan het project in september klaar zijn, zodat we de commercialisering van de laatste eenheden kunnen afronden.

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

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxemburg-stad (87 woningen, 12 winkels - 11.500 m²)

Het wegwerken van de opmerkingen en andere kleinere werken door de algemene aannemer is nog volop bezig maar in de herfst zou die klaar zijn. Er worden verdere contacten gelegd voor de verkoop van de 3 resterende winkeloppervlakken.

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

De bouwwerken verlopen volgens de planning voor een geplande oplevering in juli 2019. Intussen is 62% van de oppervlakken verhuurd en er worden actief stappen ondernomen om de rest te verhuren en te verkopen, maar in dit stadium is het nog niet mogelijk om te voorspellen wanneer ze afgerond zullen zijn.

TWIST (EX LOT 46) – Belval, Groothertogdom Luxemburg (gebouw met kantoren, woongelegenheden en winkels - 14.300 m²)

Dit project betreft de ontwikkeling van een gemengd gebouw van 14.300 m² op een terrein van 28,8 are dat werd aangekocht nadat ATENOR de wedstrijd won. Er zullen kantoorruimten, woningen en handelszaken worden ingericht. De besprekingen met de lokale overheden zijn aan de gang met het oog op de indiening van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) dat voor het eind van het jaar verkregen zou moeten worden.

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

Via haar Luxemburgse dochtermaatschappij ondertekende ATENOR in november j.l. een compromis voor de aankoop van een terrein van bijna 1,3 ha in de zone "Am Bann" in Leudelange. Het project, "BuzzCity" genaamd, betreft de ontwikkeling, eventueel in fasen, van een kantorencomplex op een oppervlakte van 16.800 m². De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en zal naar verwachting in september 2018 worden uitgereikt, zodat de aankoop afgerond kan worden en de bouw van start zal gaan. De markt toont nu al interesse in dit snelgroeiende gebied.

❖ **PARIJS (5% van de portefeuille)**

BORDS DE SEINE 1 [99% ATENOR] – Bezons (Parijs) - (34.800 m² kantoren)

Na de aflevering in februari van de nieuwe vergunning voor 34.800 m², loopt het biedproces stilaan ten einde. Het is de bedoeling om in oktober met de bouw te starten in de zeer actieve kantorenmarkt van Péri-Defense.

❖ **WARSCHAU (7% van de portefeuille)**

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – wijk Mokotow, Warschau, Polen – (59.000 m² kantoren)

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.

❖ **BOEDAPEST (17% van de portefeuille)**

VACI GREENS – Vaci Corridor, Boedapest (Blok D: 17.500 m² - Blokken E en F: 55.000 m² kantoren)

Enkele grote namen zoals Ford en General Electric hebben hun intrek genomen in de laatste leegstaande ruimten van Vaci Greens D, verkocht in toekomstige staat van voltooiing in oktober 2017 en opgeleverd in januari 2018, waardoor de huurgarantie aan de koper kon worden verlaagd. De laatste inrichtingswerken zijn nog aan de gang.

De stedenbouwkundige vergunning voor de laatste blokken (E en F) van de campus (55.000 m²) zal binnenkort worden uitgevoerd, voor een verwachte oplevering van het eerste gebouw in maart 2020.

ARENA BUSINESS CAMPUS (ABC) – Hungàrialaan, Boedapest (80.000 m² kantoren)

De stedenbouwkundige vergunning voor het hele project (4 blokken) werd deze maand uitgereikt, zodat de bouwwerken van het eerste blok (A - 23.500 m²) in september van start konden gaan.

Over het algemeen blijven de economische vooruitzichten gunstig en ze blijven de kantoorhuurmarkt en investeringsmarkt positief beïnvloeden.

❖ **BOEKAREST (17 % van de portefeuille)**

HERMES BUSINESS CAMPUS – D. Pompeiulaan, Boekarest (75.000 m² kantoren)

Momenteel zijn de drie gebouwen volledig verhuurd.

Er worden nog altijd stappen ondernomen voor de verkoop van deze gebouwen op een steeds actievere investeringsmarkt, maar in dit stadium is het niet mogelijk om te voorspellen wanneer ze afgerond zullen zijn.

DACIA ONE – Kruispunt Calea Victoria en Boulevard Dacia, CBD, Boekarest (15.800 m² kantoren)

Een eerste vergunning voor de restauratie van het beschermde gebouw werd afgeleverd en de renovatiewerken gaan voort. Een dubbele stedenbouwkundige aanvraag zal worden ingediend voor het gehele project (oude en nieuwe delen) in het kader van een ZSP (Zonaal Stedenbouwkundig Plan) en de vergunning zou in de komende weken moeten worden verkregen.

De huurmarkt heeft al interesse getoond voor dit ideaal gelegen project.

@EXPO – Expozitieilaan, Boekarest (46.900 m² kantoren)

De site zal de ontwikkeling mogelijk maken van een kantoorgeheel van ongeveer 46.900 m², wat nog maar eens wijst op de wil van ATENOR om de ontwikkeling van innovatieve vastgoedprojecten voort te zetten in een veelbelovende Roemeense vastgoedmarkt. Een eerste vergunningsaanvraag zal ingediend worden met het oog op de start van de werken begin 2019.

Andere informatie

- Op voorstel van het Nomination and Remuneration Committee heeft de Raad van Bestuur de SA Weatherlight, vertegenwoordigd door de Heer Sven Lemmes, benoemd als Executive Officer. Deze benoeming is van kracht sinds 22 mei 2018.

Ter herinnering,

- In maart 2018 deed ATENOR een beroep op publieke spaargelden door een Retail Bond, verspreid in twee schijven, de ene met een duur van 4 jaar en de andere van 6 jaar voor een totaal van € 50 M, uit te geven. Deze operatie is een primeur in de sector van vastgoedontwikkelaars en kende een groot succes omdat de inschrijvingen op enkele uren tijd bijna 3 keer waren overschreden. De opbrengsten van deze uitgifte versterken het permanente kapitaal van de groep waarop de ontwikkeling van de activiteiten is gebaseerd.
- In april 2018 heeft Sofinim haar 10,53% participatie in ATENOR (die ze sinds 1997 in handen had) aan ForAtenoR SA verkocht. Het aandeelhouderschap van deze nieuwe onderneming bestaat uit de vennootschappen 3D NV, Luxempart SA, Alva SA en Stéphan Sonnevill SA, evenals leden van het uitvoerend comité van ATENOR. De transactie werd aan een prijs van € 45,- per aandeel gerealiseerd. ForAtenoR SA heeft de bestaande aandeelhoudersovereenkomst van 30 november 2016 bekrachtigd.

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

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

Eigen aandelen

Op 31 december 2017 had ATENOR SA 35.195 eigen aandelen in handen.

Als gevolg van de verschillende aankopen en verkopen van aandelen in de loop van de eerste helft van 2018 heeft ATENOR SA op 30 juni 2018 28.386 eigen aandelen. Hoewel het beleid strikt genomen geen systematische afkoop van eigen aandelen is, grijpt Atenor elke gelegenheid tot afkoop aan, rekening houdend met de waarde van het aandeel en de kaspositie.

De dochtermaatschappij ATENOR GROUP INVESTMENTS bezit altijd 163.427 aandelen ATENOR om de optieplannen te valoriseren (2015 tot 2018) die zijn toegewezen aan ATENOR-werknemers en dienstverleners.

Vooruitzichten voor het einde van het boekjaar 2018

De Europese vastgoedmarkten kennen een gunstige evolutie omdat er weer groei wordt opgetekend.

Als belangrijke speler op verschillende markten zal ATENOR daar wellicht de vruchten van plukken.

De resultaten van ATENOR zullen, net als vorig jaar, gebaseerd zijn op de verkoop van de residentiële projecten in Brussel en daarbuiten.

Er zijn verschillende grote transacties lopende, maar in dit stadium is niet mogelijk is om de planning van de daadwerkelijke uitvoering ervan te specificeren.

Daarnaast wordt de tweede helft van 2018 gekenmerkt door de uitvoering (het verkrijgen van vergunningen en de start van de bouw) van verschillende grote projecten in de portefeuille.

Ten slotte kunnen nieuwe investeringen worden overwogen als onderdeel van het continue proces van aankoop, valorisatie en verkoop van projecten die overeenstemmen met onze strategie en onze internationale positionering.

In de loop van het tweede semester zal ATENOR, in functie van de evolutie van de portefeuille, meedelen hoe de winstvooruitzichten voor het boekjaar eruitzien, die zich in dit stadium aankondigen als vergelijkbaar met de resultaten van 2017.

Dividendbeleid

ATENOR is van plan om de aandeelhouders een aantrekkelijke en recurrente vergoeding te blijven aanbieden.

Financiële agenda

Tussentijds bericht (derde kwartaal 2018)	15 november 2018
Bekendmaking van de jaarresultaten 2018	4 maart 2019
Algemene Vergadering 2018	26 april 2019
Tussentijds bericht (1 ^{ste} kwartaal 2019)	14 mei 2019

Contact en Informatie

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

Tél +32 (2) 387.22.99 Fax +32 (2) 387.23.16 e-mil : info@atenor.be www.atenor.be

B. Verkorte financiële overzichten

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

	Nota's	In duizenden EUR	
		30.06.2018	30.06.2017
Bedrijfpbrengsten		45.678	144.181
Omzet		39.811	138.582
Huurbrengsten uit vastgoed		5.867	5.599
Overige bedrijfsopbrengsten		5.589	3.691
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa		2.737	914
Overige bedrijfsopbrengsten		2.853	2.705
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa		-1	72
Bedrijfskosten (-)		-40.019	-122.801
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)		-75.089	-60.661
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering		62.743	-36.848
Personeelskosten (-)		-1.180	-1.322
Donaties aan afschrijvingen (-)		-96	-172
Aanpassingen van waarde (-)		1.483	539
Overige bedrijfskosten (-)		-27.880	-24.337
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>		11.248	25.071
Financiële kosten		-4.059	-5.767
Financiële opbrengsten		91	833
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		-117	-115
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>		7.163	20.022
Belastingen op het resultaat (-)	7	-1.593	-3.326
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>		5.570	16.696
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd		0	0
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>		5.570	16.696
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)		-68	-53
Resultaat (aandeel van de Groep)		5.638	16.749
<u>WINST PER AANDEEL</u>			
		EUR	
		30.06.2018	30.06.2017
Totaal aantal uitgegeven aandelen		5.631.076	5.631.076
waarvan eigen aandelen		191.813	172.927
Gemiddeld gewogen aantal aandelen exclusief eigen aandelen		5.439.269	5.457.339
Basisresultaat		1,04	3,07
Verwaterd resultaat per aandeel		1,04	3,07
<u>Andere elementen van het totaalresultaat</u>			
		In duizenden EUR	
		30.06.2018	30.06.2017
Resultaat (aandeel van de Groep)		5.638	16.749
Niet te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige oefeningsperioden :			
Voordelen van het personeel			
Te herclassificeren elementen in de nettoresultaat van de toekomstige uitoefeningsperioden :			
Omrekeningsverschillen		-1.894	2.800
Belastingen		-244	
Totaalresultaat (aandeel van de groep)		3.500	19.549
Globaal resultaat van de periode toerekenbaar aan derden		-68	-53

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde overzicht van de financiële positie

ACTIVA

		In duizenden EUR	
	Nota's	30.06.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA		40.741	43.806
Materiële vaste activa		335	287
Immateriële activa		221	327
<i>waarvan goodwill</i>		93	173
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode		20.366	20.123
Uitgestelde belastingvorderingen		6.177	5.404
Overige financiële vaste activa		11.482	12.745
Handelsvorderingen en overige vorderingen (vast deel)		2.160	4.920
VLOTTENDE ACTIVA		616.806	549.374
Voorraden	9	499.083	443.973
Overige financiële vlottende activa	4	17.339	25.011
Belastingvorderingen (*)		870	1.176
Handelsvorderingen en overige vorderingen		42.680	51.125
Betalingen van voorschotten, vlottende		134	221
Kas en kasequivalenten	4	52.388	23.121
Overige vlottende activa		4.312	4.747
TOTAAL DER ACTIVA		657.547	593.180

PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN

		30.06.2018	31.12.2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		141.367	149.640
<u>Eigen vermogen - Groepsaandeel</u>		138.350	146.717
Geplaatst kapitaal		57.631	57.631
Reserves		88.537	97.281
Eigen aandelen (-)		-7.818	-8.195
<u>Minderheidsbelangen</u>		3.017	2.923
<u>Langlopende passiva</u>		279.764	213.777
Langlopende rentedragende verplichtingen	5	264.621	198.682
Langlopende voorzieningen		5.976	6.718
Uitgestelde belastingverplichtingen		7.035	7.037
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		776	0
Overige langlopende passiva		880	864
<u>Kortlopende passiva</u>		236.416	229.763
Kortlopende rentedragende passiva	5	187.178	178.449
Kortlopende voorzieningen		408	0
Belastingverplichtingen		6.786	4.930
Kortlopende handelsschulden en overige schulden		34.498	42.980
Overige kortlopende passiva		7.546	3.404
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA		657.547	593.180

(*) De btw-vordering (€ 7,1 miljoen op 31.12.2017) werd van de rubriek "Opeisbare belastingactiva" overgebracht naar de rubriek "Klanten en overige courante debiteuren".

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerde kasstroomoverzicht (indirecte methode)

	Nota's	In duizenden EUR		
		30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Bedrijfsverrichtingen				
- Nettoresultaat		5.638	16.749	22.179
- Resultaat van de minderheidsbelangen		-68	-53	-117
- Resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		117	115	466
- Nettokost van financiering		3.453	4.285	7.798
- Actuele belastingen	7	1.794	4.038	10.054
- <i>Resultaat van het boekjaar</i>		<i>10.934</i>	<i>25.134</i>	<i>40.380</i>
- Afschrijvingen (toevoegingen/terugnemingen)		96	172	269
- Waardeverminderingen (toevoegingen/terugnemingen)		-1.483	-539	567
- Resultaat van niet verwezenlijkt wisselen		100	2.906	4.258
- Voorzieningen (toevoegingen/terugnemingen)		-270	3.549	4.410
- Uitgestelde belastingen (toevoeging / terugname)	7	-200	-712	-7.574
- Resultaat op overdrachten van activa		-2.787	-986	-1.839
- Stock options plans / IAS 19		75	-330	-197
- <i>Aanpassingen van niet-monetaire posten</i>		<i>-4.469</i>	<i>4.060</i>	<i>-106</i>
- Wijziging in voorraden		-56.629	35.690	-14.090
- Wijziging in vorderingen en andere bedragen te krijgen		5.035	9.711	7.314
- Wijziging in handelsschulden		-2.223	-2.501	3.890
- Wijziging in fiscale schulden op bezoldigingen		-332	-134	248
- Wijziging in de overige vorderingen en schulden		-3.230	-24.915	-28.444
- <i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>		<i>-57.379</i>	<i>17.851</i>	<i>-31.082</i>
- Ontvangen rente		90	832	971
- Betaalde belastingen op het resultaat (ontvangen)		150	-2.460	-9.829
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		-50.674	45.417	334
Investeringsverrichtingen				
- Aanschaffing van materiële en immateriële vaste activa		-119	-56	-165
- Aanschaffing van financiële vaste activa		-6	0	
- Nieuwe toegestane leningen		-103	-3.555	-688
- <i>Subtotaal van de aangekochte investeringen</i>		<i>-228</i>	<i>-3.611</i>	<i>-853</i>
- Overdrachten van materiële en immateriële vaste activa		15	71	81
- Overdrachten van financiële vaste activa		7.516		
- Terugbetaling van leningen		1.364	331	910
- <i>Subtotaal van de verkochte investeringen</i>		<i>8.895</i>	<i>402</i>	<i>991</i>
Toename (afname) van de bedrijfsthesaurie		8.667	-3.209	138
Financieringsverrichtingen				
- Kapitaalverhoging		0	300	300
- Kapitaalvermindering		0	0	0
- Eigen aandelen		376	42	-1.124
- Nieuwe leningen		91.422	6.723	45.815
- Terugbetaling van leningen		-16.514	-66.774	-119.209
- Betaalde rente		-762	-1.535	-9.615
- Dividenden uitbetaald door de moederverenootschap	6	-11.317	-11.154	-11.154
- Tantièmes uitbetaald voor bestuurders		-316	-316	-316
Toename (afname) van de financieringsthesaurie		62.889	-72.714	-95.303
Nettowijziging over de periode		20.882	-30.506	-94.831
- Kasmiddelen aan het begin van het boekjaar (*)		43.296	138.315	138.315
- Netto schommeling van de kas		20.882	-30.506	-94.831
- Wijzigingen van de consolidatiekring en omrekeningsverschillen		515	68	-188
- Kasmiddelen aan het eind van het boekjaar	4	64.693	107.877	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 (€ 7,08 M). De afwijkingen van het boekjaar voor deze post zijn opgenomen in de afwijkingen van de overige vorderingen en schulden van de behoefte aan bedrijfskapitaal.

B. Verkorte financiële overzichten (vervolg)

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In duizenden EUR	Geplaatst kapitaal	Hedging reserves	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	IAS 19R reserves	Omrekeningsverschillen	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
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	-	-	-	-	-	(140)	476	-	336
Totaalresultaat	-	-	-	-	22.179	(140)	476	(117)	22.398
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	(11.154)	-	-	-	-	(11.154)
Eigen aandelen	-	-	(1.103)	-	-	-	-	-	(1.103)
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	(196)	-	-	-	-	(196)
Andere	-	-	-	-	-	-	-	300	300
Saldo per 30.12.2017	57.631	-	(8.195)	90.813	22.179	(431)	(15.280)	2.923	149.640
Eerste semester 2017									
Saldo per 01.01.2017	57.631	-	(7.092)	102.163	-	(291)	(15.756)	2.923	139.578
Resultaat van de periode	-	-	-	-	16.749	-	-	(53)	16.696
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-	-	-	-	2.800	-	2.800
Totaalresultaat	-	-	-	-	16.749	-	2.800	(53)	19.496
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	(11.154)	-	-	-	-	(11.154)
Eigen aandelen	-	-	80	-	-	-	-	-	80
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	(329)	-	-	-	-	(329)
Andere	-	-	-	-	-	-	-	299	299
Saldo per 30.06.2017	57.631	-	(7.012)	90.680	16.749	(291)	(12.956)	3.169	147.970
Eerste semester 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)
angepast saldo	57.631	-	(8.195)	111.991	-	(431)	(15.280)	2.923	148.639
Resultaat van het boekjaar	-	-	-	-	5.638	-	-	(68)	5.570
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-	-	(244)	-	-	(1.894)	-	(2.138)
Totaalresultaat	-	-	-	(244)	5.638	-	(1.894)	(68)	3.432
Kapitaalverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbetaalde dividenden	-	-	-	(11.317)	-	-	-	-	(11.317)
Eigen aandelen	-	-	377	-	-	-	-	-	377
Betalingen op basis van de aandelen	-	-	-	74	-	-	-	-	74
Andere	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Saldo per 30.06.2018	57.631	-	(7.818)	100.504	5.638	(431)	(17.174)	3.017	141.367

NOTA'S BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 30.06.2018

Nota 1. Corporate inlichtingen

De raad van bestuur van 31 augustus 2016 heeft de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Groep per 29 augustus 2018 vastgesteld .

Nota 2. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

1. Voorbereidingsbasis

De geconsolideerde rekeningen op 30 juni 2018 werden opgesteld conform IAS 34 betreffende de tussentijdse financiële informatie.

De tussentijdse financiële rekeningen moeten als aanvulling op het jaarverslag van 31 december 2017 worden gelezen.

2. Belangrijke consolidatieprincipes en boekhoudprincipes

De waarderingsregels die werden gevolgd bij het opstellen van de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2018, werden niet gewijzigd ten opzichte van de regels die werden gevolgd bij het opmaken van het jaarverslag op 31 december 2017 met uitzondering van de normen, amendementen of interpretaties die verplicht van toepassing zijn voor de open boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018.

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

IFRS 15, *Inkomsten uit gewone activiteiten uit contracten met klanten*,

Deze nieuwe norm die door de Europese Unie geratificeerd werd, is van kracht sinds 1 januari 2018. Ze beschrijft een uniek algemeen kader dat de entiteiten moeten gebruiken voor het boeken van de inkomsten uit contracten met hun klanten, en in het geval van ATENOR, in voorkomend geval, met haar investeerders.

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

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

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

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

ATENOR past sinds 1 januari 2018 de IFRS 15-norm toe volgens de vereenvoudigde retrospectieve methode. Op basis van deze methode werden de vergelijkende perioden niet aangepast en werd de impact van de wijziging van de evaluatieregels 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	01.01-30.06.18	01.07-31.12.18	2019	Totaal
Omzet	-1.410	-1.427	3.060	-223	1.410
Kostprijs	-12	1.887	-2.104	229	12
Bruto resultaat	-1.422	460	956	6	1.422
Belasting - 29,58%	421	-136	-283	-2	-421
Netto impact	-1.001	324	673	4	1.001

De overgang naar IFRS 15 betreft 3 gesegmenteerde residentiële projecten in de sector West-Europa (The One, City Dox en Au Fil des Grands Prés (blokken A & B)). In toepassing van IFRS 15 wordt de omzet (aandeel van gronden en aandeel bouwwerken) naargelang de voortgang erkend.

De toepassing van de norm IFRS 9 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde financiële staten van ATENOR.

Nota 3. Seizoensgebonden informatie

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

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

- een executive committee dat maandelijks samenkomt voor elk project en dat geformaliseerd wordt in notulen.

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

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

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

Nota 4. Overige financiële vlottende activa, kas en kasequivalenten

	In duizenden EUR		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN			
Kortetermijndeposito's	12.305	68.983	20.175
Banksaldi	52.385	38.891	23.119
Kassaldi	3	3	2
Totaal kas en kasequivalenten	64.693	107.877	43.296

Lees tabel pagina 8

Nota 5. Financiële schulden

	In duizenden EUR		
	Kortlopend	Langlopend	TOTAAL
	Max. 1 jaar	Meer dan 1 jaar	
BEWEGINGEN OP FINANCIËLE SCHULDEN			
Op 31.12.2017	178.449	198.682	377.131
Bewegingen van de periode			
- Nieuwe leningen	16.310	74.750	91.060
- Terugbetalingen van leningen	-16.353		-16.353
- Binnengekomen in de consolidatiekring			
- Veranderingen als gevolg van wisselkoerswijzigingen	-2	-1	-3
- Transfer korte termijn / lange termijn	8.755	-8.755	
- Andere	19	-55	-36
Op 30.06.2018	187.178	264.621	451.799

Raadpleeg het commentaar op pagina 2 over de geconsolideerde balans en de daling van de schuldenlast.

ATENOR gaf, in 2016, in het kader van haar nieuwe programma van de European Medium Term Notes (EMTN) vier obligatieschijven uit van respectievelijk € 30 M (3% - vervalt in 2021), € 18 M (3,125% - vervalt in 2022), € 30 M (3,50% - vervalt in 2023) en € 8,1 M (3,75% - vervalt in 2024). In februari 2018 heeft ATENOR twee nieuwe schijven uitgegeven van € 2 M (2,25% - einddatum 2021) en € 5 M (3,50% - einddatum 2025). Al deze obligaties zijn genoteerd op Alternext Brussels. Op 30 juni 2018 bedroeg hun "juiste waarde" respectievelijk € 29,85 M (99,51%), € 17,63 M (97,96%), € 29,62 M (98,72%), € 7,96 M (98,28%), € 2,002 M (100,10%) en € 5,13M (102,50%).

In april 2018 heeft ATENOR bovendien twee retail-obligatieschijven uitgegeven van respectievelijk € 30 M (3,50% - einddatum 2024) en € 20 M (2,875% - einddatum 2022). De obligaties zijn genoteerd op Alternext Brussels. Op 30 juni 2018 bedroeg hun "juiste waarde" respectievelijk € 30,92 M (103,06%) en € 20,47 M (102,37%).

Ter herinnering, ATENOR voerde in november 2014 een private uitgifte door van een obligatielening op 5 jaar van een bedrag van 25 miljoen euro, waarvan de vervaldag is vastgesteld op 31.12.2019.

Nota 6. Betaalde dividenden

	In duizenden EUR		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Dividenden op gewone aandelen, aangegeven en betaald gedurende het jaar: Finaal dividend voor 2017: € 2,08 Finaal dividend voor 2016: € 2,04	-11.317	-11.154	-11.154

ATENOR stelt geen tussentijds dividend voor.

Nota 7. Belastingen op het resultaat

BELASTINGVERDELING	In duizenden EUR		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
ACTUELE BELASTINGEN			
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1.952	-4.116	-10.238
Aanpassingen aan belastingen van voorgaande perioden	158	77	184
Totaal actuele belastingen	-1.794	-4.039	-10.054
UITGESTELDE BELASTINGEN			
Gerelateerd aan het boekjaar	201	500	10.034
Gerelateerd aan fiscale verliezen		213	-2.460
Totaal uitgestelde belastingen	201	713	7.574
TOTAAL ACTUELE EN UITGESTELDE BELASTINGEN	-1.593	-3.326	-2.480

Lees tabel pagina 7

Nota 8. Gesegmenteerde informatie

In duizenden EUR	30.06.2018			30.06.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
Bedrijfsopbrengsten	30.399	15.279	45.678	42.963	101.218	144.181
Omzet	29.796	10.015	39.811	41.739	96.843	138.582
Huuropbrengsten uit vastgoed	603	5.264	5.867	1.224	4.375	5.599
Overige bedrijfsopbrengsten	3.998	1.591	5.589	1.312	2.379	3.691
Winst (verlies) op afboeking van financiële activa	2.737		2.737	914		914
Overige bedrijfsopbrengsten	1.262	1.591	2.853	326	2.379	2.705
Winst (verlies) op afboeking van niet financiële activa	-1		-1	72		72
Bedrijfskosten (-)	-30.246	-9.773	-40.019	-42.506	-80.295	-122.801
Grondstoffen en gebruikte hulpstoffen (-)	-31.891	-43.198	-75.089	-51.694	-8.967	-60.661
Wijzigingen in voorraden gereed product en werk in uitvoering	16.039	46.704	62.743	22.657	-59.505	-36.848
Personeelskosten (-)	-1.007	-173	-1.180	-1.186	-136	-1.322
Donaties aan afschrijvingen (-)	-92	-4	-96	-169	-3	-172
Aanpassingen van waarde (-)	1.482	1	1.483	539		539
Overige bedrijfskosten (-)	-14.777	-13.103	-27.880	-12.653	-11.684	-24.337
<u>BEDRIJFSRESULTAAT - EBIT</u>	4.151	7.097	11.248	1.769	23.302	25.071
Financiële kosten	-3.575	-484	-4.059	-4.997	-770	-5.767
Financiële opbrengsten	90	1	91	832	1	833
Aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	-117		-117	-115		-115
<u>RESULTAAT VÓÓR BELASTING</u>	549	6.614	7.163	-2.511	22.533	20.022
Belastingen op het resultaat (-)	-1.253	-340	-1.593	-2.412	-914	-3.326
<u>RESULTAAT NA BELASTING</u>	-704	6.274	5.570	-4.923	21.619	16.696
Resultaat na belasting uit bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd						
<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</u>	-704	6.274	5.570	-4.923	21.619	16.696
Intercompany-eliminatie	343	-343	0	68	-68	0
<u>GECONSOLIDEERD RESULTAAT</u>	-361	5.931	5.570	-4.855	21.551	16.696
Resultaat (aandeel van de minderheidsbelangen)	-68		-68	-53		-53
Resultaat (aandeel van de Groep)	-293	5.931	5.638	-4.802	21.551	16.749

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 en Frankrijk en anderzijds Centraal-Europa, dat Hongarije, Roemenië en Polen omvat.

Zowel op 30 juni 2018 als in het eerste semester van 2017 brengt de onderverdeling in segmenten de bijdrage van de projecten in Centraal-Europa aan het geconsolideerde resultaat naar voren.

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

In duizenden EUR

	30.06.2018			31.12.2017		
	West-Europa	Centraal Europa	Totaal	West-Europa	Centraal Europa	Totaal
ACTIVA						
VASTE ACTIVA	40.641	100	40.741	43.689	117	43.806
Materiële vaste activa	314	21	335	271	16	287
Vastgoedbeleggingen						
Immateriële activa	152	69	221	236	91	327
<i>waarvan goodwill</i>	24	69	93	82	90	172
Deelnemingen in verbonden entiteiten						
Deelnemingen gewaardeerd volgens de "equity"-methode	20.366		20.366	20.123		20.123
Uitgestelde belastingvorderingen	6.177		6.177	5.404		5.404
Overige financiële vaste activa	11.472	10	11.482	12.735	10	12.745
Afgeleide instrumenten						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	2.160		2.160	4.920		4.920
Overige vlottende activa						
VLOTTENDE ACTIVA	378.007	238.799	616.806	337.615	211.759	549.374
Actifs détenus en vue d'être vendus						
Vorraden	296.566	202.517	499.083	279.419	164.554	443.973
Overige financiële vlottende activa	17.339		17.339	25.011		25.011
Afgeleide instrumenten						
Belastingvorderingen	398	472	870	509	667	1.176
Handelsvorderingen en overige vorderingen	21.639	21.041	42.680	27.102	24.023	51.125
Betalingen van voorschotten, vlottende	21	113	134	108	113	221
Kas en kasequivalenten	40.844	11.544	52.388	4.140	18.981	23.121
Overige vlottende activa	1.200	3.112	4.312	1.326	3.421	4.747
TOTAAL DER ACTIVA	418.648	238.899	657.547	381.304	211.876	593.180
PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	107.245	34.122	141.367	120.089	29.551	149.640
Eigen vermogen - Groepsaandeel	104.228	34.122	138.350	117.166	29.551	146.717
Geplaatst kapitaal	57.631		57.631	57.631		57.631
Reserves	54.415	34.122	88.537	67.730	29.551	97.281
Eigen aandelen (-)	-7.818		-7.818	-8.195		-8.195
Minderheidsbelangen	3.017		3.017	2.923		2.923
Langlopende passiva	247.923	31.841	279.764	179.264	34.513	213.777
Langlopende rentedragende verplichtingen	239.525	25.096	264.621	171.844	26.838	198.682
Langlopende voorzieningen	460	5.516	5.976	612	6.106	6.718
Pensioen verplichting	476		476	476		476
Uitgestelde belastingverplichtingen	6.686	349	7.035	6.332	705	7.037
Langlopende handelsschulden en overige schulden	776		776			
Overige langlopende passiva		880	880		864	864
Kortlopende passiva	63.480	172.936	236.416	81.951	147.812	229.763
Kortlopende rentedragende passiva	183.719	3.459	187.178	174.990	3.459	178.449
Kortlopende voorzieningen	356	52	408			
Belastingverplichtingen	5.641	1.145	6.786	4.927	3	4.930
Kortlopende handelsschulden en overige	26.358	8.140	34.498	25.504	17.476	42.980
Overige kortlopende passiva	4.934	2.612	7.546	2.069	1.335	3.404
Intercompany-eliminatie / niet toegewezen	-157.528	157.528		-125.539	125.539	
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DER PASSIVA	418.648	238.899	657.547	381.304	211.876	593.180

Nota 9. Voorraden

	In duizenden EUR		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Gebouwen bestemd voor verkoop, beginsaldo	443.973	429.209	429.209
Gekapitaliseerde uitgaven	90.864	66.568	171.196
Overdrachten van het boekjaar	-35.616	-103.416	-157.535
Overgang IFRS 15	-12		
Wijzigingen van de consolidatiekring (+)			
Wijzigingen van de consolidatiekring (-)			
Overboeking van / naar "Voorraden"	-495	2.071	
Leningskosten (IAS 23)	1.381	1.158	2.899
Waardevermindingsverliezen (opgenomen) teruggenomen	-2.388	117	-3.189
Geboekte waardeverliezen			
Teruggenomen waardeverliezen	1.376	968	1.392
Bewegingen van het boekjaar	55.110	-32.534	14.763
Gebouwen bestemd voor verkoop, eindsaldo	499.083	396.675	443.973
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven (beperkt tot leningen)	134.506	103.351	124.744

We verwijzen naar de commentaar op pagina 2.

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

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

Dit AOP is uitvoerbaar 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 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 heeft besloten 150.000 aandelen te verwerven via een dochteronderneming die zou worden opgericht om een nieuw aandelenoptieplan vanaf 2019 op te zetten.

Nota 11. Verbonden partijen

	In duizenden EUR	
	Bedragen verschuldigd aan de verbonden	Bedragen aan de groep verschuldigd door de verbonden
- IMMOANGE deel van de groep : 50%	-	373
- VICTOR ESTATES deel van de groep : 50%	-	4.932
- VICTOR PROPERTIES deel van de groep : 50%	-	264
- VICTOR BARA deel van de groep : 50%	-	2.120
- VICTOR SPAAK deel van de groep : 50%	-	3.764
- NAOS deel van de groep : 55%	-	-

In het kader van het gemengde project Victor leidt het partnerschap (50/50) met de vennootschap BPI tot de consolidatie volgens de vermogensmutatiemethode van de vennootschappen Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak en Victor Bara.

ATENOR beschikt over de vorderingen (opgenomen in de tabel hiervoor) ten opzichte van de vennootschappen verwerkt volgens de 'equity'-methode.

Er hebben geen andere significante veranderingen plaatsgevonden met betrekking tot de verbonden partijen in de loop van de eerste helft van 2018.

Nota 12. Afgeleide instrumenten

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

Nota 13. Eigen aandelen

BEWEGING IN EIGEN AANDELEN	Bedrag (in duizenden EUR)	Aantal eigen aandelen
Op 01.01.2018 (gemiddelde prijs € 41,26 per aandeel)	8.195	198.622
Beweging van het boekjaar		
- acquisities	1.324	28.623
- verkopen	-1.701	-35.432
Op 30.06.2018 (gemiddelde prijs € 40,76 per aandeel)	7.818	191.813

Hoewel het beleid strikt genomen geen systematische afkoop van eigen aandelen is, grijpt Atenor elke gelegenheid tot afkoop aan, rekening houdend met de waarde van het aandeel en de kaspositie.

Nota 14. Gebeurtenissen sinds de afsluiting

Er valt geen belangrijke gebeurtenis sinds 30 juni 2018 te melden.

C. Verklaring van het management

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

- de op 30 juni 2018 samengevatte financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen en een getrouw beeld bieden van het vermogen, de financiële situatie en van de resultaten van ATENOR en van de bedrijven begrepen in de consolidatiekring¹;
- het financieel halfjaarlijks verslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de belangrijke gebeurtenissen en de voornaamste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens de eerste zes maanden van het jaar hebben voorgedaan en van hun invloed op de samengevatte financiële staten evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar (zie pagina 5 van dit document).

¹ De dochterondernemingen van ATENOR in de betekenis van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

D. Externe controle

Verslag van de Commissaris inzake de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van ATENOR NV voor de periode afgesloten op 30 juni 2018

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van ATENOR NV afgesloten per 30 juni 2018 over de periode van zes maanden afgesloten op die datum, die de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkort geconsolideerd overzicht van de kasstromen, het verkort geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en de waarderingsgrondslagen omvat, evenals de geselecteerde toelichtingen.

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Brussel, 29 augustus 2018

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door Xavier DOYEN