

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019

La Hulpe, le 4 septembre 2019

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2019 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 6,30 millions d'euros contre un résultat de 5,64 millions d'euros au premier semestre 2018.

Au premier semestre 2019, ce sont essentiellement les marges dégagées sur des projets pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, et tant en Europe Occidentale qu'en Europe Centrale qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC, Bucarest), University Business Center (UBC, Varsovie) et Nysdam (La Hulpe) ont également apporté une contribution significative. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, avec dix projets contribuant aux résultats.

Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) – Examen limité du Commissaire

Résultats	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net consolidé (part de groupe)	6.297	5.638
Résultat par action (en euros)	1,18	1,04
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	313.427	191.813
Bilan	30.06.2019	31.12.2018
Total de l'actif	722.235	670.765
Trésorerie de fin de période	95.165	106.590
Endettement net (-)	-415.626	-333.688
Total des capitaux propres consolidés	157.654	170.298

Produits des activités ordinaires et résultats consolidés

Les produits des activités ordinaires au 30 juin 2019 s'établissent à 31,86 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, The One, Au Fil des Grands Prés, La Sucrerie, UP-site) pour un total de 17,62 millions d'euros, (b) le revenu dégagé de la vente en état futur d'achèvement du projet BuzzCity (Leudelange ; € 4,55 M) ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (Bucarest), University Business Center (Varsovie) et Nysdam (La Hulpe) totalisant € 8,04 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 8,15 M) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 2,76 M) ainsi que le solde de la plus-value dégagée sur la cession de la participation Naos SA (projet Naos) suite à la livraison de l'immeuble (€ 4,91 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 13,21 millions d'euros. Il est majoritairement influencé par la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 2,84 M), des revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC, UBC et Nysdam (total de € 6,57 M) ainsi que de la cession de Naos SA (€ 4,91 M).

Le résultat financier net s'établit à -5,54 millions d'euros contre -3,97 millions d'euros au premier semestre 2018. L'augmentation des charges financières nettes au premier semestre s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe couplée à une baisse des activations (IAS 23 ; € -0,40 M comparé à 2018) liées aux développements en cours.

Les impôts s'élèvent à 1,46 million d'euros au 30 juin 2019 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs relatifs principalement aux projets City Dox (€ 0,77 M), BuzzCity (€ 0,25 M) et Au Fil des Grands Prés (€ 0,13 M).

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à 6,30 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 157,65 millions d'euros, soit 22% du total bilantaire.

Au 30 juin 2019, l'endettement net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 415,63 millions d'euros à comparer à un endettement net de 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018.

L'augmentation de l'endettement net du groupe (€ +81,94 M) par rapport au 31 décembre 2018 s'explique principalement par l'augmentation nette des « **Stocks** » (voir ci-dessous), principalement financée par l'émission, en avril dernier, de l'emprunt obligataire (retail bond) de 60 millions d'euros, en deux tranches. Cette opération placée avec succès a démontré la confiance des investisseurs institutionnels et privés à l'égard d'ATENOR.

Les « Immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 522,43 millions d'euros en augmentation nette de 63,23 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018. Cette variation résulte principalement (a) des acquisitions des projets Parc des Nations (Lisbonne), Fort 7 (Varsovie) et Becsi (Budapest), pour un total de 39,97 millions d'euros, (b) de la poursuite des travaux et études des projets Vaci Greens, Arena Business Campus (Budapest), Com'Unity (Bezons) et Realex (Bruxelles), soit au total 29,48 millions d'euros et (c) des ventes d'appartements des projets City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrierie, The One et UP-site qui viennent réduire le stock à hauteur de 9,91 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ +3,69 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

Au cours du premier semestre, ATENOR a poursuivi le développement de ses activités comptant 27 projets en portefeuille pour un total de l'ordre de 1.200.000 m².

L'évolution favorable des projets au cours de ces derniers mois témoigne d'une gestion active dans un marché immobilier toujours satisfaisant.

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

➤ **LA REGION BRUXELLOISE** (23,53% du portefeuille)

ATENOR inscrit résolument ses investissements dans la voie du développement durable de la Région. Un équilibre entre **l'économique**, **le social** et **l'environnemental**.

L'économique : le quartier Européen est un pôle majeur de l'activité économique de la Région.

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (31.000 m² de bureaux, 11.000 m² de logements)

Concernant la partie résidentielle, la totalité des appartements ainsi que les deux commerces du rez ont été vendus, ce qui entérine le succès commercial de ce projet résidentiel.

Concernant la partie bureau, pour rappel, en décembre 2018, ATENOR a cédé la SA The One Office, propriétaire de la partie bureau, à Deka Immobilien Investment GmbH, tout en restant en charge de la location de l'immeuble. Au cours de l'année 2018, les surfaces de bureau ont été proposées à la location à l'OIB dans le cadre d'un appel à candidature et des négociations ont été initiées.

Ces négociations ont connu récemment une progression concrète portant sur la location de la totalité de l'immeuble, sans qu'il n'y ait, à ce stade, un accord des autorités budgétaires des institutions européennes. Concernant la situation urbanistique, à notre connaissance, l'instruction du recours contre le RRUZ au Conseil d'Etat se poursuit et pourrait déboucher sur une annulation « technique » du RRUZ. Nous ne voyons, à terme, aucune incidence dommageable pour The One.

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (minimum 54.000 m² de bureaux)

Realex a participé au dialogue compétitif organisé par les institutions européennes et portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 26.000 m² hors sol. Les discussions ont évolué de manière positive sans qu'il ne soit toutefois encore possible de préciser l'éventualité, la nature et le momentum d'un accord.

Pour la partie bureau (± 30.000 m²) qui complète ce projet, Realex basera, dans un premier temps, son approche commerciale sur l'attractivité logique que présente ce site pour l'Union Européenne en raison de sa présence affirmée à proximité.

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite fin 2018 ; l'étude d'incidence est en cours.

Le social : ATENOR participe à l'accroissement de l'offre de logements abordables, dans un cadre urbain de qualité.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 157.000 m² mixte)

Concernant la phase 1, sur le plan commercial, la vente des appartements et des résidences services se poursuit de manière satisfaisante.

Le taux de location de l'immeuble de bureau est actuellement de 64%. Des contacts sont en cours avec des candidats locataires.

Concernant la phase 2, essentiellement résidentielle, les travaux de construction ont démarré très récemment. Une partie des logements sont développés dans le cadre d'un concours Citydev, dont la commercialisation sera lancée au 4^{ème} trimestre. La commercialisation de la partie « libre » bénéficie déjà d'un taux de pré-vente de 60%.

Enfin, concernant la phase 3, le résultat du concours d'architecture qui a été lancé en juin sera dévoilé mi-septembre. Le développement porte sur 170 logements.

L'environnemental : le transport par train occupera une place centrale dans la résolution des questions environnementales et des problèmes de mobilité. Les quartiers des gares sont appelés à être des lieux d'urbanité intense et fédérateurs.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (91.000 m² mixte)

Les études à réaliser dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur Midi (PAD) ont été lancées à l'initiative du Gouvernement de la Région bruxelloise. L'élaboration d'un nouveau projet se poursuit afin de correspondre aux vues exprimées par la Région quant au bon aménagement des lieux. Selon le projet de PAD à l'étude, le projet serait réduit à 91.000 m².

CCN [33% ATENOR] – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.500 m² mixte)

ATENOR, AG Real Estate et AXA IM - Real Assets, agissant pour le compte d'un de ses clients, ont conclu un accord de partenariat pour le développement d'un projet de grande ampleur sur le site connu sous le nom de CCN, et jouxtant la Gare du Nord de Bruxelles. Le projet devrait débuter en 2021 lorsque la Région de Bruxelles-Capitale (qui occupe la majorité de l'actuel bâtiment) aura quitté les locaux. Les premières études sont en cours.

➤ ATENOR, acteur urbain : tant en **FLANDRE** (1,34% du portefeuille) qu'en **WALLONIE** (8,35% du portefeuille).

ATENOR participe à la transformation du tissu urbain, rendue nécessaire par l'évolution des modes de vie, de travail, de production, de consommation, etc.

DE MOLENS [50% ATENOR] – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.000 m²)

L'intention est d'introduire une demande de permis avant la fin de l'année et de commencer les travaux dans les meilleurs délais après libération du site par l'ancien propriétaire. L'architecte retenu est le bureau norvégien Reiulf Ramstad (RRA).

LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (projet résidentiel et de bureaux de l'ordre de 26.000 m²)

Les travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m²) sont terminés. La commercialisation de ces bureaux (location / vente) est en cours.

La deuxième phase du projet (22.000 m² de logements) a été entièrement revue afin de rencontrer les desiderata exprimés par la Commune. L'instruction de la demande de permis introduite fin juillet 2019 suit son cours.

LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.600 m²)

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; il affichera un taux d'occupation de 100% fin décembre 2019 permettant ainsi d'enclencher un processus de vente, conformément à notre core business.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 75.000 m² mixte)

Concernant la première phase, la construction des deux derniers blocs résidentiels (sur 8 au total, tous

préendus) se poursuit. La livraison est prévue en 2020.

Concernant la deuxième phase, la demande de permis portant sur la partie de bureau est au stade de l'enquête publique. Plusieurs occupants potentiels ont d'ores et déjà confirmé leur intérêt.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

La construction du 5^{ème} bloc est terminée. La commercialisation des derniers appartements se poursuit de manière satisfaisante.

➤ **LUXEMBOURG** (5,44% du portefeuille) :

Le pays, soutenu par une image internationale forte d'excellence financière développe son urbanisme étape par étape ; ATENOR, présente au Grand-Duché de Luxembourg depuis 20 ans, s'inscrit dans cette évolution.

NAOS [55% ATENOR] – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux / commerces – 14.000 m²)

L'immeuble a été livré en juillet 2019 aux investisseurs institutionnels qui l'avaient acquis en novembre 2018. Le taux de location s'élève à 95% ce qui confirme l'attractivité de l'immeuble dans son environnement. La livraison et l'évolution de la location ont permis de dégager une marge supérieure aux attentes.

TWIST – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m²)

Le PAP ayant été délivré, la demande de permis de bâtir devrait être introduite à la mi-septembre.

BUZZCITY – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m²)

Les travaux de construction se poursuivent conformément au planning. La pose de la première pierre sera officialisée fin septembre. Pour rappel, le projet a été vendu en état futur d'achèvement en décembre 2018. La commercialisation des surfaces de bureau est en cours.

LANKELZ [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (mixte : résidentiel, commerces et bureaux – 68.000 m²)

Pour rappel, ATENOR a signé en juillet dernier un accord de partenariat 50/50 avec un acteur luxembourgeois de premier plan pour le développement d'un terrain à Esch-sur-Alzette bénéficiant d'une excellente localisation. Le projet à usage mixte prévoit le développement de plus de 350 logements, des commerces, du bureau ainsi que des infrastructures publiques de qualité. Les premières études sont en cours.

➤ **PARIS** (4,91% du portefeuille) :

Le plus grand marché européen de bureaux dans lequel ATENOR est entré à un prix compétitif.

COM'UNITY 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (33.800 m² de bureaux)

Les travaux de construction et la commercialisation sont en cours dans un marché locatif péri-défense toujours bien soutenu.

BORDS DE SEINE 2 – Bezons (Paris) – (25.000 m² de bureaux)

Un permis de construire a été obtenu en juillet 2019 pour le développement dans la foulée de Com'Unity. La promesse d'achat portant sur le terrain doit être exercée en février 2020.

➤ **LISBONNE** (2,48% du portefeuille) :

Un marché capté par l'activité résidentielle, dans lequel le stock de bureaux de plus de 4,5 millions de m² offre de belles opportunités aux développeurs professionnels.

PARC DES NATIONS – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (28.000 m² de bureaux et 1.640 m² de commerces)

Pour rappel, ATENOR a finalisé en juin l'acquisition d'un terrain au cœur du quartier de l'ancienne Exposition Universelle de 1998, appelé aujourd'hui Parc des Nations. Les premières études sont menées afin de déposer une demande de permis pour fin octobre 2019.

➤ **DÜSSELDORF** (0,29% du portefeuille) :

Le marché allemand, très structuré, offre à ATENOR une diversification pertinente de son portefeuille. Au sein de l'Allemagne, le marché de Düsseldorf, capitale d'une des régions les plus riches du pays, la Rhénanie du Nord - Westphalie, connaît une forte demande de logements.

AM WEHRHAHN – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (3.500 m² de logements et commerces)

Le lancement des travaux est reporté au début 2020 en raison d'une forte activité sur le marché de la construction. Le bail relatif au supermarché a été conclu. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

➤ **VARSOVIE** (25,90% du portefeuille) :

Par la taille du pays et son attractivité, le marché de bureaux de Varsovie s'est hissé au cours de ces dernières années au rang des plus grands et plus recherchés tant par les occupants internationaux que les investisseurs. ATENOR entend y prendre une position majeure.

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (60.000 m² de bureaux)

Ces bureaux situés dans le quartier très actif de Mokotow feront l'objet d'un redéveloppement en deux phases, la première étant la démolition et la reconstruction d'UBC 1, le plus petit et le plus ancien des deux immeubles. Une première demande de permis sera prochainement déposée. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de 3 millions d'euros.

FORT 7 – quartier de l'aéroport Chopin, Varsovie – (250.000 m² de destination mixte)

Pour rappel, via une filiale polonaise, ATENOR a acquis un terrain situé au début du nouveau « business corridor » reliant l'aéroport Chopin au centre-ville. Plusieurs bureaux d'architectes ont été sollicités afin de définir un master plan sur l'ensemble du terrain de 14,1 ha.

➤ **BUDAPEST** (13,67% du portefeuille) :

La Hongrie affiche encore cette année des perspectives de croissance économique élevée. Cette croissance économique soutient le marché immobilier, spécialement dans la capitale, Budapest.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.000 m² et F 27.500 m² de bureaux)

Après la location et la vente des 4 premiers immeubles, ATENOR a entamé la construction et la commercialisation des deux derniers immeubles dans un marché toujours porteur.

L'immeuble F est pré-loué à hauteur de 55% alors qu'un accord est intervenu avec un investisseur local pour la vente en état futur d'achèvement de l'immeuble E. Cette vente contribuera aux résultats 2019 dans le cadre des perspectives décrites plus loin dans ce communiqué.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.000 m² de bureaux)

ATENOR a commencé la construction et la commercialisation de l'immeuble A (23.000 m²), proposant une localisation alternative suscitant l'intérêt du marché.

BECSI – Rue Becsí 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (15.000 m² de bureaux)

Par le biais de sa filiale hongroise, ATENOR a conclu des accords afin de rassembler plusieurs parcelles d'une superficie totale d'environ 5.000 m² dans le district 3 de Budapest. Situé à 300 mètres du centre commercial 'Új Udvar' ('New Court'), le site est aisément accessible par les transports en commun et par la route.

Le projet proposera un immeuble de bureaux de trois étages. Une demande de permis d'urbanisme pour une surface bâtable de 15.000 m² sera introduite sous peu, afin de permettre le début des travaux de construction au cours du premier semestre 2020.

BAKERY – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (15.000 m² de bureaux)

Pour rappel, début juillet, ATENOR a signé un accord pour l'acquisition d'un terrain de 5.711 m² dans le quartier le plus peuplé de Budapest situé à proximité du Danube et proche des universités (District 11). ATENOR y prévoit le développement d'un immeuble de bureaux de catégorie « A+ » proposant une surface de 15.000 m².

➤ **BUCAREST** (14,08% du portefeuille) :

Un marché locatif dynamique, soutenu par une forte croissance économique, où ATENOR investit de manière opportuniste.

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.000 m² de bureaux)

Les contacts se poursuivent en vue de la vente des 3 immeubles, dans un marché à l'investissement qui connaît un intérêt croissant de la part d'investisseurs internationaux.

Entretemps, ces immeubles étant totalement loués, ATENOR bénéficie des revenus locatifs de l'ordre de 10 millions d'euros par an.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (13.500 m² de bureaux)

La procédure urbanistique complexe, parce qu'abordant une partie classée et une autre nouvelle, plus dense, évolue de manière satisfaisante. Le PUZ (règlement zonal) pour cette nouvelle composante du projet a été obtenu en mai 2019 et les autorisations sont en cours. Cette nouvelle construction a été louée (en état futur d'achèvement) en vertu d'un contrat de location d'une durée de dix ans à ING Tech, le pôle de développement logiciel d'ING. Noerr ROMANIA, représentation locale des conseillers juridiques et fiscaux allemands ont préalablement loué les 1.800 m² de l'immeuble historique complétant à 100% la location du projet Dacia One.

@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (47.000 m² de bureaux)

Le permis portant sur plus de 47.000 m² de bureaux devrait être obtenu au second semestre 2019, ce qui permettra de lancer une première phase de travaux. Plusieurs marques d'intérêt se sont manifestées pour la location de surfaces.

UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant ± 250 appartements)

En décembre 2018, ATENOR a acquis un terrain en plein cœur du quartier Floreasca/Vacarescu situé à proximité du lac Floreasca et à 200 mètres de la station de métro Aurel Vlaicu. Le développement du projet comprenant 2 tours résidentielles de 14 et 24 étages (250 appartements et 400 emplacements de parking) devrait débuter d'ici quelques mois.

Autres informations

Pour rappel, le 29 avril 2019, ATENOR a, à nouveau, fait appel à l'épargne publique en émettant un emprunt obligataire (Retail Bond) réparti en deux tranches l'une d'une durée de 4 et l'autre de 6 ans pour un total de € 60 M. Cette opération, largement sursouscrite, a remporté un réel succès auprès des investisseurs particuliers et qualifiés. Le produit de cette émission est venu d'une part renforcer les capitaux permanents d'ATENOR sur lesquels s'appuie le développement des activités et a permis d'autre part d'étendre les maturités de financement (2023 et 2025).

En date du 24 juin, ATENOR a intégré l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Brussels (BEL MID). A cette occasion, ATENOR déclarait que l'évolution positive des résultats depuis plus de 5 ans et le paiement régulier d'un dividende en hausse avaient assurément contribué à cet attrait grandissant exprimé par les investisseurs. La politique de communication transparente et régulière mise en œuvre par ATENOR s'est vu saluée par l'intégration d'ATENOR dans cet indice.

Principaux risques et incertitudes

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont exposés.

Le seul litige qui subsistait et qui opposait ATENOR à la société Com.Realty s'est soldé par une reconnaissance de la position d'ATENOR par la Cour d'appel de Bruxelles en juin dernier.

A ce jour, ATENOR n'est donc confrontée à aucun litige.

Actions propres

Au 30 juin 2019, Atenor Group Investments SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 163.427 actions d'ATENOR (situation inchangée par rapport au 31 décembre 2018) et Atenor Long Term Growth SA (filiale à 100% d'ATENOR SA) détient 150.000 actions ATENOR (contre 68.398 au 31 décembre 2018). Les actions détenues par ces deux filiales sont destinées à remplir les engagements pris à l'égard des bénéficiaires des plans d'options sur actions (voir notre Rapport Financier Annuel 2018 - page 115).



Perspectives pour la fin de l'exercice 2019

La présence d'ATENOR dans plusieurs pays à croissance économique soutenue, couplée à l'extension du portefeuille d'activités donne à ATENOR la capacité de générer annuellement des résultats largement positifs.

Chaque trimestre voit désormais une transaction, une acquisition, une location ou une vente de projet se concrétiser ; un acte de développement se poser tel l'introduction d'une demande ou la délivrance d'un permis, le lancement ou la réception de travaux.

Eu égard à la probabilité d'aboutissement des négociations en cours et des accords conclus, ATENOR s'attend à réaliser, en 2019, un résultat supérieur au résultat 2018 ; cette tendance sera, le cas échéant, confirmée à travers notre communication au fil des mois à venir, dès que les facteurs non encore arrêtés à ce stade, auront été définitivement entérinés.

Politique de dividende

ATENOR a l'intention de maintenir sa politique de dividende, offrant aux actionnaires une rémunération attractive et récurrente.

Calendrier Financier

- Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2019	14 novembre 2019
- Publication des résultats annuels 2019	9 mars 2020
- Assemblée Générale 2019	24 avril 2020

Contacts et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonneville SA, CEO ou Sidney D. Bens, CFO.

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

B. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2019	30.06.2018
Produits des activités ordinaires		31.855	45.678
Chiffre d'affaires		23.565	39.811
Produits locatifs des immeubles		8.290	5.867
Autres produits opérationnels		8.149	5.589
Résultat sur cession d'actifs financiers		4.914	2.737
Autres produits opérationnels		3.224	2.853
Résultat sur cession d'actifs non financiers		11	-1
Charges opérationnelles (-)		-26.797	-40.019
Matières premières et consommables utilisés (-)		-66.848	-75.089
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		60.509	62.743
Frais de personnel (-)		-2.269	-1.180
Dotations aux amortissements (-)		-243	-96
Ajustements de valeur (-)		853	1.483
Autres charges opérationnelles (-)		-18.799	-27.880
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		13.207	11.248
Charges financières (-)		-5.640	-4.059
Produits financiers		96	91
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		18	-117
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		7.681	7.163
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-1.456	-1.593
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		6.225	5.570
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		6.225	5.570
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle		-72	-68
Résultat Part de Groupe		6.297	5.638
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>			
		EUR	
		30.06.2019	30.06.2018
Nombre total d'actions émises		5.631.076	5.631.076
dont actions propres		313.427	191.813
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		5.350.260	5.439.269
Résultat de base		1,18	1,04
Résultat dilué par action		1,18	1,04
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
		EUR Milliers	
		30.06.2019	30.06.2018
Résultat Part de Groupe		6.297	5.638
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs			
Avantages au personnel			
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs			
Ecart de conversion		-2.037	-1.894
Couverture de cash flows	13	-488	
Impôts			-244
Résultat global total du groupe		3.772	3.500
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-72	-68

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

EUR Milliers

	Notes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>		48.269	40.741	56.928
Immobilisations corporelles	10	2.423	335	549
Immobilisations incorporelles		139	221	176
Participations mises en équivalence		24.750	20.366	14.732
Actifs d'impôt différé		5.808	6.177	6.337
Autres actifs financiers non courants		12.177	11.482	11.869
Clients et autres débiteurs non courants		2.972	2.160	23.265
<u>ACTIFS COURANTS</u>		673.966	616.806	613.837
Stocks	9	522.430	499.083	459.202
Autres actifs financiers courants	4	18.393	17.339	68.064
Actifs d'impôt exigible		819	870	1.067
Clients et autres débiteurs courants		44.346	42.680	37.432
Paievements d'avance courants		14	134	1.346
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	80.966	52.388	42.145
Autres actifs courants		6.998	4.312	4.581
TOTAL DE L'ACTIF		722.235	657.547	670.765

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>		157.654	141.367	170.298
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>		154.780	138.350	167.352
Capital souscrit		57.631	57.631	57.631
Réserves		112.223	88.537	119.727
Actions propres (-)		-15.074	-7.818	-10.006
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>		2.874	3.017	2.946
<u>Passifs non courants</u>		374.374	279.764	297.789
Passifs non courants portant intérêt	5	368.896	264.621	293.105
Provisions non courantes		480	5.976	648
Obligations de pension		455	476	455
Instruments dérivés	13	488	0	0
Passifs d'impôt différé		1.506	7.035	1.125
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		1.149	776	1.542
Autres passifs non-courants		1.400	880	914
<u>Passifs courants</u>		190.207	236.416	202.678
Passifs courants portant intérêt	5	141.895	187.178	147.174
Provisions courantes		1.895	408	5.040
Passifs d'impôt exigible		2.703	6.786	2.986
Fournisseurs et autres créditeurs courants		30.481	34.498	33.554
Autres passifs courants		13.233	7.546	13.924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		722.235	657.547	670.765

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Opérations d'exploitation				
- Résultat net		6.297	5.638	35.177
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-72	-68	-140
- Résultat des sociétés MEE		-18	117	228
- Coût net de financement		4.628	3.453	6.994
- Impôts courants	7	546	1.794	2.986
- <i>Résultat de l'exercice</i>		11.381	10.934	45.245
- Amortissements (Dotations / Reprises)		243	96	206
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-853	-1.483	-1.433
- Résultat de change non réalisé		42	100	463
- Provisions (Dotations / reprises)		-3.314	-270	-960
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	910	-200	-830
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-4.925	-2.787	-34.992
- Plans d'options sur actions / IAS 19		471	75	141
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		<i>-7.426</i>	<i>-4.469</i>	<i>-37.405</i>
- Variation de stock		-63.659	-56.629	-122.634
- Variation des créances et autres montants à recevoir		15.836	5.035	41.832
- Variation des dettes commerciales		-1.131	-2.223	9.803
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-292	-332	41
- Variation des autres créances et dettes		-4.683	-3.230	5.712
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		<i>-53.929</i>	<i>-57.379</i>	<i>-65.246</i>
- Intérêts reçus		95	90	1.132
- Impôts sur le résultat (payés) reçus		-590	150	-4.917
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-50.469	-50.674	-61.191
Opérations d'investissement				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1.008	-119	-409
- Acquisitions d'immobilisations financières		-10.003	-6	-6
- Nouveaux prêts accordés		-310	-103	-492
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		<i>-11.321</i>	<i>-228</i>	<i>-907</i>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		11	15	15
- Cessions d'immobilisations financières			7.516	57.804
- remboursements d'emprunts		2	1.364	1.364
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		<i>13</i>	<i>8.895</i>	<i>59.183</i>
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		-11.308	8.667	58.276
Opérations de financement				
- Augmentation de capital		0	0	
- Diminution de capital		0	0	0
- Actions propres		-5.068	376	-1.642
- Nouveaux emprunts		102.174	91.422	127.868
- Remboursements d'emprunts		-31.247	-16.514	-41.980
- Intérêts payés		-3.337	-762	-6.545
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-11.747	-11.317	-11.317
- Tantièmes versés aux administrateurs		-256	-316	-316
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		50.519	62.889	66.068
Variation nette de la période		-11.258	20.882	63.153
- Trésorerie de début d'exercice		106.590	43.296	43.296
- Variation nette de trésorerie		-11.258	20.882	63.153
- Variation de périmètre et écarts de conversion		-167	515	141
- Trésorerie de fin d'exercice	4	95.165	64.693	106.590

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2018									
Solde d'ouverture au 01.01.2018	57.631	-	-8.195	112.992	-	-431	-15.280	2.923	149.640
Changement de méthode IFRS 15	-	-	-	-1.001	-	-	-	-	-1.001
Solde d'ouverture ajusté	57.631	-	-8.195	111.991	-	-431	-15.280	2.923	148.639
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	35.177	-	-	-139	35.038
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	29	-583	-	-554
Résultat global total	-	-	-	-	35.177	29	-583	-139	34.484
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-11.317	-	-	-	-	-11.317
Actions propres	-	-	-1.811	-	-	-	-	-	-1.811
Paievements fondés sur actions	-	-	-	141	-	-	-	-	141
Autres	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Solde de clôture au 31.12.2018	57.631	-	-10.006	100.815	35.177	-402	-15.863	2.946	170.298
1ier semestre 2018									
Solde d'ouverture au 01.01.2018	57.631	-	-8.195	112.992	-	-431	-15.280	2.923	149.640
Changement de méthode IFRS 15	-	-	-	-1.001	-	-	-	-	-1.001
Solde d'ouverture ajusté	57.631	-	-8.195	111.991	-	-431	-15.280	2.923	148.639
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	5.638	-	-	-68	5.570
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-244	-	-	-1.894	-	-2.138
Résultat global total	-	-	-	-244	5.638	-	-1.894	-68	3.432
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-11.317	-	-	-	-	-11.317
Actions propres	-	-	377	-	-	-	-	-	377
Paievements fondés sur actions	-	-	-	74	-	-	-	-	74
Autres	-	-	-	-	-	-	-	162	162
Solde de clôture au 30.06.2018	57.631	-	-7.818	100.504	5.638	-431	-17.174	3.017	141.367
1ier semestre 2019									
Solde d'ouverture au 01.01.2019	57.631	-	-10.006	135.992	-	-402	-15.863	2.946	170.298
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	6.297	-	-	-72	6.225
Autres éléments du résultat global	-	-488	-	-	-	-	-2.037	-	-2.525
Résultat global total	-	-488	-	-	6.297	-	-2.037	-72	3.700
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Actions propres	-	-	-5.068	-	-	-	-	-	-5.068
Paievements fondés sur actions	-	-	-	471	-	-	-	-	471
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 30.06.2019	57.631	-488	-15.074	124.716	6.297	-402	-17.900	2.874	157.654

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2019

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 3 septembre 2019.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2019 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

Les comptes financiers intermédiaires doivent être lus en complément du rapport annuel au 31 décembre 2018.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2019 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements ou interprétations, d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour rappel, ATENOR applique la norme IFRS 15 (*Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*) depuis le 1^{er} janvier 2018 selon la méthode rétrospective simplifiée. En application de cette méthode, les périodes comparatives n'ont pas été retraitées et l'impact lié au changement de règle d'évaluation a été directement enregistré dans les fonds propres d'ouverture (se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres 2018). Cet impact s'élevait à 1 million d'euros net d'impôts.

Le tableau ci-dessous détaille par poste la transition IFRS 15 ainsi que la reconnaissance en résultat en 2019 liée au changement de méthode :

EUR Milliers	Equity	Reconnaissance en résultat		
	01.01.2018	2018	2019	Total
Chiffres d'affaires	-1.410	1.263	147	1.410
Prix de revient	-12	78	-66	12
Résultat brut	-1.422	1.341	81	1.422
Impôt - 29,58%	421	-397	-24	-421
Impact net	-1.001	944	57	1.001

ATENOR applique la norme IFRS 16 (Contrats de location) depuis le 1^{er} janvier 2019 selon l'approche rétrospective simplifiée. En application de cette méthode, l'impact sur le bilan et le compte de résultat est calculé comme si le bail prenait effet au 1^{er} janvier 2019 sans retraitement des comptes comparatifs des exercices antérieurs et sans impact sur les capitaux propres d'ouverture.

Conformément à IFRS 16, ATENOR n'applique pas la nouvelle norme aux contrats de location portant sur les immobilisations incorporelles et a fait le choix de ne pas appliquer le nouveau modèle de comptabilisation aux contrats de location d'une durée inférieure à un an (options de renouvellement incluses), ni aux contrats portant sur des biens ayant une faible valeur unitaire à neuf (seuil d'exemption de USD 5.000).

Par ailleurs, ATENOR applique des mesures de simplification transitoires autorisées par la norme IFRS 16 dont la principale est la comptabilisation des contrats de location dont le terme survient dans les 12 mois suivant la date de première application comme s'il s'agissait de contrats de location à court terme.

Pour ATENOR, en tant que bailleur, il n'y a pas d'impact.

Se référer aux notes 5 et 10

Note 3. Information saisonnière

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR peut se résumer en 3 grandes phases : une phase d'acquisition de terrain, une phase de développement et de construction du projet et une phase de commercialisation et de vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi et le respect du planning de chacun des projets sont assurés par la mise en place d'un système de communication régulier et d'un contrôle interne assuré par :

- un Comité Exécutif tenu mensuellement pour chacun des projets et formalisé par un procès-verbal.

Dès qu'un projet arrive en phase de construction, une réunion mensuelle d'état d'avancement est tenue avec :

- les spécialistes externes afin de s'assurer du respect des délais convenus et
- l'Entreprise Générale chargée de la construction du projet.

Ce système de communication permet de connaître, de contrôler et de solutionner en temps utiles et dans la mesure du possible les risques opérationnels éventuels.

Note 4. Autres actifs financiers courants, trésorerie et équivalents de trésorerie

	EUR Milliers		
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE			
Dépôts à court terme	14.199	12.305	64.445
Soldes bancaires	80.963	52.385	42.143
Soldes en caisse	3	3	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	95.165	64.693	106.590

Cfr. tableaux en pages 9 et 10

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		
	Courant	Non courant	TOTAL
	1 an au plus	plus d'1 an	
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2018	147.174	293.105	440.279
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	13.250	87.321	100.571
- Remboursements d'emprunt	-30.786		-30.786
- Entrées dans le périmètre			
- Dettes de loyer (IFRS 16)	204	795	999
- Variations résultant des changements de taux de change	4	-70	-66
- Transfert court terme / long terme	12.107	-12.107	
- Autres	-58	-148	-206
Au 30.06.2019	141.895	368.896	510.791

Se référer au commentaire de la page 2 sur le bilan consolidé et l'augmentation de l'endettement.

En avril 2019, ATENOR a émis avec succès, deux tranches obligataires de type « retail bond » de respectivement € 20 M (3,00% - échéance 2023) et € 40 M (3,50% - échéance 2025). Ces obligations sont cotées sur Euronext Brussels.

ATENOR a par ailleurs contracté un financement de € 22 M dans le cadre de son projet UBC (Varsovie) ainsi qu'un financement corporate de € 5,25 M via la filiale Atenor Long Term Growth.

Deux contrats de location immobilière sont concernés par la norme IFRS 16. En application de la méthode rétrospective simplifiée, les dettes de loyer initiales ont été calculées comme si les contrats avaient démarré le 1^{er} janvier 2019 en actualisant au taux de 2,474 % les futurs paiements liés aux baux.

Cette valeur actualisée est de € 1,09 M au 1^{er} janvier 2019. Les remboursements de la période s'élèvent à 87 mille euros. Les intérêts de la période totalisent 13 mille euros.

Se référer également à la note 10

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année :	-11.747	-11.317	-11.317
Dividende final pour 2018 : € 2,20			
Dividende final pour 2017 : € 2,08			

ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers		
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-617	-1.952	-3.229
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	71	158	242
Total impôts courants	-546	-1.794	-2.987
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	1.561	201	243
Afférents aux pertes fiscales	-2.471		587
Total impôts différés	-910	201	830
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-1.456	-1.593	-2.157

Cfr tableau en page 8

Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers	30.06.2019			30.06.2018		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
Produits des activités ordinaires	24.368	7.487	31.855	30.399	15.279	45.678
Chiffre d'affaires	23.537	28	23.565	29.796	10.015	39.811
Produits locatifs des immeubles	831	7.459	8.290	603	5.264	5.867
Autres produits opérationnels	5.447	2.702	8.149	3.998	1.591	5.589
Résultat sur cession d'actifs financiers	4.914		4.914	2.737		2.737
Autres produits opérationnels	522	2.702	3.224	1.262	1.591	2.853
Résultat sur cession d'actifs non financiers	11		11	-1		-1
Charges opérationnelles (-)	-22.952	-3.845	-26.797	-30.246	-9.773	-40.019
Matières premières & consommables utilisés (-)	-42.615	-24.233	-66.848	-31.891	-43.198	-75.089
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	33.019	27.490	60.509	16.039	46.704	62.743
Frais de personnel (-)	-2.061	-208	-2.269	-1.007	-173	-1.180
Dotations aux amortissements (-)	-153	-90	-243	-92	-4	-96
Ajustements de valeur (-)	846	7	853	1.482	1	1.483
Autres charges opérationnelles (-)	-11.988	-6.811	-18.799	-14.777	-13.103	-27.880
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	6.863	6.344	13.207	4.151	7.097	11.248
Charges financières (-)	-5.275	-365	-5.640	-3.575	-484	-4.059
Produits financiers	94	2	96	90	1	91
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	18		18	-117		-117
RESULTAT AVANT IMPOTS	1.700	5.981	7.681	549	6.614	7.163
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-1.354	-102	-1.456	-1.253	-340	-1.593
RESULTAT APRES IMPOTS	346	5.879	6.225	-704	6.274	5.570
Résultat après impôts des activités abandonnées						
RESULTAT DE L'EXERCICE	346	5.879	6.225	-704	6.274	5.570
Eliminations intercos	993	-993	0	343	-343	0
RESULTAT CONSOLIDE	1.339	4.886	6.225	-361	5.931	5.570
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-72		-72	-68		-68
Résultat Part de Groupe	1.411	4.886	6.297	-293	5.931	5.638

L'information sectorielle est établie, tant au niveau du reporting interne que de la communication externe, sur un seul secteur d'activité (mono-secteur), à savoir le développement de projets dans le domaine de la promotion immobilière (immeubles de bureaux et de logements). Cette activité est présentée, gérée et contrôlée par projet. Le suivi des différents projets et l'évaluation de leurs performances sont assurés par les différents comités-projets, le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration.

Toutefois, sur base de la localisation des projets, deux segments géographiques sont identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la France, l'Allemagne et le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Tant au 30 juin 2019 qu'au 1^{er} semestre 2018, la segmentation met en évidence la répartition de la contribution au résultat consolidé des projets tant en Europe Occidentale qu'en Europe Centrale.

Le rapport d'activités d'ATENOR fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant la période sous revue.

EUR Milliers	30.06.2019			31.12.2018		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
ACTIFS						
ACTIFS NON COURANTS	47.413	856	48.269	56.723	205	56.928
Immobilisations corporelles	1.650	773	2.423	423	126	549
Immeubles de placement						
Immobilisations incorporelles	61	78	139	105	71	176
Participations dans des entités liées						
Participations mises en équivalence	24.750		24.750	14.732		14.732
Actifs d'impôt différé	5.808		5.808	6.337		6.337
Autres actifs financiers non courants	12.172	5	12.177	11.861	8	11.869
Instruments dérivés						
Clients et autres débiteurs non courants	2.972		2.972	23.265		23.265
Autres actifs non-courants						
ACTIFS COURANTS	380.675	293.291	673.966	362.878	250.959	613.837
Actifs détenus en vue d'être vendus						
Stocks	271.083	251.347	522.430	238.386	220.816	459.202
Autres actifs financiers courants	18.393		18.393	68.064		68.064
Instruments dérivés						
Actifs d'impôt exigible	444	375	819	525	542	1.067
Clients et autres débiteurs courants	31.276	13.070	44.346	26.896	10.536	37.432
Paievements d'avance courants	14		14	14	1.332	1.346
Trésorerie et équivalents de trésorerie	56.277	24.689	80.966	27.644	14.501	42.145
Autres actifs courants	3.188	3.810	6.998	1.349	3.232	4.581
TOTAL DE L'ACTIF	428.088	294.147	722.235	419.601	251.164	670.765
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	163.852	-6.198	157.654	166.754	3.544	170.298
Capitaux propres - Part du Groupe	160.978	-6.198	154.780	163.808	3.544	167.352
Capital souscrit	57.631		57.631	57.631		57.631
Réserves	118.421	-6.198	112.223	116.183	3.544	119.727
Actions propres (-)	-15.074		-15.074	-10.006		-10.006
Participations ne donnant pas le contrôle	2.874		2.874	2.946		2.946
Passifs non courants	329.974	44.400	374.374	272.903	24.886	297.789
Passifs non courants portant intérêt	326.755	42.141	368.896	269.727	23.378	293.105
Provisions non courantes	459	21	480	404	244	648
Obligation de pension	455		455	455		455
Instruments dérivés		488	488			
Passifs d'impôt différé	1.156	350	1.506	775	350	1.125
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	1.149		1.149	1.542		1.542
Autres passifs non-courants		1.400	1.400		914	914
Passifs courants	-65.738	255.945	190.207	-20.056	222.734	202.678
Passifs courants portant intérêt	136.996	4.899	141.895	143.714	3.460	147.174
Provisions courantes	1.895		1.895	4.098	942	5.040
Passifs d'impôt exigible	2.703		2.703	2.326	660	2.986
Fournisseurs et autres créditeurs courants	22.421	8.060	30.481	28.240	5.314	33.554
Autres passifs courants	10.079	3.154	13.233	10.849	3.075	13.924
Eliminations intercos / non alloué	-239.832	239.832		-209.283	209.283	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	428.088	294.147	722.235	419.601	251.164	670.765

Note 9. Stocks

EUR Milliers

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	459.202	443.973	443.973
Dépenses capitalisées	81.357	90.864	191.806
Cessions de l'exercice	-18.681	-35.616	-72.492
Transition IFRS 15		-12	-12
Sorties du périmètre			-106.843
Entrées dans le périmètre			
Transferts de / vers la catégorie "stock"	1.336	-495	-495
Coûts d'emprunt (IAS 23)	983	1.381	3.320
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-2.037	-2.388	-1.647
Pertes de valeur (comptabilisées)			-250
Pertes de valeur (reprises)	270	1.376	1.841
Mouvements de la période	63.228	55.110	15.228
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	522.430	499.083	459.202
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	104.556	134.506	86.840

Nous renvoyons aux commentaires en page 2.

Note 10. Immobilisations corporelles

Ce poste reprend principalement les aménagements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation reconnus en application de la norme IFRS 16. Les droits initiaux ont été calculés de la même manière que les dettes de loyer (se référer à la note 5). Ils s'élèvent à € 1,09 M au 1^{er} janvier 2019. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée restante des baux. Ils totalisent 92 mille euros au 1^{er} semestre 2019.

Note 11. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

En date du 8 mars 2019, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2019) de la filiale dénommée Atenor Long Term Growth (ALTG). Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 31 mars 2022, du 8 au 31 mars 2023 et du 8 au 29 mars 2024 après chaque publication des résultats annuels.

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 29 août 2018 avait décidé d'acquérir 150.000 titres via la filiale Atenor Long Term Growth SA en vue de mettre en place, à partir de 2019, le nouveau plan d'options sur actions précité.

Note 12. Parties liées

EUR Milliers

	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE	-	475
VICTOR ESTATES	-	5.053
VICTOR PROPERTIES	-	273
VICTOR BARA	-	2.152
VICTOR SPAAK	-	3.827
DOSSCHE IMMO	-	

Pour rappel, suite à la convention de cession de NAOS SA en date du 21 novembre 2018 limitant profondément le contrôle d'ATENOR, la participation dans NAOS détenue par ATENOR (55%) a été déconsolidée conformément aux normes IFRS 10 (Etats financiers consolidés) et 11 (Partenariat). Le transfert effectif a eu lieu le 15 juillet 2019.

Dans le cadre du projet mixte Victor, le partenariat (50/50) mis en œuvre avec la société BPI entraîne la mise en équivalence des sociétés Immoange, Victor Properties, Victor Estates, Victor Spaak et Victor Bara.

ATENOR dispose des créances reprises dans le tableau ci-dessus à l'égard des sociétés mises en équivalence.

En date du 15 janvier 2019, ATENOR a acquis 50% des actions de la société Dossche Immo, détentrice d'un terrain et d'immeubles à Deinze.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées au cours du premier semestre 2019.

Note 13. Instruments dérivés

ATENOR n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading.

Dans le cadre de son financement de € 22 M contracté en février 2019, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€-0,49 M) est comptabilisée directement en capitaux propres.

Se référer au tableau de la page 11

Note 14. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2019 (prix moyen € 43,16 par action)	10.006	231.825
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	5.068	81.602
- cessions		
Au 30.06.2019 (prix moyen € 48,09 par action)	15.074	313.427

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Comme annoncé dans le communiqué de presse du 9 juillet 2019, ATENOR a signé en partenariat avec un acteur luxembourgeois de premier plan, un accord portant sur l'acquisition d'un site à Esch-sur-Alzette en vue du développement d'approximativement 68.000 m² hors sol pour lequel un démarrage rapide est escompté. Le projet à usage mixte comprendra 350 logements, des commerces et du bureau.
- De même, le communiqué du 18 juillet 2019 a annoncé la signature d'un accord portant sur l'acquisition d'un terrain de 5.711 m² dans le 11^{ème} district de Budapest destiné au développement de 15.000 m² de bureau.

Aucun événement important depuis le 30 juin 2019 n'est à signaler.

C. Déclaration des responsables

Stéphan SONNEVILLE SA, CEO, Président du Comité Exécutif et les Membres de l'Executive Committee dont Monsieur Sidney D. BENS, CFO, attestent, au nom et pour le compte d'ATENOR SA, qu'à leur connaissance,

- Les états financiers résumés au 30 juin 2019 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation¹;
- Ce rapport semestriel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir page 6 du présent document).

¹ Les sociétés filiales d'ATENOR aux sens de l'article 11 du Code des Sociétés

D. Contrôle externe

Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée d'ATENOR SA pour la période clôturée le 30 juin 2019

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de *l'information financière consolidée intermédiaire résumée* d'ATENOR SA au 30 juin 2019 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état consolidé intermédiaire résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé intermédiaire résumé de la situation financière, l'état consolidé intermédiaire résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé intermédiaire résumé des variations de capitaux propres, les méthodes comptables, et une sélection de notes explicatives.

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme internationale IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE (*International Standard on Review Engagements*) 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité". Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (*International Standards on Auditing*) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée qui précède n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 3 septembre 2019

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Xavier DOYEN