

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021

La Hulpe, le 6 septembre 2021

RÉSULTAT SEMESTRIEL : € 29,6 M +51 %

En dépit de la persistance de la crise sanitaire, ATENOR a connu un premier semestre remarquable menant à des résultats semestriels en forte hausse.

CESSIONS DE PROJETS : € 313,5 M DE MOYENS FINANCIERS GÉNÉRÉS

Accordant une priorité à la rotation du capital investi, ATENOR a conclu depuis le début de l'exercice plusieurs transactions majeures. Ce montant correspond à la somme de la trésorerie encaissée et de la réduction de l'endettement bancaire dédié en ce qui concerne les seuls projets Vaci Greens F (au 30.06.2021), HBC et Buzz (au 31.07.2021) et Dacia 1 (prévu au 31.12.2021).

La conclusion d'un contrat de vente du futur centre de conférence de l'Union Européenne en janvier 2021 est emblématique, tant pour Bruxelles que pour ATENOR !

ACQUISITIONS DE NOUVEAUX PROJETS : € 242 M, ENGAGÉS DANS DE NOUVEAUX PROJETS

Au cours des premiers mois de l'année 2021, ATENOR a poursuivi son plan de croissance internationale. Ce montant concerne les coûts d'acquisition cumulés des 4 nouveaux projets : Bakerstreet et Lake 11 à Budapest, rue Victor Hugo à Paris et Cloche d'or à Luxembourg.

SUPERFICIE DES PERMIS OBTENUS : 300.250 m² PRÉVUS AU 31.12.2021, + 281 % PAR RAPPORT À 2020

La crise sanitaire a eu notamment pour conséquence d'allonger les procédures de demande de permis. Alors qu'au 30 juin, 25.000 m² ont été accordés, ATENOR s'attend à recevoir d'ici le 31.12.2021 des permis pour plus de 275.000 m² supplémentaires, alimentant de cette manière les perspectives de résultats pour les deux années suivantes. Précurseur et acteur engagé dans le développement durable des villes, ATENOR applique à travers le développement de chacun de ses projets sa « sustainability policy » et les fruits des réflexions issues de son laboratoire de tendances, ArchiLab.

PORTFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT : 33 PROJETS RÉPARTIS POUR UN TOTAL DE L'ORDRE DE 1.300.000 m²

La présence active (équipes locales) d'ATENOR dans 10 pays offre une diversification particulière, source de résilience et d'opportunités. Compte tenu des récentes acquisitions et cessions, le portefeuille compte à ce jour 1.300.000 m², répartis entre 60% de bureau et 40% de résidentiel (soit l'équivalent de ± 6.500 logements en développement).

STÉPHAN SONNEVILLE SA, CEO D'ATENOR, COMMENTE :

« Le positionnement sur la durabilité et l'internationalisation a apporté à ATENOR la résilience en 2020 et début 2021. Nous prévoyons pour 2021 des résultats en hausse.

Eu égard à l'évolution des marchés sur lesquels nous sommes actifs et à la qualité des projets en portefeuille, nous pourrions aborder les années 2022 et 2023 avec des perspectives de croissance, en nous inscrivant dans la deuxième phase du plan de croissance internationale. »

*

*

*

Afin de favoriser la compréhension de notre activité et d'en suivre l'évolution, nous donnons les commentaires pertinents à relever en ce qui concerne les activités du premier semestre en fonction des étapes essentielles du cycle de création de valeur de notre core business.

A. Aperçu général du niveau d'activité *

Cycle de **création de valeur**



* Se référer à la présentation disponible sur le site internet d'ATENOR www.atenor.eu

Acquisition : Aux acquisitions du premier semestre, à Budapest : l'une en bureau (24.500 m²) et l'autre en résidentiel (92.180 m², soit plus de 1.300 logements), sont venues s'ajouter deux acquisitions majeures : Paris CBD et Luxembourg Cloche d'or. Ces acquisitions s'inscrivent dans notre volonté (deuxième phase du plan de croissance) d'asseoir notre identité d'acteur de référence dans les 10 marchés où nous sommes actifs.

Dépôt de demande de permis de construire : Comme annoncé, nous prévoyons pour 2021, un taux d'introduction de demande de permis nettement supérieur à l'année 2020, témoignant du niveau élevé d'activités des équipes en dépit des circonstances sanitaires défavorables.

Obtention de permis de construire : Le ralentissement des procédures d'instruction de demandes de permis dû à la crise sanitaire se fera encore sentir en 2021. Toutefois, les longues procédures entreprises en 2020 ou avant trouveront normalement leur aboutissement au cours du deuxième semestre de cette année. A titre d'exemplatif, les permis de LAKE Side à Varsovie et WellBe à Lisbonne seront prochainement délivrés, nous autorisant à lancer la construction.

A Bruxelles, le permis d'urbanisme pour le projet REALEX est encore en attente bien que la demande introduite ait été revue à la baisse en terme de hauteur et de superficie, à la demande du Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme. La délivrance de cette demande amendée est indispensable pour rencontrer les délais et les descriptifs techniques et durables du Centre de Conférence de l'Union Européenne (en remplacement du Borschette, obsolète) pour lequel un contrat de vente a été conclu le 29 janvier 2021.

Construction : Nous maintenons notre politique de lancement des constructions dès obtention des autorisations ; cette politique est particulièrement soutenue par l'excellente tenue du marché résidentiel et par la reprise dans plusieurs pays du take up bureau après le net ralentissement enregistré en 2020. C'est donc 20% du portefeuille qui se trouve en construction. Parmi ces projets en construction, plus de 40 % sont estimés à faible risque dans la mesure où ils font l'objet d'un contrat de prélocation ou prévente.

Location : Face au net ralentissement généralisé du take up bureau en 2020, nous avons axé nos prévisions uniquement sur l'activité investissement. Au cours du second trimestre, il a été constaté, dans plusieurs pays, une reprise des take up, dont plusieurs de nos projets ont profité, générant une marge additionnelle dans les projets pré-vendus. En dépit de la réduction du parc immobilier annoncé, la demande s'oriente vers des nouveaux espaces de bureaux, hautement durables et pouvant accueillir une manière post-covid/covid safe de travailler. Cette demande est dans la plupart des cas difficilement conciliable avec le bâti obsolète. Dans cette logique, pour rappel, nous avons conclu une très belle location à l'Etat luxembourgeois portant sur près de 10.000 m² sur l'immeuble TWIST.

Cession: Nous avons connu un premier semestre particulièrement actif. Outre la cession en état futur d'achèvement du Centre de Conférence de l'Union Européenne, nous avons conclu plusieurs ventes majeures, en Hongrie et en Roumanie. Nous avons également livré l'immeuble Buzz à Luxembourg. L'ensemble de ces transactions a eu un effet combiné marquant en terme de résultat, de trésorerie et de réduction de l'endettement. Nous réalisons également des records historiques de vente en résidentiel, tant en Europe de l'Ouest qu'en Europe Centrale.

Comme conséquence de la croissance des activités, une certaine récurrence dans la cession des projets s'est installée. Ainsi, plusieurs transactions de cessions sont actuellement en cours sans toutefois pouvoir en préciser le timing.

B. Perspectives pour l'exercice 2021

Au fur et à mesure que le taux de vaccination progresse, nous observons une reprise économique et immobilière. La crise sanitaire pèsera encore sur le niveau d'activités du secteur immobilier en 2021, mais moins qu'en 2020. L'instruction des demandes de permis devraient reprendre un rythme normal d'avant Covid.

La crise sanitaire aura accéléré des tendances déjà à l'œuvre avant la pandémie : new ways of working, télé-travail, équilibre personnel reconsidéré, chasse aux talents, mobilité, ...

Mais c'est évidemment la crise climatique et son urgence qui s'est rappelée à nous au cours de ces derniers mois. Il nous faudra impérativement changer nos comportements vis-à-vis des émissions carbone.

C'est bien sur cette tendance profonde à long terme que s'est positionnée ATENOR : un consensus sur une diminution du parc de bureaux (opinion à moduler en fonctions des villes et pays), mais assurément des bureaux, des logements et des équipements différents, plus durables.

Le positionnement sur la durabilité et l'internationalisation a apporté à ATENOR la résilience en 2020 et début 2021. La reprise, une reprise « sustainable », apportera à ATENOR, dès 2021, les fruits de son positionnement.

Nous prévoyons des résultats en hausse pour 2021, dont l'ampleur sera précisée au cours des prochains mois.

Eu égard à l'évolution des marchés sur lesquels nous sommes actifs et à la qualité des projets en portefeuille, nous pourrions aborder les années 2022 et 2023 avec des perspectives de croissance.

C. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2021 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 29,60 millions d'euros, en forte hausse par rapport au résultat de 19,62 millions d'euros enregistré au premier semestre 2020.

Au 30 juin 2021, ce sont essentiellement les marges dégagées sur des projets vendus et pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, et principalement en Europe Centrale qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles University Business Center II (Varsovie, Pologne), Nysdam (La Hulpe, Belgique) et Vaci Greens F (Budapest, Hongrie) ont également apporté une contribution. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, avec 8 projets contribuant aux résultats.

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

Résultats	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net consolidé (part de groupe)	29.604	19.624
Résultat par action (en euros)	4,40	3,69
Nombre d'actions	7.038.845	7.038.845
Dont actions propres	313.427	313.427
Bilan	30.06.2021	31.12.2020
Total de l'actif	1.171.434	1.058.442
Trésorerie de fin de période	35.702	67.887
Endettement net (-)	-741.459	-589.539
Total des capitaux propres consolidés	298.651	261.212

Produits des activités ordinaires et résultats consolidés

Les produits des activités ordinaires au 30 juin 2021 s'établissent à 132,71 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus issus des ventes des immeubles Vaci Greens E et F à Budapest (€ 93,44 M), (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox et La Sucrierie) pour un total de 22,42 millions d'euros, (c) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets Buzz et Au Fil des Grands Prés (bureaux) (€ 12,01 M), ainsi que (d) des revenus locatifs des immeubles University Business Center II (Varsovie), Nysdam (La Hulpe) et Vaci Greens F (avant cession) totalisant 3,04 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 9,64 M) comprennent principalement le solde de la facturation des travaux d'aménagements de la Commission Européenne dans l'immeuble The One (€ 4,02 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée en partie à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu du premier semestre 2021 (€ 3,38 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 1,54 M). La cession de la participation NGY (immeuble HBC, Hermès Business Campus) à Bucarest (€ 0,15 M) complète les autres produits opérationnels.

Le résultat opérationnel s'élève à 41,87 millions d'euros. Il est majoritairement influencé par la vente des immeubles Vaci Greens E et F (€ 38,58 M), des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 3,06 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux Buzz et Au Fil des Grands Prés prévendus (€ 2,58 M), du résultat net de la redevance d'usufruit de l'immeuble Beaulieu (€ 1,99 M) ainsi que des revenus locatifs nets de charges des immeubles UBC II et Nysdam (total de € 1,86 M).

Le résultat financier net s'établit à -5,34 millions d'euros contre -4,53 millions d'euros au premier semestre 2020. L'augmentation des charges financières nettes s'explique principalement par la hausse de l'endettement moyen net du Groupe (€ +249,35 M par rapport au premier semestre 2020) atténué par la hausse des activations (IAS 23 ; € +1,36 M comparé au premier semestre 2020) liées aux développements en cours.

Les impôts s'élèvent à 5,50 millions d'euros au 30 juin 2021 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets Vaci Greens, City Dox, Buzz et Au Fil des Grands Prés (total de € 5,30 M).

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à 29,60 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 298,65 millions d'euros, soit 25,5 % du total bilantaire, en hausse de 37,44 millions d'euros comparé au 31 décembre 2020.

L'endettement consolidé net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit au 30 juin 2021 à 741,46 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 589,54 millions d'euros au 31 décembre 2020, suite principalement à l'émission d'un emprunt obligataire réparti en deux tranches de type « Green » pour un total de € 100 M en mars 2021.

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 846,51 millions d'euros en augmentation nette de 70,80 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation résulte principalement (a) des acquisitions de terrains à la Cloche d'Or (Renault, Luxembourg) et à Budapest (Bakerstreet II et Lake City) pour un total de 157,16 millions d'euros, (b) la poursuite des travaux et études des projets Arena Business Campus, Roseville (Budapest), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site (Bucarest), City Dox et Realex (Bruxelles), soit au total 80,93 millions d'euros et (c) des ventes d'appartements du projet City Dox et des ventes d'immeubles de bureaux HBC et Vaci Greens F qui viennent réduire le stock à hauteur de 175,37 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ 8,09 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

Politique de financement

ATENOR a poursuivi sa politique visant une diversification de ses sources de financement, l'étalement des échéances permettant de réduire les risques de refinancement lorsque les conditions de marché sont défavorables et la flexibilité du financement de ses projets tant avant l'obtention des permis que pendant les phases de construction et de commercialisation.

Le 2 février 2021 après avoir obtenu l'accord de la FSMA, ATENOR a mis à jour son programme d'émission de « notes » multi devises à long terme (EMTN) pour un montant total de 150 millions d'euros, d'une part en l'élargissant aux investisseurs privés utilisant les coupures de mille euros et d'autre part en visant son utilisation et ses nouvelles émissions dans le cadre de référence de financement vert.

Le 19 mars 2021, ATENOR a émis avec succès, deux tranches obligataires de type « Green Retail Bond » à 4 et 6 ans – principalement dirigées vers les investisseurs particuliers. Le produit de ces deux tranches de respectivement € 25 M (3% - échéance 2025) et € 75 M (3,50% - échéance 2027) sera exclusivement affecté au financement des projets immobiliers durables et économes en énergie qui contribuent aux objectifs environnementaux d'ATENOR dans le cadre de son « Green Finance Framework (GFF) » et en lien avec les objectifs de développement durable des Nations Unies (UN SDG's). Ces obligations sont cotées sur Euronext Brussels.

ATENOR dispose d'une ligne de billets de trésorerie à court, moyen et long termes (CP/MTN) de 200 millions d'euros utilisée à hauteur de 181,75 millions (30.06.2021) et entend poursuivre activement son utilisation en privilégiant les durées longues (à partir de deux ans).

Comme repris au paragraphe précédent, l'utilisation de la ligne EMTN (150 millions d'euros) s'élève à 103,60 millions d'euros (30.06.2021). ATENOR entend également poursuivre son utilisation dans le cadre de son GFF. Elle est disposée à traiter les propositions (reverse inquiries) provenant d'investisseurs qualifiés pour des échéances cadrant avec le développement européen de son portefeuille de projets.

Action ATENOR (code ISIN BE0003837540)

ATENOR a conclu avec KBC Securities, officiellement reconnue par Euronext, un contrat de liquidité sur l'action ATENOR. KBC Securities exerce la mission de pourvoyeur de liquidité pour les actions ATENOR conformément aux conditions énoncées dans ce contrat de fournisseur de liquidité.

KBC Securities introduit quotidiennement des ordres d'achat et de vente sur les marchés et ce, en toute indépendance par rapport à ATENOR tout en respectant certaines conditions de volume et de spread.

Avec cette nouvelle collaboration, ATENOR souhaite améliorer et faciliter l'accès des investisseurs au titre d'ATENOR.

Principaux risques et incertitudes

Le secteur immobilier requiert généralement un certain laps de temps pour connaître l'effet d'une reprise conjoncturelle. Même si des fonds publics importants sont mobilisés pour relancer l'économie à la sortie de la pandémie de Coronavirus, la visibilité sur cette sortie de crise est encore incertaine. Le ralentissement que connaît actuellement le secteur immobilier pourrait encore durer plusieurs mois. Nous restons attentifs aux conséquences possibles de cette évolution, confiants toutefois de la résilience du portefeuille de par sa diversification.

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.

Au 30 juin 2021, ATENOR n'est confrontée à aucun litige matériel.



Impacts de la crise du Covid-19 et perspectives pour les exercices 2021 et 2022

La crise sanitaire pèsera encore sur le niveau d'activités du secteur immobilier en 2021. Nous avons dès lors tenu compte dans nos prévisions en début d'exercice du ralentissement des processus décisionnels et administratifs en matière urbanistique et du maintien à un niveau assez bas du marché locatif de bureau au secteur privé.

Au stade actuel, nous ne prévoyons pas que la crise du Covid-19 puisse avoir un impact majeur sur le niveau d'activité prévu d'ATENOR et sur ses prévisions de résultats.

Nous restons toutefois attentifs à toute évolution, et notamment conséquences de nouvelles vagues de contaminations engendrées par les variants du Covid-19.

Politique de dividende

ATENOR a l'intention de maintenir sa politique de dividende, offrant aux actionnaires une rémunération attractive et récurrente. Le montant brut du dernier dividende payé le 28 avril 2021 s'élevait à 2,42 euros (contre 2,31 euros en 2020).

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2021	18 novembre 2021
Publication des résultats annuels 2021	mars 2022
Assemblée Générale 2021	22 avril 2022

Contacts et Informations

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

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

D. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2021	30.06.2020
Produits des activités ordinaires		132.715	54.503
Chiffre d'affaires		129.094	46.502
Produits locatifs des immeubles		3.621	8.001
Autres produits opérationnels		9.636	27.817
Résultat sur cession d'actifs financiers		146	19.283
Autres produits opérationnels		9.490	8.543
Résultat sur cession d'actifs non financiers			-9
Charges opérationnelles (-)		-100.480	-54.579
Matières premières et consommables utilisés (-)		-229.365	-84.964
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		179.121	67.554
Frais de personnel (-)		-2.229	-738
Dotations aux amortissements (-)		-332	-304
Ajustements de valeur (-)		225	-8
Autres charges opérationnelles (-)		-47.900	-36.119
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		41.871	27.741
Charges financières (-)		-5.974	-5.304
Produits financiers		633	774
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-1.509	-677
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		35.021	22.534
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-5.501	-3.013
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		29.520	19.521
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		29.520	19.521
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle		-84	-103
Résultat Part de Groupe		29.604	19.624
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>		30.06.2021	30.06.2020
Nombre total d'actions émises		7.038.845	7.038.845
dont actions propres		313.427	313.427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		6.724.537	5.325.384
Résultat de base par action		4,40	3,69
Résultat dilué par action		4,40	3,69
<u>Autres éléments du résultat global</u>		30.06.2021	30.06.2020
<i>Résultat Part de Groupe</i>		29.604	19.624
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		24.071	-8.660
Couverture de cash flows	13	88	-52
Impôts			
Résultat global total du groupe		53.763	10.912
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-84	-103

D. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

EUR Milliers

	Notes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>		147.013	111.239	127.368
Immobilisations corporelles	10	3.390	3.627	3.517
Immobilisations incorporelles		32	51	37
Participations mises en équivalence	12	62.991	60.291	64.180
Actifs d'impôt différé		4.572	5.518	5.070
Autres actifs financiers non courants		52.971	13.601	49.061
Clients et autres débiteurs non courants		23.057	28.151	5.503
<u>ACTIFS COURANTS</u>		1.024.421	868.222	931.074
Stocks	9	846.509	665.923	775.706
Autres actifs financiers courants	4	9.851	28.244	37.751
Actifs d'impôt exigible		1.512	1.816	1.751
Clients et autres débiteurs courants		135.275	84.819	79.052
Paievements d'avance courants		15	41	15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	26.425	80.010	30.713
Autres actifs courants		4.834	7.369	6.086
TOTAL DE L'ACTIF		1.171.434	979.461	1.058.442

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>		298.651	260.313	261.212
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>		296.087	257.603	258.564
Capital souscrit		133.621	133.621	133.621
Réserves		177.539	139.055	140.016
Actions propres (-)		-15.073	-15.073	-15.073
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>		2.564	2.710	2.648
<u>Passifs non courants</u>		516.212	391.532	482.617
Passifs non courants portant intérêt	5	480.722	329.277	433.001
Provisions non courantes		20.136	5.433	10.903
Obligations de pension		902	701	902
Instruments dérivés	13	279	403	367
Passifs d'impôt différé		619	2.793	702
Fournisseurs et autres créditeurs non courants		12.481	50.382	33.959
Autres passifs non courants		1.073	2.543	2.783
<u>Passifs courants</u>		356.571	327.616	314.613
Passifs courants portant intérêt	5	296.439	270.644	224.425
Provisions courantes		153	724	338
Passifs d'impôt exigible		5.922	4.647	3.499
Fournisseurs et autres créditeurs courants		42.571	43.817	74.097
Autres passifs courants		11.486	7.784	12.254
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1.171.434	979.461	1.058.442

D. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Opérations d'exploitation				
- Résultat net		29.604	19.624	24.129
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-84	-103	-165
- Résultat des sociétés MEE		1.509	677	1.180
- Charges d'intérêt		5.321	4.644	9.794
- Revenus d'intérêt		-628	-98	-302
- Impôts courants	7	4.987	4.441	8.219
- <i>Résultat de l'exercice</i>		40.709	29.185	42.855
- Amortissements (Dotations / Reprises)		332	304	619
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-225	8	246
- Résultat de change non réalisé		762	2.767	5.264
- Provisions (Dotations / reprises)		6.027	12	5.245
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	514	-1.428	-3.071
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-146	-19.273	-19.279
- Plans d'options sur actions / IAS 19		32	-1.266	-1.177
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		7.296	-18.876	-12.153
- Variation de stock		-182.101	-69.981	-184.954
- Variation des créances et autres montants à recevoir		-75.854	-1.526	20.082
- Variation des dettes commerciales		5.857	3.769	8.287
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-255	-334	-71
- Variation des autres créances et dettes		-34.246	4.439	28.518
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-286.599	-63.633	-128.138
- Intérêts reçus		628	98	302
- Impôts sur le résultat (payés) reçus		-2.245	-3.103	-7.911
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-240.211	-56.329	-105.045
Opérations d'investissement				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-194	-538	-759
- Acquisitions d'immobilisations financières		-31.120	-1.291	-5.684
- Nouveaux prêts accordés		-3.912	-1.099	-36.566
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		-35.226	-2.928	-43.009
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0	5
- Cessions d'immobilisations financières		63.918	0	0
- remboursements d'emprunts		2	0	0
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		63.920	0	5
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		28.694	-2.928	-43.004
Opérations de financement				
- Augmentation de capital			76.006	76.006
- Nouveaux emprunts		220.170	75.684	216.483
- Remboursements d'emprunts		-21.651	-11.233	-98.144
- Intérêts payés		-3.069	-4.660	-9.191
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-16.272	-12.284	-12.284
- Tantièmes versés aux administrateurs		-410	-256	-256
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		178.768	123.257	172.614
Variation nette de la période		-32.749	64.000	24.565
- Trésorerie de début d'exercice		67.887	45.447	45.447
- Variation nette de trésorerie		-32.749	64.000	24.565
- Variations non monétaires		564	-1.639	-2.125
- Trésorerie de fin d'exercice	4	35.702	107.808	67.887

D. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Note	Capital souscrit	Primes d'émission	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2020											
Solde d'ouverture au 01.01.2020		57.631	-	-351	-15.073	162.795	-	-643	-20.108	2.797	187.048
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-	24.129	-	-	-165	23.964
Autres éléments du résultat global		-	-	-16	-	-	-	-198	-12.132	-	-12.346
Résultat global total		-	-	-16	-	-	24.129	-198	-12.132	-165	11.618
Augmentation de capital		14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	-	75.990
Dividendes -payés	6	-	-	-	-	-12.284	-	-	-	-	-12.284
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paielements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-1.176	-	-	-	-	-1.176
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Solde de clôture au 31.12.2020		72.039	61.582	-367	-15.073	149.335	24.129	-841	-32.240	2.648	261.212
1^{er} semestre 2020											
Solde d'ouverture au 01.01.2020		57.631	-	-351	-15.073	162.795	-	-643	-20.108	2.797	187.048
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-	19.624	-	-	-103	19.521
Autres éléments du résultat global		-	-	-52	-	-	-	-	-8.660	-	-8.712
Résultat global total		-	-	-52	-	-	19.624	-	-8.660	-103	10.809
Augmentation de capital		14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	-	75.990
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-12.284	-	-	-	-	-12.284
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paielements fondés sur actions / Valorisation		-	-	-	-	-1.266	-	-	-	-	-1.266
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Solde de clôture au 30.06.2020		72.039	61.582	-403	-15.073	149.245	19.624	-643	-28.768	2.710	260.313
1^{er} semestre 2021											
Solde d'ouverture au 01.01.2021		72.039	61.582	-367	-15.073	149.335	24.129	-841	-32.240	2.648	261.212
Résultat de l'exercice		-	-	-	-	-	29.604	-	-	-84	29.520
Autres éléments du résultat global		-	-	88	-	-	-	-	24.071	-	24.159
Résultat global total		-	-	88	-	-	29.604	-	24.071	-84	53.679
Augmentation de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	6	-	-	-	-	-16.272	-	-	-	-	-16.272
Actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paielements fondés sur actions / Valorisation	11	-	-	-	-	32	-	-	-	-	32
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 30.06.2021		72.039	61.582	-279	-15.073	133.095	53.733	-841	-8.169	2.564	298.651

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2021

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 2 septembre 2021.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 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 2020.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2021 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2020.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2021

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 *Réforme des taux d'intérêt de référence* – phase 2
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021 mais non encore adopté au niveau européen)

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

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

Commentaire Covid-19

La pandémie du Covid 19 n'a pas eu d'influence sur les règles d'évaluation, ni sur les jugements du management, ni sur les comptes semestriels 2021.

Concernant les perspectives et estimations des impacts futurs, nous renvoyons au commentaire repris dans le rapport de gestion intermédiaire (cf. supra).

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		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE			
Dépôts à court terme	9.277	27.798	37.174
Soldes bancaires	26.423	80.004	30.711
Soldes en caisse	2	6	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	35.702	107.808	67.887

Cfr. tableaux en pages 8 et 9

Note 5. Dettes financières

EUR Milliers	Courant	Non courant		Total	Juste valeur (*)	Valorisation
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
30.06.2021						
Instrumentés dérivés		279		279	279	niveau 2
Dettes financières						
Dettes de location-financement (IFRS 16)	195	474	24	693	690	niveau 3
Etablissements de crédit	112.744	68.940		181.684	180.942	niveau 3
Emprunts obligataires	20.000	149.761	140.000	309.761	314.908	niveaux 1 & 3
Découverts bancaires						
Autres emprunts	163.500	116.523	5.000	285.023	284.907	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	296.439	335.698	145.024	777.161	781.447	
Autres passifs financiers						
Dettes commerciales	35.328			35.328	35.328	niveau 3
Autres dettes	6.421	12.481		18.902	18.902	niveau 3
Autres passifs financiers		1.073		1.073	1.073	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	41.749	13.554		55.303	55.303	
	Courant	Non courant		Total	Juste valeur	Valorisation
31.12.2020	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans			
Instrumentés dérivés	-	367		367	367	niveau 2
Dettes financières						
Dettes de location-financement (IFRS 16)	193	530	67	790	788	niveau 3
Etablissements de crédit	70.582	137.086		207.668	207.715	niveau 3
Emprunts obligataires		144.842	65.000	209.842	213.164	niveaux 1 & 3
Découverts bancaires						
Autres emprunts	153.650	84.976	500	239.126	240.096	niveaux 1 & 3
Total des dettes financières selon l'échéance	224.425	367.434	65.567	657.426	661.763	
Autres passifs financiers						
Dettes commerciales	33.501			33.501	33.501	niveau 3
Autres dettes	28.083	33.959		62.042	62.042	niveau 3
Autres passifs financiers		2.783		2.783	2.783	niveau 3
Total des autres passifs financiers selon l'échéance	61.585	36.742		98.327	98.327	

(*) Niveaux hiérarchiques des valorisations

Pour chaque catégorie d'instrument financier, ATENOR fournit les méthodes appliquées pour déterminer la juste valeur.

- Niveau 1 : Prix cotés sur des marchés actifs

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à la cotation à la date de clôture

- Niveau 2 : Données autres que les prix cotés, observables (directement et indirectement)

Les instruments dérivés sont, le cas échéant, valorisés par un organisme financier sur base de paramètres de marché.

- Niveau 3 : Données non observables de marché

En fonction de leur échéance, les dettes financières sont valorisées sur base d'une actualisation des flux ou au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

Les « Dettes commerciales et les autres dettes » sont mesurées à leur valeur comptable initiale (valeur nominale) justifiée par des conventions, des facturations et des montants payés.

Au 30 juin 2021, le taux d'intérêt appliqué s'élève à 2,467%. Il correspond au taux moyen pondéré de financement du Groupe.

La politique d'endettement, les risques financiers ainsi que le risque de taux d'intérêt sont détaillés dans la note 20 du rapport financier annuel 2020.

	EUR Milliers		TOTAL
	Courant	Non courant	
	1 an au plus	plus d'1 an	
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2020	224.425	433.001	657.426
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	73.500	146.500	220.000
- Remboursements d'emprunt	-21.481		-21.481
- Sorties du périmètre	-1.838	-76.921	-78.759
- Variations résultant des changements de taux de change	1	-26	-25
- Transfert court terme / long terme	21.798	-21.798	
- Autres	34	-34	
Au 30.06.2021	296.439	480.722	777.161

Se référer au commentaire de la page 4 sur le bilan consolidé et l'augmentation de l'endettement.

L'augmentation nette des dettes financières à hauteur de € 119,74 M s'explique par :

- Les nouveaux emprunts du semestre (+ € 220 M), à savoir deux emprunts obligataires de type « Green » de respectivement € 25 M et € 75 M (caractéristiques détaillées ci-dessous), un financement corporate de € 30 M, le crédit ING de € 24 M dans le cadre du projet City Dox ainsi que l'augmentation de l'encours CP/(E)-MTN à hauteur de € 66 M ;
- La cession de NGY Properties Investment SRL (projet HBC) avec son financement bancaire auprès de DPB (€ - 78,76 M) ;
- Les remboursements du semestre (€ -21,48 M) dont € 20,15 M de MTN arrivés à échéance.

Caractéristiques principales des nouvelles émissions obligataires du S1-2021 :

N° 1 – 2021 - 2025

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 1
- Montant : € 25.000.000
- Intérêt de 3,00 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 2,57 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2025
- Prix d'émission : 101,625%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002776574
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

N° 2 – 2021 - 2027

- Emprunt obligataire de type « Green Retail Bond » - tranche 2
- Montant : € 75.000.000
- Intérêt de 3,50 % brut annuel
- Rendement actuariel brut : 3,15 %
- Date d'émission : 19.03.2021
- Date d'échéance : 19.03.2027
- Prix d'émission : 101,875%
- Obligation d'une valeur nominale de € 1.000,-
- Obligation cotée sur Euronext Brussels
- Code ISIN : BE0002775568
- Coordinateur : Banque Belfius
- Co-chefs de file : Belfius et KBC

DETTES FINANCIERES au 30.06.2021		
		Valeur nominale en EUR
Emprunts obligataires		
Emprunt obligataire "retail bond" - tranche 1 à 2,875%	05.04.2018 au 05.04.2022	20.000.000
Emprunt obligataire "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	05.04.2018 au 05.04.2024	30.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3%	08.05.2019 au 08.05.2023	20.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,50%	08.05.2019 au 08.05.2025	40.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 1 à 3,25%	23.10.2020 au 23.10.2024	35.000.000
Emprunt obligataire - "retail bond" - tranche 2 à 3,875%	23.10.2020 au 23.10.2026	65.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 1 à 3,00%	19.03.2021 au 19.03.2025	25.000.000
Emprunt obligataire "Green bond" - tranche 2 à 3,50%	19.03.2021 au 19.03.2027	75.000.000
Total emprunts obligataires		310.000.000
Etablissements de crédit		
Atenor Group Participations		9.000.000
Atenor Long Term Growth		7.000.000
Atenor	Corporate	714.286
Atenor	Corporate	30.000.000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	13.000.000
	City Dox (via Immobilière de la Petite Île)	24.000.000
	Realex (via Leaselex)	50.000.000
	Realex (via Immo Silex)	10.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	18.900.000
	Lakeside (via Haverhill)	19.250.000
Total établissements de crédit		181.864.286
Autres emprunts		
CP	2021	130.500.000
MTN	2021	2.500.000
	2022	28.750.000
	2023	14.500.000
	2025	5.000.000
	2026	500.000
EMTN	2021	30.000.000
	2022	18.000.000
	2023	30.000.000
	2024	8.100.000
	2025	10.000.000
	2026	2.500.000
	2027	5.000.000
Total autres emprunts		285.350.000
Dettes de loyers (IFRS 16)		
Atenor France		422.576
Atenor Hungary		270.964
Total dettes de loyers		693.540
TOTAL DETTES FINANCIERES		777.907.826

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année : Dividende final pour 2020 : € 2,42 Dividende final pour 2019 : € 2,31	-16.272	-12.284	-12.284

ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-5.090	-4.441	-7.716
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	103		-503
Total impôts courants	-4.987	-4.441	-8.219
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	-576	1.824	3.534
Afférents aux pertes fiscales	62	-396	-463
Total impôts différés	-514	1.428	3.071
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-5.501	-3.013	-5.148

Se référer aux commentaires à la page 4

Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers

	30.06.2021			30.06.2020			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
Produits des activités ordinaires	36.144	96.571	132.715	27.922	26.581	54.503	68.922	63.067	131.989
Chiffre d'affaires	35.385	93.709	129.094	27.216	19.286	46.502	67.556	47.674	115.230
Produits locatifs des immeubles	759	2.862	3.621	706	7.295	8.001	1.366	15.393	16.759
Autres produits opérationnels	8.285	1.351	9.636	24.302	3.515	27.817	42.104	6.436	48.540
Résultat sur cession d'actifs financiers	146		146	19.283		19.283	19.283		19.283
Autres produits opérationnels	8.139	1.351	9.490	5.028	3.515	8.543	22.825	6.436	29.261
Résultat sur cession d'actifs non financiers			0	-9		-9	-4		-4
Charges opérationnelles (-)	-40.978	-59.502	-100.480	-35.155	-19.424	-54.579	-91.280	-49.073	-140.353
Matières premières & consommables utilisés (-)	-169.429	-59.936	-229.365	-28.537	-56.427	-84.964	-138.167	-97.670	-235.837
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	162.959	16.162	179.121	16.545	51.009	67.554	98.318	86.377	184.695
Frais de personnel (-)	-1.857	-372	-2.229	-457	-281	-738	-2.351	-670	-3.021
Dotations aux amortissements (-)	-235	-97	-332	-208	-96	-304	-420	-199	-619
Ajustements de valeur (-)	123	102	225		-8	-8	-125	-121	-246
Autres charges opérationnelles (-)	-32.539	-15.361	-47.900	-22.498	-13.621	-36.119	-48.535	-36.790	-85.325
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	3.451	38.420	41.871	17.069	10.672	27.741	19.746	20.430	40.176
Charges financières (-)	-6.846	872	-5.974	-5.624	320	-5.304	-11.352	-86	-11.438
Produits financiers	633		633	774		774	1.553	1	1.554
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-1.509		-1.509	-677		-677	-1.180		-1.180
RESULTAT AVANT IMPOTS	-4.271	39.292	35.021	11.542	10.992	22.534	8.767	20.345	29.112
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-1.840	-3.661	-5.501	-1.769	-1.244	-3.013	-3.633	-1.515	-5.148
RESULTAT APRES IMPOTS	-6.111	35.631	29.520	9.773	9.748	19.521	5.134	18.830	23.964
Résultat après impôts des activités abandonnées									
RESULTAT DE L'EXERCICE	-6.111	35.631	29.520	9.773	9.748	19.521	5.134	18.830	23.964
Eliminations intercos	1.426	-1.426	0	1.247	-1.247	0	2.557	-2.557	0
RESULTAT CONSOLIDE	-4.685	34.205	29.520	11.020	8.501	19.521	7.691	16.273	23.964
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-84		-84	-103		-103	-165		-165
Résultat Part de Groupe	-4.601	34.205	29.604	11.123	8.501	19.624	7.856	16.273	24.129

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, l'activité retail étant accessoire aux deux premières citées). 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, le Portugal, les Pays-Bas ainsi que le Royaume-Uni et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Pologne, la Hongrie et la Roumanie.

Au 30 juin 2021, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Centrale (projet Vaci Greens principalement) au résultat consolidé. 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

	30.06.2021			30.06.2020			31.12.2020		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
ACTIFS									
ACTIFS NON COURANTS	146.575	438	147.013	110.598	641	111.239	126.853	515	127.368
Immobilisations corporelles	2.963	427	3.390	3.026	601	3.627	3.009	508	3.517
Immobilisations incorporelles	27	5	32	19	32	51	31	6	37
<i>dont goodwill</i>			0			0	11	71	82
Participations mises en équivalence	62.991		62.991	60.291		60.291	64.180		64.180
Actifs d'impôt différé	4.572		4.572	5.518		5.518	5.070		5.070
Autres actifs financiers non courants	52.965	6	52.971	13.593	8	13.601	49.060	1	49.061
Clients et autres débiteurs non courants	23.057		23.057	28.151		28.151	5.503		5.503
ACTIFS COURANTS	726.738	297.683	1.024.421	481.688	386.534	868.222	532.704	398.370	931.074
Actifs détenus en vue d'être vendus									
Stocks	575.639	270.870	846.509	333.798	332.125	665.923	412.380	363.326	775.706
Autres actifs financiers courants	9.851		9.851	28.244		28.244	37.751		37.751
Actifs d'impôt exigible	1.415	97	1.512	1.514	302	1.816	1.691	60	1.751
Clients et autres débiteurs courants	123.811	11.464	135.275	56.302	28.517	84.819	63.967	15.085	79.052
Paiements d'avance courants	15		15	41		41	15		15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.429	12.996	26.425	60.373	19.637	80.010	15.533	15.180	30.713
Autres actifs courants	2.578	2.256	4.834	1.416	5.953	7.369	1.367	4.719	6.086
TOTAL DE L'ACTIF	873.313	298.121	1.171.434	592.286	387.175	979.461	659.557	398.885	1.058.442
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS									
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	275.948	22.703	298.651	255.943	4.370	260.313	252.506	8.706	261.212
Capitaux propres - Part du Groupe	273.384	22.703	296.087	253.233	4.370	257.603	249.858	8.706	258.564
Capital souscrit	133.621		133.621	133.621		133.621	133.621		133.621
Réserves	154.836	22.703	177.539	134.685	4.370	139.055	131.310	8.706	140.016
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
Participations ne donnant pas le contrôle	2.564		2.564	2.710		2.710	2.648		2.648
Passifs non courants	475.556	40.656	516.212	335.487	56.045	391.532	374.566	108.051	482.617
Passifs non courants portant intérêt	462.531	18.191	480.722	296.793	32.484	329.277	337.318	95.683	433.001
Provisions non courantes	4.621	15.515	20.136	2.345	3.088	5.433	1.906	8.997	10.903
Obligation de pension	902		902	701		701	902		902
Instruments dérivés		279	279		403	403		367	367
Passifs d'impôt différé	546	73	619	716	2.077	2.793	531	171	702
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	6.956	5.525	12.481	34.932	15.450	50.382	33.909	50	33.959
Autres passifs non-courants		1.073	1.073		2.543	2.543		2.783	2.783
Passifs courants	121.809	234.762	356.571	856	326.760	327.616	32.485	282.128	314.613
Passifs courants portant intérêt	295.290	1.149	296.439	261.038	9.606	270.644	221.439	2.986	224.425
Provisions courantes	153		153	724		724	338		338
Passifs d'impôt exigible	2.250	3.672	5.922	4.594	53	4.647	1.779	1.720	3.499
Fournisseurs et autres créditeurs courants	29.823	12.748	42.571	30.643	13.174	43.817	35.001	39.096	74.097
Autres passifs courants	10.881	605	11.486	4.705	3.079	7.784	8.642	3.612	12.254
Eliminations intercos / non alloué	-216.588	216.588		-300.848	300.848		-234.714	234.714	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	873.313	298.121	1.171.434	592.286	387.175	979.461	659.557	398.885	1.058.442

Note 9. Stocks

	EUR Milliers		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	775.706	608.025	608.025
Dépenses capitalisées	253.646	100.857	259.301
Cessions de l'exercice	-74.705	-32.678	-78.652
Sorties du périmètre	-114.042		
Transferts de / vers la catégorie "stock"		25	51
Coûts d'emprunt (IAS 23)	3.160	1.803	4.306
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	2.619	-12.109	-17.199
Pertes de valeur (reprises)	125		-125
Mouvements de la période	70.803	57.898	167.682
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	846.509	665.923	775.706
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	134.874	135.316	190.240

Nous renvoyons aux commentaires en page 4.

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 investissements du semestre totalisent 192 mille euros. Les amortissements de la période s'élèvent à 325 mille euros. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée.

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

En date du 4 mars 2021, le Conseil d'Administration d'ATENOR a convenu d'émettre un plan d'options sur actions (SOP 2021) 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 2021 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 8 au 29 mars 2024, du 10 au 31 mars 2025 et du 10 au 31 mars 2026 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

Participations	EUR Milliers		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
VICTOR ESTATES	968	1.045	1.007
VICTOR PROPERTIES	46	52	48
VICTOR BARA	4.332	4.371	4.351
VICTOR SPAAK	7.752	7.816	7.783
IMMOANGE	795	948	933
MARKIZAAT	10.093	9.941	10.104
CCN DEVELOPPEMENT	34.958	35.988	35.694
DE MOLENS	14	30	23
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	4.232		4.309
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	299		78
ALTHEA FUND COMPARTIMENT IV		100	
LANKELZ FONCIER	-498		-150
Total	62.991	60.291	64.180

EUR Milliers			
Mouvements des participations	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Au terme de l'exercice précédent	64.180	59.676	59.676
Part dans le résultat	-1.509	-677	-1.180
Acquisitions, ajustements de prix et restructurations	320	132	4.524
Cessions			
Augmentations de capital		1.160	1.160
Pertes de valeur			
Transferts (vers) d'autres rubriques			
Au terme de l'exercice	62.991	60.291	64.180

EUR Milliers		
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées
IMMOANGE	-	1.041
VICTOR ESTATES	-	5.214
VICTOR PROPERTIES	-	284
VICTOR BARA	-	2.225
VICTOR SPAAK	-	3.951
MARKIZAAT	-	-
CCN DEVELOPMENT	-	4.252
DE MOLENS	-	879
TEN BRINKE MYBOND VERHEESKADE	-	8.104
LAAKHAVEN VERHEESKADE II	-	14.914
LANKELZ FONCIER	-	11.927

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.

En 2019, ATENOR a acquis 50% des actions de la société Markizaat (ex Dossche Immo), détentrice d'un terrain et d'immeubles à Deinze (projet De Molens). En mai 2020, ATENOR a participé à hauteur de 50% à la constitution de la société De Molens qui développe le projet du même nom.

En décembre 2020, ATENOR a acquis 50% des actions de la société néerlandaise TBMB détentrice d'un terrain et de droits à construire à La Haye (projet The Stage). ATENOR a poursuivi son implantation aux Pays-Bas en participant à hauteur de 50% à la constitution de la société Laakhaven Verheeskade II en décembre 2020. Ces deux sociétés développent des projets voisins dans le quartier de Laakhaven (La Haye).

Par ailleurs, ATENOR a souscrit, à hauteur de 50%, à la constitution de Lankelz Foncier SARL qui a repris les actifs et passifs d'Althea Fund Compartiment IV. Cette société développe le projet 'Perspectiv' (anciennement Lankelz) au Luxembourg.

Pour rappel, en 2019, ATENOR est entrée en partenariat (33%) avec AGRE et AXA par le biais de la société CCN Development dans le cadre du projet CCN à Bruxelles.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées au cours du premier semestre 2021.

Se référer également à la note 13 du rapport annuel financier 2020.

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 par sa filiale polonaise Haverhill Investments, 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 » (variation de € 0,08 M) est directement comptabilisée en capitaux propres.

Se référer au tableau de la page 10

Note 14. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 31.12.2020 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	104	1.834
- cessions	-104	-1.834
Au 30.06.2021 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427

Ces actions visent à servir les plans d'options sur actions (2017 à 2019) attribués aux employés et à certains prestataires de services d'ATENOR.

Les actions acquises durant le premier semestre ont été acquises et immédiatement cédées pour paiement partiel des tantièmes sous forme d'actions de la société.

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Par le communiqué du 28 juillet 2021, ATENOR a confirmé la vente définitive, en date valeur 1^{er} janvier 2021 (date de déconsolidation), à Adventum Group (une société de gestion de fonds d'investissement spécialisée dans les investissements immobiliers en Europe centrale et orientale) de la société NGY Properties, propriétaire des trois bâtiments de bureaux composant le Hermès Business Campus à Bucarest. Cette vente impacte positivement de manière limitée les résultats semestriels 2021 mais contribue à une réduction importante de l'endettement net d'ATENOR.
- De même, ATENOR annonçait le 16 août 2021, la signature d'un accord avec la société holding du groupe roumain « Dedeman » (famille Paval) portant sur la vente du projet DACIA ONE situé à Bucarest. Pour rappel, cette cession reste sujette à des conditions suspensives usuelles liées à la réception des travaux et à l'installation des locataires, le tout étant prévu pour fin septembre 2021.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2021 n'est à signaler.

E. 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 2021 ont été établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne 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 5 du présent document).

¹ Les sociétés filiales d'ATENOR aux sens de l'article 1.20 du Code des sociétés et associations

F. Contrôle externe

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Atenor SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2021

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Atenor SA arrêté au 30 juin 2021 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer 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 selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire 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 considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, 3 Septembre 2021
EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire, représenté par

Carlo-Sébastien D'Addario*
Associé

**Agissant au nom d'une SRL*