

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

La Hulpe, le 27 août 2013

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2013 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe bénéficiaire à hauteur de 9,21 millions d'euros contre un résultat de 7,68 millions d'euros au premier semestre 2012.

Les résultats de ce premier semestre 2013 ont été principalement influencés d'une part, par l'évolution prévue d'UP-site (la poursuite des travaux du bloc B2 cédé à Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) et l'enregistrement des actes de cession de plusieurs dizaines d'appartements réservés dans la Tour et les immeubles « Terrasses ») et d'autre part, par la prise en compte d'une première tranche du résultat du projet TREBEL.

Concomitamment à l'évolution des projets en cours, Atenor Group a conclu d'une part avec ING le rachat de leur siège à la Cloche d'Or à Luxembourg, et d'autre part avec BDO la prise en location dès 2016 de l'immeuble rénové et agrandi.

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

Résultats	30.06.2013	30.06.2012
Résultat net consolidé (part de groupe)	9.212,33	7.679,73
Résultat par action (en euros)	1,75	1,52
Nombre d'actions	5.251.918	5.038.411
Dont actions propres	157.583	157.583
Bilan	30.06.2013	31.12.2012
Total de l'actif	396.234	394.786
Trésorerie de fin de période	42.118	98.716
Endettement net (-)	-190.746	-131.849
Total des capitaux propres consolidés	102.945	98.743

Chiffre d'affaires, produit des activités ordinaires

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2013 s'établit à € 77,98 millions d'euros. Il comprend principalement d'une part les revenus liés au projet UP-site se répartissant entre la cession des appartements de la Tour et les immeubles « Terrasses » et d'autre part, par le chiffre d'affaires dégagé sur la première tranche (€ 39,66 M) liée au projet TREBEL.

Le résultat opérationnel s'élève à 17,71 millions d'euros, favorablement influencé d'une part par la cession à PMV du bloc de bureaux B2 d'UP-site et des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » cédés au prorata de l'avancement des travaux (6,12 millions d'euros), et d'autre part par la contribution du projet TREBEL (15,18 millions d'euros) comptabilisée suivant son degré d'avancement (35%). Celui-ci correspond à la proportion des coûts déjà exposés pour l'acquisition du terrain et des études architecturales par rapport au budget total.

Les indemnités perçues dans le projet CITY DOCKS à Anderlecht et les premières ventes d'appartements dans le projet du Port du Bon Dieu à Namur apportent également une contribution positive au résultat opérationnel (0,42 million d'euros).

Le résultat financier net s'établit à -2,77 millions d'euros contre -1,60 million d'euros au premier semestre 2012. L'augmentation des charges financières s'explique par l'intégration des charges d'intérêts du second emprunt obligataire (2012-2017) contracté en octobre 2012. Malgré l'augmentation de

l'endettement net liée au développement des projets, ATENOR a limité son coût de financement en bénéficiant des conditions favorables du marché financier.

Impôts différés : Conformément à l'IAS 12 et à la situation des pertes reportées d'ATENOR, le projet UP-site et le projet TREBEL ont fait respectivement l'objet, lors de leur lancement, de l'enregistrement d'impôts différés actifs. Au premier semestre 2013, l'impact de la reprise de ces impôts différés s'élève à 6,72 millions d'euros. Par ailleurs, un impôt différé actif a été comptabilisé à hauteur de 2,83 millions d'euros comme conséquence de la situation fiscale d'Atenor et de l'évolution favorable des projets UP-site et TREBEL.

Le résultat net du premier semestre de l'exercice s'élève à 9,21 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 102,95 millions d'euros, soit 25,98 % du total bilantaire.

Au 30 juin 2013, l'endettement net du groupe s'établit à 190,75 millions d'euros à comparer à un endettement net de 131,85 millions d'euros au 31 décembre 2012. L'endettement du groupe se décompose d'une part, en endettement à long terme à hauteur de 190,16 millions d'euros et en endettement net à court terme proche de l'équilibre (- 0,59 million d'euros).

Comme durant l'exercice 2012, les travaux liés aux projets déjà commercialisés et aux projets en développement ont été financés par les liquidités disponibles et celles générées par les nouvelles cessions décrites ci-dessus ainsi que par une augmentation de l'endettement à court terme (+ 10 millions d'euros)

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 245,52 millions d'euros en progression nette de 15,06 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte de l'acquisition du solde de la parcelle Europa à Connectimmo (11,67 millions d'euros) et de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Hongrie), Hermes Business Campus (Roumanie) et Port du Bon Dieu à Namur, soit au total +15,45 millions d'euros. Tandis que les ventes d'appartements dans le projet UP-site réduise ce stock en valeur nette de -12,96 millions d'euros, le solde de ce poste (0,90 million d'euros) se répartit sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

Au cours du premier semestre, ATENOR a poursuivi le développement de ses projets en portefeuille actant notamment quelques événements majeurs favorables.

A la suite d'une nouvelle acquisition publiée en juillet 2013, le portefeuille compte actuellement 12 projets en développement pour un total de l'ordre de 660.000 m².

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

UP-SITE - Zone du Canal, Bruxelles

Le projet UP-site évolue de manière satisfaisante. Le gros œuvre de la tour a été terminé début juillet, l'immeuble culminant désormais à 140 mètres. La réception provisoire de l'immeuble de bureaux B2, vendu à PMV pour une occupation par GO, devrait être accordée prochainement.

Côté logements, nous avons enregistré au cours de ce semestre un intérêt soutenu pour ce projet unique, portant le taux de réservation (ventes fermes comprises) à 60% pour la tour et 55% pour les « Terrasses ». Les premières réceptions provisoires des appartements « Terrasses » ont été accordées en juin 2013.

PORT DU BON DIEU – Namur

Les travaux de dépollution sur le site du PORT DU BON DIEU à Namur sont en voie d'achèvement. Le marché des travaux de construction a été attribué à BPC. Le début effectif des travaux viendra appuyer la commercialisation des 46 appartements du premier bloc (sur un total de 140 appartements, dont 14% ont déjà fait l'objet d'une réservation (ventes fermes comprises).

HERMES BUSINESS CAMPUS - Boulevard D. Pompeiu, Bucarest

Nous avons dû faire face à la faillite du groupe autrichien ALPINE, Entrepreneur Général désigné pour la réalisation des travaux du premier bloc (17.000 m²) du projet HERMES BUSINESS CAMPUS. Nous avons

signé un nouveau contrat avec le groupe OCTAGON, qui avait réalisé en sous-traitance les travaux de gros œuvre. Sans incidences matérielles sur le budget et le timing, les travaux se poursuivent. Dans un marché locatif actif, nous avons conclu une deuxième pré-location (après l'ambassade des Pays-Bas) pour une surface de 1.300 m² avec un occupant AAA international.

VACI GREENS - *Vaci Corridor, Budapest*

C'est avec satisfaction que nous avons conclu, avec des locataires de premier plan, deux nouveaux contrats de location pour le premier bloc de bureaux de VACI GREENS. L'immeuble qui sera livré prochainement, avec toutefois 3 mois de retard, fait donc, à ce jour, l'objet de prise en location à un taux de 57%.

TREBEL - *Rue Belliard, Bruxelles*

Le marché des travaux de construction du TREBEL a été attribué à BESIX qui a commencé les travaux. Un accord est intervenu avec le Parlement Européen pour le paiement du deuxième acompte (35 millions d'euros) encaissé début juillet.

Les permis ont fait l'objet de recours de la part d'un proche voisin. A ce stade, sur base de l'avis de nos conseils, nous n'avons aucune raison de croire que ces recours aboutiront et la comptabilisation de l'opération est arrêtée en conséquence.

VICTOR - *Gare du Midi, Bruxelles*

Comme indiqué dans le communiqué trimestriel, la poursuite de l'instruction de la demande du permis VICTOR est rythmée par l'élaboration du schéma directeur pour l'ensemble du quartier du Midi. Dans ce cadre, il nous revient que 4 candidats ont été sélectionnés et que le lauréat serait désigné fin septembre sur base de ses premières réflexions. Cette procédure contribuera à la bonne intégration du projet dans le quartier mais a pour conséquence de retarder l'instruction de la demande du permis. L'obtention du permis est dès lors envisagée au premier semestre 2014.

BRUSSELS EUROPA - *Rue de la Loi, Bruxelles*

Nous devons également attendre début septembre la promulgation du RRUZ (Règlement Régional d'Urbanisme Zoné), indispensable à la réalisation du projet EUROPA. L'avis de la commission de concertation pour ce « RRUZ revu » a été rendu début juillet et l'avis de la commission de concertation portant sur le cahier des charges de l'étude d'incidence relative à notre projet a été rendu fin juin. L'un comme l'autre balise l'élaboration du projet mixte (qui devra probablement être adapté) dont la demande de permis a été introduite en décembre 2012.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – *Luxembourg*

Les travaux de démolition sur le site du projet LES BRASSERIES DE NEUDORF à Luxembourg touchent à leur fin. Le permis préalable a été adapté comme suite aux discussions avec la Ville et nous a permis de finaliser les documents commerciaux. Notre objectif est d'obtenir en octobre 2013 un permis d'urbanisme qui portera sur 87 logements, 5 commerces et 4 unités de bureaux. Nous préparons le lancement de la commercialisation pour fin septembre à l'occasion du salon de l'immobilier localement réputé : « La Semaine Nationale du Logement ».

CITY DOCKS - *Zone du Canal, Anderlecht*

Le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) devant notamment consacrer la ZEMU (Zones d'Entreprises en Milieu Urbain), outil urbanistique indispensable à la réalisation de CITY DOCKS, a été approuvé par le Gouvernement en deuxième lecture. Toutefois, le Gouvernement semble vouloir lier l'arrêté du PRAS à l'arrêté sur les nouvelles charges d'urbanisme. Ces arrêtés ne seront dès lors effectifs au plus tôt qu'en septembre. Les demandes de permis seront, le cas échéant, adaptées en fonction des dernières dispositions arrêtées.

Par ailleurs, l'ex-locataire poursuit les travaux de dépollution.

AU FIL DES GRANDS PRES - *Mons*

A Mons, le permis pour le développement des deux premiers blocs de logements (Le Préambule et Le Prélude (pour un total de 78 appartements)) du projet « AU FIL DES GRANDS PRÉS » a été obtenu en juin dans le cadre du PCA existant. La procédure d'obtention de permis pour la dépollution (nouvelle

législation) est en cours et devrait être obtenu pour janvier. Une demande de permis pour 4 autres blocs (14.500 m² de logements) sera introduite tout prochainement. Nous aurons en outre la possibilité d'introduire des demandes de permis pour le solde du projet de la phase 2 (reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare) sans attendre un nouveau PCA.

LA SUCRERIE - Ath

Le permis de rénovation du bâtiment de La Sucrierie à Ath (première phase du projet) a été obtenu début mai. La demande de permis unique pour la totalité du site sera introduite en septembre comme suite aux différentes négociations que nous avons menées en juin avec les autorités locales quant à l'aménagement général. Le permis devrait être obtenu en janvier 2014, ainsi que les autorisations pour la dépollution.

AUTRES INFORMATIONS

La cession engagée en décembre 2012 de l'immeuble « LAZER IMMO », situé en République Tchèque, a été finalisée et encaissée en juin 2013.

Les résultats d'exploitation du premier semestre 2013 de l'hôtel « PARK INN », gare du Midi, ont été supérieurs aux attentes, amenant à une contribution nette positive ; Atenor réitère son intention de vendre sa participation dès que les marchés financiers le permettront.

Aucun des litiges en cours n'a connu d'évolutions marquantes depuis le dernier communiqué. Les dossiers, notamment les dossiers dans le cadre des sociétés de liquidité, suivent leur cours.

Actions propres

ATENOR GROUP n'a acquis aucune action propre durant le premier semestre 2013.

Au 30 juin 2013, ATENOR GROUP détenait 157.583 actions acquises au prix moyen de 40,45 euros pour un montant total de 6,37 millions d'euros.

En date du 5 août 2013, ATENOR GROUP a émis un plan d'options sur actions (SOP 2013) d'une filiale dénommée ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

Cette filiale a acquis auprès d'Atenor Group 150.000 actions propres au prix moyen de 31,90 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) constituant ses seuls actifs.

Les options émises sur cette filiale bénéficieront au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR GROUP.

Une première tranche de 37.500 options sur actions AGI matérialise ce SOP 2013.

Ce SOP 2013 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 14 mars au 1^{ier} avril 2016, du 13 mars au 31 mars 2017 et du 12 mars au 30 mars 2018.

Principaux risques et principales incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2013

Les créneaux très spécifiques dans lesquels Atenor est actif étant tributaires de procédures urbanistiques complexes, le calendrier prévu de réalisation des projets reste susceptible de changement.

Par ailleurs, le marché immobilier, tant résidentiel que celui du bureau, est intimement lié à l'évolution de la conjoncture économique, spécialement en Belgique mais également à Budapest et Bucarest, là où nous sommes présents.

Nonobstant l'évolution satisfaisante de la commercialisation des projets en portefeuille au cours de ces derniers mois, Atenor reste prudent, à ce stade, sur le calendrier des résultats à venir et sur le niveau de rentabilité attendue en raison du climat général d'incertitude qui prévaut.

Dividende

A l'issue de l'Assemblée Générale 2013, le Conseil d'Administration a proposé un dividende optionnel. 76,3% des actionnaires ont opté pour cette modalité traduisant ainsi leur confiance dans la stratégie du groupe.

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre :	14 novembre 2013
Publication des résultats annuels 2013 :	10 mars 2014
Assemblée Générale 2013 :	25 avril 2014
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2014 :	16 mai 2014

Contacts et Informations

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile 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

Compte de résultats Consolidé

	EUR Milliers	
	30.06.2013	30.06.2012
Produits	77.983	26.676
Chiffre d'affaires	77.974	26.307
Produits locatifs des immeubles	9	369
Autres produits opérationnels	1.157	2.304
Résultat sur cession d'actifs financiers	9	936
Autres produits opérationnels	940	1.368
Résultat sur cession d'actifs non financiers	208	
Charges opérationnelles (-)	-61.433	-24.285
Matières premières et consommables utilisés (-)	-54.946	-27.597
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	6.415	12.983
Frais de personnel (-)	-743	-2.181
Dotations aux amortissements (-)	-87	-94
Ajustements de valeur (-)	-246	-195
Autres charges opérationnelles (-)	-11.826	-7.201
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>	17.707	4.695
Charges financières (-)	-3.205	-2.176
Produits financiers	433	573
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-125	-323
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>	14.810	2.769
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-5.598	4.911
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>	9.212	7.680
Résultat après impôts des activités abandonnées	0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	9.212	7.680
Résultat Intérêts minoritaires		1
Résultat Part de Groupe	9.212	7.679
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>		
Nombre d'actions	5.251.918	5.038.411
Résultat dilué par action	1,75	1,52
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
Résultat Part de Groupe	9.212	7.679
Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :		
Ecart de conversion	-924	1.110
Couverture de cash flows		-1
Résultat global total du groupe	8.288	8.788
Résultat global de la période attribuable aux tiers		1

B. Etats financiers résumés (suite)

Bilan Consolidé

ACTIFS

EUR Milliers

30.06.2013

31.12.2012

	30.06.2013	31.12.2012
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>	42.091	45.412
Immobilisations corporelles	372	362
Immeubles de placement		
Immobilisations incorporelles	4.716	4.910
<i>dont goodwill</i>	<i>4.686</i>	<i>4.875</i>
Participations dans des entités liées		74
Participations mises en équivalence	9.960	10.085
Actifs d'impôt différé	9.408	13.395
Autres actifs financiers non courants	17.501	16.450
Instruments dérivés	0	
Clients et autres débiteurs non courants	2	4
Autres actifs non-courants	132	132
<u>ACTIFS COURANTS</u>	354.143	349.374
Actifs détenus en vue d'être vendus		1.546
Stocks	245.524	230.467
Autres actifs financiers courants	39.066	96.707
Instruments dérivés	0	
Actifs d'impôt exigible	1.533	1.307
Clients et autres débiteurs courants	64.275	16.511
Paiements d'avance courants	5	11
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.052	2.009
Autres actifs courants	688	816
TOTAL DE L'ACTIF	396.234	394.786

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

30.06.2013

31.12.2012

	30.06.2013	31.12.2012
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>	102.945	98.743
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>	102.945	98.605
Capital souscrit	44.644	38.880
Réserves	64.676	66.100
Actions propres (-)	-6.375	-6.375
<u>Intérêts minoritaires</u>		138
<u>Passifs non courants</u>	187.770	200.156
Passifs non courants portant intérêt	164.331	164.310
Provisions non courantes	411	398
Obligation de pension	34	34
Instruments dérivés	146	165
Passifs d'impôt différé	9.204	8.786
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	13.644	26.463
<u>Passifs courants</u>	105.519	95.887
Passifs courants portant intérêt	68.532	66.255
Provisions courantes	1.052	1.052
Obligation de pension		9
Instruments dérivés		0
Passifs d'impôt exigible	2.961	1.092
Fournisseurs et autres créditeurs courants	25.780	18.368
Autres passifs courants	7.194	9.111
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	396.234	394.786

B. Etats financiers résumés (suite)

Tableau consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Opérations d'exploitation			
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	9.212	7.680	9.490
- Résultat des sociétés MEE	125	323	568
- Plans d'options sur actions / IAS 19	49	138	201
- Amortissements (Dotations / Reprises)	108	103	203
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)	246	194	-613
- Provisions (Dotations / Reprises)	4	-986	-1.076
- Résultat de change non réalisé	14	-12	-15
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-173	-879	-833
- Production immobilisée			
- Dotations (reprises) d'impôts différés	4.444	-5.246	-5.120
- Marge brute d'autofinancement	14.029	1.315	2.805
- Variation de stock	-15.890	-12.008	-31.954
- Variation des créances	-46.079	-8.159	-10.412
- Variation des dettes	9.910	15.254	26.256
- Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-52.059	-4.913	-16.110
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation	-38.030	-3.598	-13.305
Opérations d'investissement			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-91	-80	-114
- Acquisitions d'immobilisations financières		-86	-86
- Nouveaux prêts accordés	-1.201	-711	-1.165
- Sous-total des investissements acquis	-1.292	-877	-1.365
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			0
- Cessions d'immobilisations financières	11.309	957	957
- Remboursements d'emprunts	163	108	71
- Sous-total des investissements cédés	11.472	1.065	1.028
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements	10.180	188	-337
Opérations de financement			
- Augmentation de capital	0		0
- Diminution de capital	-11.438		
- Actions propres		-2	-2
- Nouveaux emprunts long terme	38.321	14.997	91.354
- Remboursements d'emprunts long terme	-51.118		0
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-3.983	-9.804	-9.877
- Tantièmes versés aux administrateurs	-225	-205	-205
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement	-28.443	4.986	81.270
- Variation de périmètre et écarts de conversion	-305	-22	-20
Variation nette de la période	-56.598	1.554	67.608
- Trésorerie de début d'exercice	98.716	31.108	31.108
- Trésorerie de fin d'exercice	42.118	32.662	98.716

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Variations de Capitaux Propres

EUR Milliers

	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde d'ouverture au 01.01.2012	38.880	(99)	(6.373)	76.646	-	(10.947)	(589)	97.518
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	9.489	-	1	9.490
Autres éléments du résultat global	-	99	-	-	-	857	-	956
Résultat global total	-	99	-	-	9.489	857	1	10.446
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.967)	-	-	-	(9.967)
Actions propres	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	222	-	-	-	222
Autres augmentations/diminutions	-	-	-	(200)	-	-	726	526
Solde de clôture au 31.12.2012	38.880	-	(6.375)	66.701	9.489	(10.090)	138	98.743
1ier semestre 2012								
Solde d'ouverture au 01.01.2012	38.880	(99)	(6.373)	76.646	-	(10.947)	(589)	97.518
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	7.680	-	-	7.680
Autres éléments du résultat global	-	(1)	-	-	-	1.110	-	1.109
Résultat global total	-	(1)	-	-	7.680	1.110	-	8.789
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.967)	-	-	-	(9.967)
Actions propres	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	138	-	-	726	864
Autres	-	-	-	(199)	-	-	-	(199)
Solde de clôture au 30.06.2012	38.880	(100)	(6.375)	66.618	7.680	(9.837)	137	97.003
1ier semestre 2013								
Solde d'ouverture au 01.01.2013	38.880	-	(6.375)	76.190	-	(10.090)	138	98.743
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	9.212	-	-	9.212
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	(924)	-	(924)
Résultat global total	-	-	-	-	9.212	(924)	-	8.288
Augmentation de capital	5.764	-	-	-	-	-	-	5.764
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.762)	-	-	-	(9.762)
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Paiements fondés sur actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	50	-	-	(138)	(88)
Solde de clôture au 30.06.2013	44.644	-	(6.375)	66.478	9.212	(11.014)	-	102.945

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2013

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23 août 2013.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

Les comptes financiers intermédiaires n'incluent pas toutes les informations devant être reprises dans le rapport annuel et doivent être lues en complément du rapport annuel au 31 décembre 2012.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2013 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2012.

La nouvelle norme IAS 19 est entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 avec application rétrospective. Compte tenu de l'exposition limitée d'Atenor Group à la problématique des avantages au personnel, l'impact de la nouvelle norme est négligeable.

La norme IAS 1R a fait l'objet d'amendements et est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2012.

La norme IFRS 13 qui prévoit une nouvelle définition de "juste valeur", notamment "le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation", est d'application à compter du 1^{er} janvier 2013 mais ne requiert pas de modification des exercices comparatifs. L'information requise complète la note 5 (Dettes financières).

Note 3. Information saisonnière

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR GROUP 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 de direction qui se réunit de façon hebdomadaire pour chacun des projets et
- 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'entrepreneur.

Ce système de communication permet de connaître, de contrôler et de solutionner les risques opérationnels éventuels en temps utiles.

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

	EUR Milliers		
	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE			
Dépôts à court terme			
Soldes bancaires	3.050	3.332	2.006
Soldes en caisse	2	3	3
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3.052	3.335	2.009

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		TOTAL
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2012	66.255	164.310	230.565
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	10.500		10.500
- Remboursements d'emprunt	-8.249		-8.249
- Transfert court terme / long terme			
- Couverture de juste valeur	20		20
- Autres	6	21	27
Au 30.06.2013	68.532	164.331	232.863

Atenor Group a émis deux emprunts obligataires d'une valeur nominale de 75 millions d'euros (2010-2015) et de 60 millions d'euros (2012-2017). Conformément à l'IFRS 13, la « juste valeur » de ces deux titres cotés s'établit au 28 juin 2013 respectivement à 77,40 millions d'euros (103,20% prix de cotation - Bourse de Luxembourg) et à 62,41 millions d'euros (104,01% prix de cotation sur Euronext Brussels).

Note 6. Dividendes payés

Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant le premier semestre :

Dividende final pour 2012 : 2,00 Eur

Les actionnaires d'Atenor ont opté (dividende optionnel) à 76,3% pour la création de nouvelles actions. Le montant de l'augmentation de capital du 28/05/2013 s'élevait à 5,77 millions d'euros.

Dividende final pour 2011 : 2,00 Eur

EUR Milliers

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
	-3.983	-9.804	-9.877

ATENOR GROUP ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers		
	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
VENTILATION DES TAXES			
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.153	-334	-691
Impôts, régularisation des exercices antérieurs		-1	-5
Total impôts courants	-1.153	-335	-696
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	-8.450	-2.632	-4.232
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)	4.005	7.878	9.352
Total impôts différés	-4.445	5.246	5.120
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-5.598	4.911	4.424

Note 8. Information sectorielle

ATENOR GROUP exerce son métier principal de développeur de projets de promotion immobilière principalement axé sur la construction d'immeubles de bureaux et de logements, de caractéristiques relativement homogènes et qui présentent des profils de risque et de rentabilité similaires.

Les activités du groupe ATENOR forment ainsi un seul et même secteur (Real Estate), au sein duquel les projets de développement de promotion immobilière ne sont pas différenciés par nature ou par zone géographique. La segmentation primaire (Real Estate) reflète l'organisation des affaires du Groupe et le reporting interne fourni par le Management au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit. Il n'y a pas de segment secondaire.

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

Note 9. Immobilisations corporelles

Le poste «Immobilisations corporelles» n'est impacté que par la charge d'amortissement et les éventuels investissements.

Note 10. Actifs détenus en vue d'être vendus

Cette rubrique reprenait depuis 2011 l'immeuble de LAZER IMMO. La vente de cet actif a été finalisée au mois de mai au prix de 1,7 million d'euros permettant de dégager une plus-value de réalisation de 0,21 million d'euros.

Note 11. Stocks

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 245,52 millions d'euros en progression nette de 15,06 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte de l'acquisition du solde de la parcelle Europa à Connectimmo (11,67 millions d'euros) et de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Hongrie), Hermes Business Campus (Roumanie) et Port du Bon Dieu à Namur, soit au total +15,45 millions d'euros. Tandis que les ventes d'appartements dans le projet UP-site réduise ce stock en valeur nette de -12,96 millions d'euros, le solde de ce poste (0,90 million d'euros) se répartit sur les autres projets en développement.

Note 12. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué des options sur actions AG Participations conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » de notre rapport financier annuel 2012 (page 26). La charge comptabilisée par Atenor au premier semestre 2013 s'élève à 915,3 K euros.

Note 13. Parties liées

	Eur Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	13.915
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	486
- SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	2.934

Pour rappel, SOUTH CITY HOTEL est une société mise en équivalence. Dans le cadre du projet VICTOR, le partenariat a été mis en œuvre avec la société CFE afin de pouvoir y développer un projet majeur mixte. Ce partenariat (50/50) entraîne la mise en équivalence des sociétés IMMOANGE, VICTOR PROPERTIES et VICTOR ESTATES.

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées.

Note 14. Instruments dérivés

ATENOR GROUP n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading. Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change au premier semestre 2013.

Le poste « Instruments dérivés » (au passif courant et au passif non-courant) concerne la juste valeur des « interest rate swaps » contractés par ATENOR GROUP s.a. dans le cadre de son financement à long terme. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur avec variations de valeur imputées au compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés de « Cash flow hedge » pour lesquels la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est considéré constituer une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres via le tableau de variation des capitaux propres.

Pour ce qui concerne les « Fair value hedge », les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

Note 15. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

Au 01.01.2013 (prix moyen 40,45 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 30.06.2013 (prix moyen 40,45 € par action)

<i>Montant (EUR milliers)</i>	<i>Nombre d'actions</i>
6.375	157.583
6.375	157.583

Nombre d'actions propres à obtenir afin de couvrir

- le plan de stock options 2007

- le plan de stock options 2008

- le plan de stock options 2009

- le plan de stock options 2010

- le plan de stock options 2011

- le plan de stock options 2012

TOTAL

<i>Nombre d'actions</i>
47.800
51.100
50.600
45.800
49.300
48.000
292.600

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2012 fait partie d'un plan d'émissions d'options portant sur un total de 300.000 actions existantes.

Note 16. Evénements postérieurs à la date de clôture

Luxembourg

Comme rappelé ci-avant, vous avez été informés par voie de communiqué de presse qu'ATENOR GROUP avait conclu d'une part avec ING le rachat de leur siège à la Cloche d'Or à Luxembourg, et d'autre part avec BDO la prise en location dès 2016 de l'immeuble rénové et agrandi.

Stock Option Plan

En date du 5 août 2013, ATENOR GROUP a émis un plan d'options sur actions (SOP 2013) d'une filiale dénommée ATENOR GROUP INVESTMENTS (AGI).

Cette filiale a acquis auprès d'Atenor Group 150.000 actions propres au prix moyen de 31,90 euros (moyenne pondérée des 3 mois précédant l'acquisition) constituant ses seuls actifs.

Les options émises sur cette filiale bénéficieront au Management, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR GROUP.

Une première tranche de 37.500 options sur actions AGI matérialise ce SOP 2013.

Ce SOP 2013 sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 14 mars au 1^{ier} avril 2016, du 13 mars au 31 mars 2017 et du 12 mars au 30 mars 2018.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2013 n'est à signaler.

C. Déclaration des responsables

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

- Les états financiers résumés au 30 juin 2013 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR GROUP et des entreprises comprises dans la consolidation¹;
- Le rapport semestriel 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 le jeu des états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir page 4 du présent document).

¹ Les sociétés filiales d'ATENOR GROUP 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 intérimaire d'ATENOR GROUP SA résumée pour la période clôturée le 30 juin 2013

Introduction

Nous avons procédé à un examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée de la ATENOR GROUP SA au 30 juin 2013 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé de la situation financière, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations de capitaux propres, 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 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 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 ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 23 août 2013

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Philippe GOSSART