

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015

La Hulpe, le 2 septembre 2015

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2015 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe positif de 5,19 millions d'euros contre un résultat de 3 millions d'euros au premier semestre 2014.

Ce sont principalement les projets pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles Vaci Greens (Budapest) et HBC (Bucarest) apportent également une contribution. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, tant sur le plan géographique qu'en terme de secteur. Le premier semestre 2014 avait été marqué par le résultat de la vente du dernier immeuble de bureaux B1 du projet UP-site à l'Inasti.

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

Résultats	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net consolidé (part de groupe)	5.193,09	3.000,00
Résultat par action (en euros)	0,92	0,55
Nombre d'actions	5.631.076	5.457.264
Dont actions propres	167.907	157.142
Bilan	30.06.2015	31.12.2014
Total de l'actif	473.996	449.198
Trésorerie de fin de période	38.510	67.240
Endettement net (-)	-268.042	-199.572
Total des capitaux propres consolidés	111.937	112.904

Chiffre d'affaires, produit des activités ordinaires

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2015 s'établit à 49,43 millions d'euros. Il comprend principalement (a) le revenu dégagé sur la troisième tranche liée au projet Trebel (€ 18,98 M), (b) les revenus issus des ventes des appartements des projets Port Du Bon Dieu (Namur) et Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg) (respectivement € 9,3 M et € 8,39 M), et (c) le chiffre d'affaires relatif à la cession des unités du projet UP-site (€ 5,93 M). Les revenus locatifs des immeubles Vaci Greens (Budapest) et HBC (Bucarest) complètent ce chiffre d'affaires (€ 3,35 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 12,44 millions d'euros, influencé d'une part par la contribution du projet Trebel (€ 6,92 M) comptabilisée suivant son degré d'avancement (de 44% à 68,5%), et d'autre part par la cession des appartements des projets Port Du Bon Dieu (Namur) et Les Brasseries de Neudorf (Luxembourg) au prorata de l'avancement des travaux (respectivement € 1,39 M et € 2,66 M).

Les ventes d'appartements dans le projet UP-site, ainsi que les premières ventes d'appartement du projet Au Fil des Grands Prés à Mons apportent également une contribution positive au résultat opérationnel ainsi que les revenus locatifs nets de charges des immeubles Vaci Greens (Budapest) et HBC (Bucarest) (€ 1,07 M et € 0,81 M). Enfin, les frais généraux s'élèvent à 2,2 millions d'euros.

Le résultat financier net s'établit à -2,36 millions d'euros contre -2,73 millions d'euros au premier semestre 2014. La baisse des charges financières nette sur ce premier semestre s'explique principalement par une amélioration des conditions de financement (taux moyen de financement 3,20% contre 4,71% au premier semestre 2014, principalement expliqué par le remboursement de l'emprunt obligataire 2010-2015).

Les impôts s'élèvent à € 4,79 M au 30 juin 2015 et sont essentiellement composés d'une part, d'une reprise d'impôts différés actifs liés au projet Trebel (€ 2,12 M), et d'autre part, d'une comptabilisation d'impôts différés passifs relatifs principalement aux projets Port Du Bon Dieu (Namur) et Les Brasseries de Neudorf (€ 0,47 M et € 0,90 M).

Le résultat net du premier semestre de l'exercice s'élève à 5,19 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 111,94 millions d'euros, soit 23,6% du total bilantaire.

Au 30 juin 2015, l'endettement net du groupe (y compris la trésorerie s'élevant à 38,51 millions d'euros) s'établit à 268,04 millions d'euros à comparer à un endettement net (y compris la trésorerie s'élevant à 67,24 millions d'euros) de 199,57 millions d'euros au 31 décembre 2014.

L'augmentation de l'endettement net du groupe (+ 68,47 millions d'euros) s'explique principalement par la poursuite des travaux des projets en portefeuille.

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 296,90 millions d'euros en augmentation nette de 25,82 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014. Cette variation résulte principalement (a) de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Budapest), Hermes Business Campus (Bucarest), et The ONE à Bruxelles, soit au total +30,28 millions d'euros et (b) des ventes d'appartements des projets UP-site, Port du Bon Dieu et Les Brasseries de Neudorf qui viennent réduire le stock à hauteur de 7,99 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (+3,53 millions 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 des dernières nouvelles acquisitions, le portefeuille compte actuellement 14 projets en développement pour un total de l'ordre de 675.000 m².

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

TREBEL – Quartier Européen, rue Belliard, Bruxelles (29.766 m² de bureaux)

Les travaux de gros œuvre sont terminés et le montage des façades et des techniques est en cours. La réception provisoire a été reportée du 1^{er} avril au 22 juin 2016 en raison de travaux d'aménagements supplémentaires proposés à et acceptés par le Parlement Européen.

Pour rappel, le résultat est pris au fur et à mesure de la construction, compte tenu du compromis de vente conclu avec le Parlement Européen.

THE ONE, BRUSSELS EUROPA – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (29.000 m² de bureaux, 9.000 m² de logements)

Le permis d'urbanisme a été délivré en novembre pour un projet mixte de 97 logements, 2 commerces et 29.000 m² de bureaux. Les travaux de construction confiés à l'association momentanée Valens-De Waele ont débuté en août, pour une livraison planifiée au cours de l'été 2018. Pour rappel, un recours au Conseil d'Etat a été introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme.

VICTOR – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (de l'ordre de 100.000 m² mixte)

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le projet de schéma directeur en première lecture le 30 avril 2015, confirmant les grandes lignes du développement du quartier axées sur la mobilité, la densité, la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces et équipements) et la qualité des espaces publics.

La concertation avec les autorités compétentes se poursuit quant à la mise en œuvre de ce schéma, afin de pouvoir introduire une nouvelle demande de permis pour la réalisation du projet Victor à l'horizon 2018-2020. Entre-temps, les travaux d'assainissement du site démarreront en septembre.

PALATIUM – Quartier Louise, à côté du palais de justice, Bruxelles (de l'ordre de 14.000 m² mixte)

Dans le cadre de la demande de permis en décembre dernier, la commission de concertation a rendu un avis favorable, confortant ainsi le redéveloppement de ce projet mixte de réhabilitation des anciens bâtiments, en un complexe de 152 logements et 1.500 m² de bureaux. Le permis d'environnement a été délivré et le permis d'urbanisme est attendu prochainement, à la suite de quoi les travaux pourront débiter.

CITY DOCKS - Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 165.000 m² mixte)

Le permis d'urbanisme dont la demande a été déposée en mars 2014 et amendée en mai 2015 a été accordé ce 10 août 2015 pour la première phase du projet, portant sur la construction de logements, de surfaces pour des services intégrés aux entreprises et d'une maison de repos et de résidence-services (39.500 m²). Les travaux de construction devraient commencer avant fin 2015, alors que des contacts sont en cours pour une location à long terme de la maison de repos.

Par ailleurs, des études sont en cours pour la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal. Pour cette deuxième phase, Atenor a été retenu par Citydev dans le cadre d'un appel à projets portant sur 17.000 m² de logements à ériger.

Enfin, les travaux d'assainissement qui incombent à l'ancien locataire se sont poursuivis au cours de l'année 2015 et seront finalisés fin septembre.

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

Pour rappel, Atenor a acquis fin 2014 un ensemble immobilier réparti sur près de 2 ha, comprenant actuellement 8 bâtiments de bureaux et entrepôts (16.653 m²) et 338 emplacements de parking extérieur. L'ensemble sera redéveloppé pour laisser place à un projet résidentiel et de services lové dans un magnifique parc.

Les contacts se poursuivent avec les autorités locales et régionales afin d'assurer une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement urbanistique, l'objectif étant d'introduire une première demande de permis avant la fin de l'année 2015.

Par ailleurs, dans une recherche d'optimisation du projet, Atenor a racheté la société SEVAL détentrice du terrain voisin (1.074 m²) afin d'intégrer cette parcelle dans son développement.

PORT DU BON DIEU LOT 1 – Namur (140 logements, 5 commerces, 1 restaurant, soit 20.614 m²)

Les réceptions provisoires des deux premiers blocs ont eu lieu respectivement en juin et en août, conformément au planning initial. La construction de l'ensemble se clôturera par la livraison du troisième bloc et l'aménagement des abords au cours du dernier trimestre 2015.

Le rythme de commercialisation répond à nos attentes. A ce jour, près de 75% des unités des deux premiers blocs sont vendues, et 33% des unités du dernier bloc. Cette tendance confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur.

PORT DU BON DIEU LOT 2 – Namur (Achat/Vente de terrain – 7.600 m² de bureaux)

Pour rappel, Atenor a acquis le terrain du Lot 2 en novembre 2014 à la SPGE pour le revendre à la banque CBC avec une clause résolutoire d'obtention de permis unique pour la construction d'un immeuble de bureaux de 7.600 m² répondant aux besoins de CBC.

Les contacts avec CBC se sont poursuivis afin de réaliser la construction de leur immeuble dès l'obtention du permis, attendu pour la fin de l'année.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 70.000 m² mixte)

La commercialisation par un consortium spécialisé dans la vente et la gestion de biens d'investissement portant sur les quatre premiers blocs de logements (134 logements au total) s'est poursuivie avec succès au cours du premier semestre 2015. En effet, le premier bloc, dont la construction a débuté en février dernier, est entièrement prévenu et le second enregistre des options d'achat pour près de 50% des unités. Ce rythme de commercialisation convenu avec le consortium permettra de boucler la vente des logements restants à fin 2017, avec une livraison du quatrième bloc prévue pour l'année suivante.

Le PCA révisé englobant les autres parcelles du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est à l'instruction ; son adoption définitive est prévue en octobre.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 3 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Les travaux de construction de la première phase (deux blocs – 39 unités et 1 crèche ; 4.385 m²) ont démarré en février 2015 et sa commercialisation affiche à ce jour un taux de prévente de 55%. La livraison de cette première phase est prévue pour juillet 2016. Fort de ce succès, Atenor envisage le lancement d'une deuxième phase (un bloc – 37 logements ; 3.660 m²) dans le courant du mois de septembre.

LES BRASSERIES DE NEUDORF – Luxembourg-ville (87 logements, 12 commerces, soit 11.500 m²)

Les travaux de construction, commencés en octobre 2014, se sont poursuivis malgré quelques difficultés sans influence majeure sur la date finale de livraison, prévue pour le quatrième trimestre 2016.

A ce jour, la totalité des appartements sont vendus ou réservés, ce qui témoigne du succès commercial de ce projet.

AIR – Quartier de la Cloche d'Or, Luxembourg (11.000 m² de bureaux)

Pour rappel, cet immeuble actuellement en démolition-reconstruction et ayant obtenu la certification BREEAM « Excellent », a été vendu en état futur d'achèvement à un groupe d'investisseurs institutionnels en octobre 2014. La livraison est prévue au premier semestre 2016.

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (73.180 m² de bureaux)

Comme annoncé en mars dernier, Atenor a conclu un bail portant sur 22.000 m² avec l'entreprise Genpact pour une durée de 10 ans ferme. Cette entreprise s'installera en 2016 dans le troisième immeuble HBC dont la construction a été entamée en mai dernier. En juillet, HBC a conclu un nouveau contrat de location sur l'immeuble 2, portant son taux de prélocation à 55%. Pour rappel, le premier immeuble de 18.000 m² livré en mars 2014 est entièrement loué.

Les perspectives du marché locatif de bureaux demeurent favorables dans ce pays en croissance économique. Sans qu'il ne soit possible à ce stade d'en préciser le timing, Atenor envisage la revente de ces immeubles.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m²)

Le deuxième bâtiment de 20.000 m² a été livré avec succès en juin 2015, permettant au groupe General Electric (GE) d'étendre ses quartiers depuis le 1^{er} juillet, et ce, pour la totalité des surfaces et pour une durée de 10 ans. En parallèle, la construction d'un troisième immeuble de 27.000 m² se poursuit et devrait être achevée pour fin 2015. Ce dernier fait l'objet de négociations pour des prises en location.

Par ailleurs, Atenor a acquis en juin une parcelle voisine d'une superficie de 8.364 m² qui permettra d'optimiser la suite du développement du campus et de l'augmenter de 40.000 m².

Pour rappel, le premier bâtiment (16.000 m²) est entièrement loué à plusieurs entreprises de renom dont le groupe GE qui occupe les deux tiers de l'immeuble.

Sans qu'il ne soit possible à ce stade de préciser le timing, des démarches sont initiées pour la vente d'un ou plusieurs blocs.

Autres informations

L'INASTI s'est installé en juin 2015 dans le dernier bloc de bureaux (10.000 m²) de UP-site, concrétisant ainsi l'occupation totale des 30.000 m² de bureaux.

La vente des derniers appartements du projet UP-site se poursuit à un rythme qui reflète la tendance du marché bruxellois. A ce jour, ce sont plus de 300 appartements qui sont d'ores et déjà vendus dans cet ensemble, fer de lance du renouveau de tout un quartier. L'aménagement des quais a été réalisé à l'initiative et aux frais d'Atenor, témoignant de notre responsabilité sociétale.

Pour rappel, la vente de la société South City Hotel détenant l'hôtel, exploité sous la marque PARK INN, a été finalisée le 31 mars 2015 sans impact sur les résultats 2015.

Principaux risques et incertitudes

Les procédures judiciaires en cours dans le cadre des dossiers fiscaux dits de « sociétés de liquidités », dans lesquelles sont notamment impliqués Atenor et plusieurs de ses dirigeants, se sont poursuivies.

Comme Atenor l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, Atenor et ses dirigeants estiment n'avoir commis aucune fraude ni infraction et sont confiants de faire reconnaître leur bonne foi en justice.

Une deuxième audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles se tiendra le 9 septembre pour le dossier dit « Erasmonde – AmericanEnergy », dans lequel 13 sociétés et personnes, dont Atenor Group et son administrateur délégué, sont mises en cause.

Dans le cadre du dossier dit « E. Migeotte / Société Générale (France) », après un non-lieu prononcé en février 2012 par la Chambre du Conseil de Turnhout, la Chambre des mises en accusation d'Antwerpen a pris en mars 2013 une décision de renvoi. Le pourvoi en Cassation introduit par un tiers a été rejeté. Le dossier a été plaidé devant le Tribunal Correctionnel de Turnhout les 3 et 4 décembre 2014. Au terme d'une analyse approfondie des éléments du dossier, le Tribunal s'est prononcé le 14 janvier 2015. Il a reconnu la bonne foi d'Atenor Group et de ses dirigeants ainsi que l'absence de toute infraction dans leur chef et a prononcé leur acquittement.

Le Parquet a toutefois fait appel de ce jugement, en telle sorte que ce dossier ne peut être définitivement clôturé.

En ce qui concerne le dossier « D-Facto – Cabepo » une première audience devant le tribunal correctionnel de Bruxelles s'est tenue le 15 mai 2015. Une douzaine de personnes physiques ou morales, dont Atenor Group, son administrateur délégué et son directeur financier, sont mises en cause dans ce dossier qui est en cours depuis plusieurs années.

D'une manière générale, Atenor Group, qui a pleinement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales confirme qu'elle n'a commis aucune fraude ni au regard du droit fiscal ni du droit des sociétés et est confiante de faire reconnaître sa bonne foi et ce, dans tous les dossiers.

Actions propres

Durant le premier semestre 2015, Atenor Group s.a. a acquis 22.330 actions. 17.850 actions ont ensuite été cédées aux bénéficiaires du plan d'options sur actions (SOP's 2008 et 2011) portant le nombre en sa possession au 30 juin 2015 à 4.480.

La filiale Atenor Group Investments qui détenait 157.142 actions Atenor a opté pour de nouvelles actions lors du paiement du dividende de l'exercice 2014 portant ainsi le nombre total des actions Atenor en sa possession à 163.427.

Perspectives pour les mois restants de l'exercice 2015

L'évolution favorable des projets en portefeuille sur les plans commerciaux et urbanistiques devrait soutenir les résultats au second semestre.

Sous réserve d'événements exceptionnels imprévus à ce jour, Atenor s'attend à réaliser des résultats 2015 au moins égaux à ceux de 2014.

Dividende

A l'issue de l'Assemblée Générale du 24 avril 2015, le Conseil d'Administration a proposé un dividende optionnel. 79,69% des actionnaires ont opté pour cette modalité traduisant ainsi leur confiance dans la stratégie du groupe.

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du 3 ^{ème} trimestre 2015	19 novembre 2015
Publication des résultats annuels 2015 :	10 mars 2016
Assemblée Générale 2015 :	22 avril 2016

Contacts et Informations

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

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

B. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2015	30.06.2014
Produits des activités ordinaires		49.435	65.753
Chiffre d'affaires		46.082	64.472
Produits locatifs des immeubles		3.353	1.281
Autres produits opérationnels		3.666	4.375
Résultat sur cession d'actifs financiers		599	0
Autres produits opérationnels		3.060	4.360
Résultat sur cession d'actifs non financiers		7	15
Charges opérationnelles (-)		-40.657	-57.025
Matières premières et consommables utilisés (-)		-46.887	-27.433
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		24.787	-14.001
Frais de personnel (-)		-1.077	-887
Dotations aux amortissements (-)		-265	-184
Ajustements de valeur (-)		1.045	-120
Autres charges opérationnelles (-)		-18.260	-14.400
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		12.444	13.103
Charges financières (-)		-2.686	-2.977
Produits financiers		323	248
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-94	-139
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		9.987	10.235
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-4.794	-7.235
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		5.193	3.000
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		5.193	3.000
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat Part de Groupe		5.193	3.000
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>		EUR	
		30.06.2015	30.06.2014
Nombre d'actions		5.631.076	5.457.264
Résultat par action		0,94	0,57
<i>(calculé compte tenu de l'augmentation de capital liée au dividende optionnel)</i>			
<u>Autres éléments du résultat global</u>		EUR Milliers	
		30.06.2015	30.06.2014
Résultat Part de Groupe		5.193	3.000
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :			
Ecart de conversion		-866	-968
Couverture de cash flows		0	0
Résultat global total du groupe		4.327	2.032
Résultat global de la période attribuable aux tiers		0	0

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

		EUR Milliers	
	Notes	30.06.2015	31.12.2014
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>			
Immobilisations corporelles	9	932	1.098
Immeubles de placement		0	0
Immobilisations incorporelles		3.351	3.386
<i>dont goodwill</i>		3.323	3.373
Participations dans des entités liées		0	0
Participations mises en équivalence		15.317	15.388
Actifs d'impôt différé		2.691	5.459
Autres actifs financiers non courants		16.380	14.807
Instruments dérivés		0	0
Clients et autres débiteurs non courants		69.284	47.955
Autres actifs non-courants		0	0
		366.041	361.105
<u>ACTIFS COURANTS</u>			
Actifs détenus en vue d'être vendus		0	0
Stocks	10	296.903	271.081
Autres actifs financiers courants	4	33.208	61.102
Instruments dérivés		0	0
Actifs d'impôt exigible		2.791	3.792
Clients et autres débiteurs courants		25.032	16.808
Paiements d'avance courants		90	164
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	5.302	6.137
Autres actifs courants		2.715	2.021
TOTAL DE L'ACTIF		473.996	449.198

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2015	31.12.2014
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>		111.937	112.904
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>		111.937	112.904
Capital souscrit		57.631	51.113
Réserves		61.102	68.136
Actions propres (-)		-6.796	-6.345
<u>Intérêts minoritaires</u>		0	0
<u>Passifs non courants</u>		196.623	151.232
Passifs non courants portant intérêt	5	179.409	135.971
Provisions non courantes		1.691	1.827
Obligation de pension		238	238
Instruments dérivés		0	0
Passifs d'impôt différé		10.724	9.254
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		3.569	3.650
Autres passifs non-courants		992	292
<u>Passifs courants</u>		165.436	185.062
Passifs courants portant intérêt	5	127.143	130.829
Provisions courantes		1.052	1.052
Obligation de pension		0	0
Instruments dérivés		10	22
Passifs d'impôt exigible		2.999	2.590
Fournisseurs et autres créditeurs courants		27.436	43.169
Autres passifs courants		6.796	7.400
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		473.996	449.198

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Opérations d'exploitation				
- Résultat net		5.193	3.000	15.333
- Résultat des sociétés MEE		94	139	257
- Coût net de financement		2.048	2.490	6.171
- Impôts courants	7	556	1.570	3.804
- <i>Résultat de l'exercice</i>		7.891	7.199	25.565
- Amortissements (Dotations / Reprises)		264	205	457
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-1.045	120	1.518
- Résultat de change non réalisé		-285	40	-10
- Provisions (Dotations / reprises)		-136	13	435
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	4.239	5.664	4.072
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-556	-15	-5.534
- Plans d'options sur actions / IAS 19		81	41	88
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		2.562	6.068	1.026
- Variation de stock		-27.657	10.750	-14.615
- Variation des créances		-30.091	-27.223	-19.978
- Variation des dettes		-14.778	2.337	14.984
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-72.526	-14.136	-19.609
- Intérêts reçus		159	245	498
- Impôts sur le résultat payés (reçus)		3.442	-1.610	-1.306
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-58.472	-2.234	6.174
Opérations d'investissement				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-165	-1.044	-1.205
- Acquisitions d'immobilisations financières		0	-10.875	-10.947
- Nouveaux prêts accordés		-4.674	-372	-3.492
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		-4.839	-12.291	-15.644
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23	851	15
- Cessions d'immobilisations financières		0	0	1.400
- remboursements d'emprunts		3.118	6	7
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		3.141	857	1.422
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		-1.698	-11.434	-14.222
Opérations de financement				
- Augmentation de capital		0	0	0
- Diminution de capital		0	0	0
- Actions propres		-1.066	29	255
- Nouveaux emprunts		127.697	12.412	56.549
- Remboursements d'emprunts		-87.147	-6.158	-6.583
- Intérêts payés		-3.581	-2.963	-9.531
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-4.387	-4.024	-3.960
- Tantièmes versés aux administrateurs		-324	-225	-225
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		31.192	-929	36.505
Variation nette de la période		-28.978	-14.597	28.457
- Trésorerie de début d'exercice		67.240	38.909	38.909
- Variation nette de trésorerie		-28.978	-14.597	28.457
- Variation de périmètre et écarts de conversion		248	71	-126
- Trésorerie de fin d'exercice	4	38.510	24.383	67.240

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecarts de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde d'ouverture au 01.01.2014	44.644	-	(6.375)	78.537	-	(141)	(11.879)	-	104.786
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	15.333	-	-	-	15.333
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	(185)	(3.288)	-	(3.473)
Résultat global total	-	-	-	-	15.333	(185)	(3.288)	-	11.860
Augmentation de capital	6.469	-	-	-	-	-	-	-	6.469
Dividendes payés	-	-	-	(10.204)	-	-	-	-	(10.204)
Actions propres	-	-	30	-	-	-	-	-	30
Paievements fondés sur actions	-	-	-	(37)	-	-	-	-	(37)
Autres augmentations/diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 31.12.2014	51.113	-	(6.345)	68.296	15.333	(326)	(15.167)	-	112.904
1ier semestre 2014									
Solde d'ouverture au 01.01.2014	44.644	-	(6.375)	78.537	-	(141)	(11.879)	-	104.786
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	3.000	-	-	-	3.000
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	(968)	-	(968)
Résultat global total	-	-	-	-	3.000	-	(968)	-	2.032
Augmentation de capital	6.469	-	-	-	-	-	-	-	6.469
Dividendes payés	-	-	-	(10.204)	-	-	-	-	(10.204)
Actions propres	-	-	30	-	-	-	-	-	30
Paievements fondés sur actions	-	-	-	(85)	-	-	-	-	(85)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 30.06.2014	51.113	-	(6.345)	68.248	3.000	(141)	(12.847)	-	103.028
1ier semestre 2015									
Solde d'ouverture au 01.01.2015	51.113	-	(6.345)	83.629	-	(326)	(15.167)	-	112.904
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	5.193	-	-	-	5.193
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	(866)	-	(866)
Résultat global total	-	-	-	-	5.193	-	(866)	-	4.327
Augmentation de capital	6.518	-	-	-	-	-	-	-	6.518
Dividendes payés	-	-	-	(10.591)	-	-	-	-	(10.591)
Actions propres	-	-	(451)	-	-	-	-	-	(451)
Paievements fondés sur actions	-	-	-	(770)	-	-	-	-	(770)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 30.06.2015	57.631	-	(6.796)	72.268	5.193	(326)	(16.033)	-	111.937

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2015

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 31 août 2015.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2015 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 2014.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2015 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2014.

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

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 équivalents de trésorerie

	EUR Milliers		
	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Autres actifs financiers courants	33.208	12.439	61.102
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.302	11.944	6.137
TOTAL TRESORERIE FIN DE PERIODE	38.510	24.383	67.239

Cfr. page 8

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		TOTAL
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2014	130.829	135.971	266.800
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	83.295	43.517	126.812
- Remboursements d'emprunt	-87.000	0	-87.000
- Transfert court terme / long terme	0	0	0
- Couverture de juste valeur	12	0	12
- Autres	7	-79	-72
Au 30.06.2015	127.143	179.409	306.552

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). Le premier emprunt de 75 millions est arrivé à échéance et a été remboursé le 19 janvier 2015.

Conformément à l'IFRS 13, la « juste valeur » du second titre coté s'établit au 30 juin 2015 à 64,04 millions d'euros (106,74% prix de cotation sur Euronext Brussels).

Pour rappel, Atenor Group a également mis en place, en novembre 2014, le placement privé d'un emprunt obligataire à 5 ans d'un montant de 25 millions d'euros.

Note 6. Dividendes payés

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

Dividende final pour 2014 : 2,00 Eur

Les actionnaires d'Atenor ont opté (dividende optionnel) à 79,69% pour la création de nouvelles actions. Le montant de l'augmentation de capital du 21.05.2015 s'élevait à 6,52 millions d'euros.

Dividende final pour 2013 : 2,00 Eur

ATENOR GROUP ne propose pas de dividende intérimaire.

EUR Milliers		
30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
-4.387	-4.024	-3.960

Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers		
	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
VENTILATION DES TAXES			
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-563	-1.596	-3.902
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	7	26	98
Total impôts courants	-556	-1.570	-3.804
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	-4.699	-5.767	-8.404
Afférents à des pertes fiscales	461	102	4.332
Total impôts différés	-4.238	-5.665	-4.072
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-4.794	-7.235	-7.876

Cfr. page 6

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. La diminution par rapport au 31 décembre 2014 reflète les amortissements du semestre (170 mille euros).

Note 10. 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 296,9 millions d'euros en augmentation nette de 25,82 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014. Cette variation résulte principalement (a) de la poursuite des travaux des projets Vaci Greens (Hongrie), Hermes Business Campus (Roumanie), et The ONE à Bruxelles, soit au total +30,28 millions d'euros et (b) des ventes d'appartements des projets UP-site, Port du Bon Dieu et Les Brasseries de Neudorf qui viennent réduire le stock à hauteur de 7,99 millions d'euros. Le solde de la variation de ce poste (+3,53 millions d'euros) se répartit sur les autres projets en développement.

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

En date du 23 février 2015, Atenor Group a émis la troisième tranche du plan d'options sur actions (SOP 2015) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'Atenor Group (voir page 108 du rapport annuel 2014). Le 4 mars 2015, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 1.059 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » de notre rapport financier annuel 2014 (page 46).

Le montant pris en charge au premier semestre 2015 s'élève à 80.830 euros.

Note 12. Parties liées

	Eur Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	8.475
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	506

En date du 31 mars 2015, Atenor Group, Espace Midi et B.P.I. ont vendu ensemble la société South City Hotel qu'ils détenaient respectivement à hauteur de 40, 50 et 10 %.

Pour rappel, en date du 30 mai 2014, Atenor Group et PI Group ont acquis ensemble (50/50) la société Air Properties. Elles ont convenu d'un partenariat entre actionnaires en vue du développement du projet situé à la Cloche d'Or.

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 13. Instruments dérivés

Atenor Group a pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de couverture (pas de trading). Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change au premier semestre 2015.

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 14. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

Au 01.01.2015 (prix moyen 40,38 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 30.06.2015 (prix moyen 40,47 € par action)

	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2015 (prix moyen 40,38 € par action)	6.345	157.142
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	1.307	28.615
- cessions	-856	-17.850
Au 30.06.2015 (prix moyen 40,47 € par action)	6.796	167.907

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 2011

- le plan de stock options 2012

TOTAL

	Nombre d'actions
- le plan de stock options 2007	32.000
- le plan de stock options 2008	9.950
- le plan de stock options 2011	1.500
- le plan de stock options 2012	46.000
TOTAL	89.450

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 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important depuis le 30 juin 2015 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 2015 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 intermédiaire résumée d'ATENOR GROUP SA pour la période clôturée le 30 juin 2015

Introduction

Nous avons procédé à un examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée de ATENOR GROUP SA au 30 juin 2015 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, 1 septembre 2015

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Xavier DOYEN