

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

La Hulpe, le 3 septembre 2020

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2020 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 19,62 millions d'euros, en forte hausse par rapport au résultat de 6,30 millions d'euros enregistré au premier semestre 2019.

Au 30 juin 2020, ce sont essentiellement les marges dégagées sur des projets vendus et pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, et tant en Europe Occidentale qu'en Europe Centrale qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (HBC, Bucarest), University Business Center (UBC, Varsovie) et Nysdam (La Hulpe, Belgique) ont également apporté une contribution significative. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, avec huit projets contribuant aux résultats.

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

Résultats	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net consolidé (part de groupe)	19.624	6.297
Résultat par action (en euros)	3,69	1,18
Nombre d'actions	7.038.845	5.631.076
Dont actions propres	313.427	313.427
Bilan	30.06.2020	31.12.2019
Total de l'actif	979.461	837.975
Trésorerie de fin de période	107.808	45.447
Endettement net (-)	-492.113	-494.530
Total des capitaux propres consolidés	260.313	187.048

Produits des activités ordinaires et résultats consolidés

Les produits des activités ordinaires au 30 juin 2020 s'établissent à 54,50 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) les revenus liés aux ventes des appartements des projets résidentiels (City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrierie) pour un total de 12,55 millions d'euros, (b) les revenus dégagés des ventes en état futur d'achèvement des projets BuzzCity et Vaci Greens E (€ 31,93 M) ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus (Bucarest), University Business Center (Varsovie) et Nysdam (La Hulpe) totalisant € 7,71 millions d'euros.

Les autres produits opérationnels (€ 27,82 M) comprennent principalement un complément de prix relatif à la cession de la participation The One Office SA, comme suite à la signature de la convention d'usufruit de l'immeuble avec la Commission Européenne (€ 20,05 M), la redevance d'usufruit (rétrocédée à Immo Beaulieu SA) de l'immeuble Beaulieu du premier semestre 2020 (€ 3,47 M) ainsi que les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 2,71 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 27,74 millions d'euros. Il est majoritairement influencé par la vente des appartements des divers projets résidentiels cités ci-dessus (total de € 2,91 M), des résultats à l'avancement des immeubles de bureaux BuzzCity et Vaci Greens E prévendus (€ 8,58 M), des revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC, UBC et Nysdam (total de € 5,54 M) ainsi que du résultat net complémentaire relatif à la cession de The One Office SA (€ 14,54 M).

Le résultat financier net s'établit à -4,53 millions d'euros contre -5,54 millions d'euros au premier semestre 2019. La diminution des charges financières nettes au premier semestre s'explique principalement par la légère baisse de l'endettement moyen net du Groupe couplée à une hausse des activations (IAS 23 ; € +0,82 M comparé à 2019) liées aux développements en cours.

Les impôts s'élèvent à 3,01 millions d'euros au 30 juin 2020 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs principalement relatifs aux projets Vaci Greens, City Dox, BuzzCity et Au Fil des Grands Prés (total de € 2,69 M).

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à 19,62 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 260,31 millions d'euros, soit 26,6% du total bilantaire, en hausse de 73,27 millions d'euros comparé au 31 décembre 2019 suite principalement à l'augmentation de capital réalisée le 30 juin 2020.

L'endettement consolidé net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit au 30 juin 2020 à 492,11 millions d'euros à comparer à un endettement consolidé net de 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019 et reste donc stable.

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 665,92 millions d'euros en augmentation nette de 57,90 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019. Cette variation résulte principalement de (a) la poursuite des travaux et études des projets Vaci Greens, Arena Business Campus (Budapest), BuzzCity (Leudelange), Com'Unity (Bezons), @Expo, Dacia, UP-site Bucharest et City Dox (Bruxelles), soit au total 93,36 millions d'euros et (b) des ventes d'appartements des projets City Dox, Au Fil des Grands Prés, La Sucrierie et des immeubles de bureaux BuzzCity et Vaci Greens E prévus qui viennent réduire le stock à hauteur de 31,77 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ -3,69 M) provient des variations sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

Au cours du premier semestre, ATENOR a poursuivi le développement de ses 29 projets en portefeuille pour une surface de plus de 1.270.000 m² tout en veillant particulièrement à inscrire ceux-ci dans une logique incontestable de durabilité.

Pour rappel, les parts relatives de chaque région/ville dans le portefeuille sont calculées sur base des surfaces hors sol autorisées (permis) ou potentiellement constructibles (à l'étude ou en cours d'autorisation).

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

➤ **LA REGION BRUXELLOISE** (22,43% du portefeuille)

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (bureaux et logements)

L'accord conclu avec l'OIB en novembre 2019 au sujet de la prise en usufruit de la totalité de l'immeuble a été suivi par la signature de la convention le 29 juin 2020, entraînant le paiement d'un prix complémentaire sur la vente des actions de la société The One Office.

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (58.400 m² de bureaux)

La demande de permis d'urbanisme, amendée en fonction des recommandations de l'étude d'incidence clôturée en février 2020, a été déposée en août 2020. La variante du Centre de Conférence a été retenue eu égard à l'évolution favorable des contacts avec l'OIB dans le cadre d'un dialogue compétitif au sujet de l'acquisition d'un Centre de Conférence en remplacement de l'actuel Borschette.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroek, Anderlecht (de l'ordre de 117.500 m² mixte)

La construction de la phase 2 (comprenant notamment 181 logements dont 99 conventionnés) se poursuit. La presque totalité (97%) des appartements a été vendue. Concernant la phase 3, la demande de permis portant notamment sur 171 logements est à l'instruction. Le lauréat du concours d'architecture portant sur la réalisation d'un ensemble logements-école (phase 4) sera désigné en septembre.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (94.300 m² mixte)

Le projet a été retravaillé de manière à s'inscrire dans les grandes lignes du projet de PAD « Midi », tel que tracé par le politique. L'administration tend à ralentir de nouveau l'élaboration du PAD, dans un quartier qui a pourtant un cruel besoin d'évolution. Nous attendons, tout comme d'autres acteurs dans le quartier, que le PAD soit soumis prochainement à l'enquête publique. Le projet Victor comporte 72.500 m² de bureau et plus d'une centaine de logements abordables et passifs qui ont été sélectionnés par CityDev dans le cadre d'un appel à projet.

CCN [33% ATENOR] – Communes de Schaerbeek et St Josse, à côté de la gare du Nord (de l'ordre de 130.000 m² mixte)

Les études évoluent de manière satisfaisante vers le dépôt d'une demande de permis sur l'ensemble du site dans le courant de 2020.

BEAULIEU – Avenue Beaulieu, 5 à 11, Auderghem (de l'ordre de 24.500 m² de bureaux)

Une prolongation à court terme est en négociation avec l'OIB, actuel occupant des lieux. Parallèlement, ATENOR étudie une rénovation lourde de ces deux immeubles, en bonne intelligence avec le propriétaire voisin, en vue de déposer une demande de permis avant fin 2020.

➤ **FLANDRE** (1,26% du portefeuille)

DE MOLENS [50% ATENOR] – Centre-ville – rue Tolpoort, Deinze (projet mixte résidentiel et commerces de l'ordre de 32.150 m²)

Une demande de permis pour une première phase a été introduite en avril 2020 et le permis est attendu pour le quatrième trimestre 2020. La commercialisation sera lancée dès l'obtention du permis.

➤ **WALLONIE** (7,41% du portefeuille)

LES BERGES DE L'ARGENTINE – La Hulpe (résidentiel [80% ATENOR] 27.000 m² et bureaux [100% ATENOR] 4.000 m²)

De nouvelles études sont en cours pour le développement d'un projet global sur l'entièreté du site, comme suite à l'accord conclu en décembre 2019 avec le propriétaire voisin, afin de proposer une vision commune en adéquation avec les attentes de la Commune, reflétées dans les études de la Zone d'Enjeu Communal. Une nouvelle demande de permis sera introduite au cours de cette année.

Par ailleurs, l'immeuble de bureau accueille son 4^{ème} locataire.

LE NYSDAM – La Hulpe (immeuble de bureaux de 15.575 m²)

L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100% depuis fin décembre 2019. ATENOR conserve l'intention de vendre dès que les conditions de marché seront rencontrées.

AU FIL DES GRANDS PRÉS – Quartier de la galerie commerciale « Les Grands Prés », Mons (de l'ordre de 53.000 m² mixte)

Le permis portant sur la partie de bureau (14.600 m²) a été obtenu. Les travaux pourront commencer prochainement, dès lors que ces immeubles sont totalement vendus (2.900 m² à l'ONEM, 8.600 m² à la Fédération Wallonie-Bruxelles et 3.100 m² à la TEC)

Une demande de permis pour une première phase de 111 logements a été introduite. Le permis est attendu pour fin 2020.

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

La vente des derniers appartements se poursuit.

➤ **PAYS-BAS** (2,28% du portefeuille) :

VERHEESKADE [50% ATENOR] – La Haye, Pays-Bas (Résidentiel / commerces – 58.000 m²)

Le 2 juillet 2020, ATENOR a conclu un accord, sous conditions usuelles, en vue d'acquérir une participation de 50% aux côtés d'un acteur local de renom, dans un projet de développement de 58.000 m². La demande de permis est en cours.

➤ **LUXEMBOURG** (6,88% du portefeuille) :

TWIST – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 15.060 m²)

La demande de permis de bâtir a été introduite fin 2019 pour une obtention encore prévue en 2020. La commercialisation des bureaux et logements sera lancée dès obtention du permis.

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

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

LANKELZ [50% ATENOR] – Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (mixte : résidentiel, commerces et bureaux – 67.850 m²)

Les études se poursuivent et une demande de permis pour la totalité sera déposée fin d'année 2020.

SQUARE 42 – Central Square, Esch-sur-Alzette, Grand-Duché de Luxembourg (21.600 m² - mixte : bureaux et commerces)

Ce projet, acquis à l'issue d'un concours, concerne le développement d'un immeuble composé de 20.343 m² de bureaux et de 1.238 m² de commerces. Une demande de permis sera déposée au quatrième trimestre 2020.

➤ **PARIS** (4,64% du portefeuille) :

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

Les travaux de construction ont repris après un arrêt de quelques semaines, sans incidence toutefois sur le délai final (troisième trimestre 2021). Dans un marché globalement au ralenti, la commercialisation s'appuie sur des arguments différenciés, proposant une réponse spécifique aux questions d'organisation du travail soulevées par la crise sanitaire. Des contacts sont en cours.

U'MAN – Bezons (Paris) – (25.450 m² de bureaux)

Localisé à côté de Com'Unity, ce projet dispose depuis fin 2019 d'un permis purgé de tous recours autorisant la construction de 25.500 m² de bureaux.

➤ **DÜSSELDORF** (1,44% du portefeuille) :

AM WEHRHAHN – Artère commerçante Am Wehrhahn au Centre-ville de Düsseldorf – (4.245 m² de logements et commerces)

L'Entreprise Générale a démarré, en avril dernier, les travaux de construction. Ceux-ci devraient s'étendre sur une période de 21 mois. La commercialisation s'oriente vers une vente en état futur d'achèvement en bloc.

HEINDRISCHSTRASSE – Quartier universitaire, Düsseldorf – (14.000 m² de bureaux)

En juillet 2020, ATENOR a signé au travers d'une nouvelle filiale, un compromis pour l'acquisition d'un second projet à Düsseldorf. Ce dernier sera le premier développement de bureaux réalisé par ATENOR en Allemagne. Le lancement de la commercialisation est envisagé à brève échéance, la ville de Düsseldorf ayant approuvé par décision anticipée la réalisation de ce projet.

➤ **LISBONNE** (2,29% du portefeuille) :

WELLBE – Quartier de l'ancienne Exposition Universelle, Lisbonne – (27.850 m² de bureaux et 1.250 m² de commerces)

La demande de permis a été déposée en novembre 2019. Elle porte sur 27.850 m² de bureaux et 1.250 m² de commerces. L'obtention du permis est prévue pour fin 2020, ce qui permettra le début de la commercialisation.

➤ **VARSOVIE** (24,14% du portefeuille) :

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (56.790 m² de bureaux)

Une première demande de permis a été déposée pour la démolition du premier bâtiment existant (UBC I) et la construction du nouveau bâtiment de classe A d'une superficie locative de 24.000 m². L'obtention du permis est prévue pour fin 2020, ce qui permettra le début de la commercialisation. Entretemps, les deux immeubles génèrent un revenu locatif annuel de € 2,7 millions.

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

Les discussions avec la ville au sujet de l'adaptation du master plan ont repris dès la fin du lock down. Les études sur le développement d'une première phase hôtel-bureau ont progressé.

➤ **BUDAPEST** (13,29% du portefeuille) :

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (blocs E 26.025 m² et F 27.525 m² de bureaux)

Les 5^{ème} (E) et 6^{ème} (F) immeubles de ce campus sont en construction et en commercialisation. L'immeuble F a été livré au 2^{ème} trimestre et le E sera terminé au 3^{ème} trimestre 2020, sans interférence prévue suite à la crise sanitaire. Pour rappel, l'immeuble E a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement. La

conclusion en avril d'un nouveau bail de 7.500 m² a porté le taux de pré-location à 40%. Le bâtiment Vaci Greens F est déjà pré-loué à 70% et pourrait faire l'objet d'une cession.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.400 m² de bureaux)

La construction du premier immeuble (A) s'est achevée en avril dans le respect des délais annoncés ; le bâtiment est pré-loué à hauteur de 15% et la commercialisation se poursuit dans un marché toujours actif. En parallèle, les travaux de fondation du deuxième bâtiment (B) se terminent.

ROSEVILLE – Rue Becsi 68-70 et 74-80, District 3 de Budapest (16.150 m² de bureaux et commerces)

La demande de permis a été déposée en juin et le permis est attendu avant fin 2020. Entretemps, certains travaux de fondation ont pu commencer.

BAKERSTREET – Hengermalonut 18, District de Buda Sud, Budapest (18.750 m² de bureaux et commerces)

Une demande de permis sera déposée au troisième trimestre 2020. L'obtention du permis est prévue pour fin 2020, ce qui permettra le début de la commercialisation.

➤ **BUCAREST** (13,96% du portefeuille) :

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.130 m² de bureaux)

Les immeubles ont été refinancés à long terme à hauteur de € 80 millions en août 2020. Eu égard au rendement attractif sur capitaux investis que génère cet actif et compte tenu de la mise en place du nouveau financement, ATENOR dispose de la flexibilité nécessaire pour solliciter auprès d'investisseurs des conditions optimales de vente, dans un marché à l'investissement toujours attractif à long terme, mais connaissant actuellement une phase de pause suite à la crise sanitaire.

Entretemps, ces immeubles ont fait l'objet de renouvellement de baux et génèrent des revenus locatifs de l'ordre de € 10,3 millions par an. La crise sanitaire n'a pas eu d'impact matériel sur les revenus locatifs (impact inférieur à € 0,1 million).

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (16.300 m² de bureaux et commerces)

Les travaux de construction ont été entamés au cours du mois de février 2020 et devraient se terminer au troisième trimestre 2021. Pour rappel, l'immeuble est pré-loué à 100% et pourrait faire l'objet d'une cession.

@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (54.720 m² de bureaux et commerces)

Les travaux de la première partie ont été lancés en février 2020. Le premier contrat de pré-location conclu avec la multinationale Gameloft pour 3.000 m² a déjà été étendu de 1.500m², portant le taux de pré-location à 20 % de la partie en construction.

UP-SITE BUCHAREST – Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest (2 tours totalisant 31.250 m² de logements et commerces)

Le permis de construire a été obtenu en juin 2020. La précommercialisation est envisagée dans un marché résidentiel moyen-haut de gamme, toujours actif à Bucarest.

Autres informations – Augmentation de capital

L'offre publique de souscription lancée dans le cadre de l'augmentation de capital d'un montant de € 77.427.295 s'est clôturée avec succès. La cotation des 1.407.769 nouvelles actions ATENOR a démarré le 30 juin 2020.

Après s'être adressé avec succès au marché obligataire et avoir largement diversifié ses sources de financement, ATENOR a augmenté ses fonds propres en vue de poursuivre son plan de croissance et de diversification internationale, sur base d'un bilan solide.

Le produit net de l'augmentation de capital (€ 76.289.701) sera affecté à l'acquisition de nouveaux projets, avec l'objectif d'intensifier la diversification du portefeuille de projets.

Le produit de l'augmentation de capital servira également, le cas échéant, à financer les travaux de construction des projets ayant obtenu un permis de construire

Principaux risques et incertitudes

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR et ses filiales sont exposés, tel que repris dans le rapport annuel.

Au 30 juin 2020, ATENOR n'est plus confrontée à aucun litige.

Impacts de la crise du Covid-19 et perspectives pour les exercices 2020 et 2021.

Comme nous l'avons communiqué antérieurement, ATENOR a adopté une attitude proactive ciblée dès les premiers signes avérés de la crise sanitaire Covid-19 et a ainsi assuré la santé de ses collaborateurs et le « business continuity ».

Au cours du premier semestre, les phases essentielles de développement (études, dépôt du permis, instruction du permis, délivrance du permis, construction, location et vente) ont connu, à des degrés divers, des ralentissements et des arrêts momentanés, mais nous n'avons relevé qu'un impact *limité* au niveau de l'évolution des projets et du processus de formation du résultat (inférieur à € 0,5 M) qui aurait été dû à la crise sanitaire et au confinement.

Au contraire, ATENOR a enregistré plusieurs faits marquants au cours du premier semestre dont notamment la signature du contrat d'usufruit conclu avec l'OIB pour l'occupation de l'immeuble de bureaux The One et la vente en état futur d'achèvement des bureaux aux Grands Prés de Mons. La hauteur des résultats semestriels en témoigne.

Ceci étant, depuis plusieurs mois, un ralentissement économique net et généralisé s'installe à travers l'Europe, avec plus ou moins d'intensité selon les pays et régions.

Ce ralentissement économique pourrait avoir un impact sur les résultats 2020 et plus probablement sur les résultats 2021 d'ATENOR.

Plusieurs types d'impacts sont possibles :

- Nous pouvons toutefois écarter d'emblée la survenance de coûts matériels directs qui seraient causés par la crise sanitaire.
- Délais dans les procédures d'obtention des autorisations de construire, en raison de lenteurs administratives.
En cas de vente en état futur d'achèvement (bureaux et logements), l'obtention des autorisations est un préalable à la prise en résultat du produit de la vente. Il pourrait donc y avoir pour certains projets un décalage de 2020 à 2021 et de 2021 à 2022, du fait du ralentissement des administrations.
- Net ralentissement dans la prise de décision pour la location de surfaces de bureau de la part des « corporate », plus accentué en Europe de l'Ouest qu'en Europe Centrale.
La baisse des surfaces de bureaux prises en location (take up) enregistrée à partir du second trimestre 2020 pourrait retarder la vente de projets immobiliers. Cette situation pourrait entraîner éventuellement un report de résultat de 2020 sur 2021 et de 2021 sur 2022.

Comme nous l'avons également communiqué antérieurement, les résultats 2020 d'ATENOR s'appuient sur plusieurs sources de revenus :

- Les résultats déjà réalisés en état futur d'achèvement (bureaux et logements) et dégagés au fur et à mesure de la construction, auxquels se rajoute l'impact de la signature de l'usufruit The One.
- Des revenus locatifs issus de projets post ou pré développement.

Sur base des transactions déjà conclues, le résultat annuel d'ATENOR devrait s'établir à minimum € 20 M.

Sur base de contacts en cours en vue de la commercialisation et de la vente de projets en portefeuille, le résultat annuel 2020 devrait être comparable au résultat 2019. Cette tendance sera, le cas échéant, confirmée à travers notre communication au fil des mois à venir, dès que les facteurs non encore arrêtés à ce stade, auront été définitivement entérinés.

Sur le plan de la trésorerie, eu égard à l'augmentation de capital réalisée en juin 2020 et au refinancement de HBC mis en place en août 2020, ATENOR dispose des liquidités adéquates, et ceci, indépendamment du ralentissement économique et de la réalisation de nouvelles cessions de projets, pour assurer le développement des projets en portefeuille et la poursuite de sa politique de croissance internationale, avec assurément plus de ciblage et d'opportunisme reflétant la situation économique actuelle. A cet égard,



ATENOR a récemment procédé à deux acquisitions majeures : un premier projet aux Pays-Bas, et un premier projet de bureaux en Allemagne.

Dans le cadre de sa politique de financement diversifiée et récurrente et suite au récent renforcement de ses fonds propres, ATENOR envisage de revenir sur le marché monétaire en fonction de l'environnement financier.

La conjoncture économique influencera grandement le marché immobilier en 2021. La présence d'ATENOR dans deux segments du marché immobilier, le bureau et le logement, ainsi que dans 9 pays à la réactivité différente, devrait permettre à ATENOR d'amoinrir l'impact d'une crise économique dont les effets sont encore inconnus. Comme indiqué ci-avant, on ne peut toutefois, à ce stade, exclure le glissement vers 2022 de la réalisation de plusieurs ventes de projets.

Sur le plan stratégique, il est prématuré de vouloir tirer des conclusions sur l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier et en particulier celui du bureau et du logement.

Tout comme l'avènement ces dernières années suivi du ressac actuel du coworking, le télétravail aura certainement un impact à long terme plutôt qualitatif que quantitatif sur les bureaux et logements, en termes de conception et de localisation.

L'implémentation des nouvelles tendances est un savoir-faire reconnu d'ATENOR. Ces évolutions constituent dès lors une évolution intéressante, du reste dans un cadre général environnemental porteur. La recherche de solutions de sortie de crise au niveau européen démontre en outre la pertinence pour ATENOR d'avoir une présence européenne.

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 29 avril 2020 s'élevait à 2,31 euros (contre 2,20 euros en 2019).

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2020	mercredi 18 novembre 2020
Publication des résultats annuels 2020	lundi 8 mars 2021
Assemblée Générale 2020	vendredi 23 avril 2021

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.eu www.atenor.eu

B. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2020	30.06.2019
Produits des activités ordinaires		54.503	31.855
Chiffre d'affaires		46.502	23.565
Produits locatifs des immeubles		8.001	8.290
Autres produits opérationnels		27.817	8.149
Résultat sur cession d'actifs financiers		19.283	4.914
Autres produits opérationnels		8.543	3.224
Résultat sur cession d'actifs non financiers		-9	11
Charges opérationnelles (-)		-54.579	-26.797
Matières premières et consommables utilisés (-)		-84.964	-66.848
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		67.554	60.509
Frais de personnel (-)		-738	-2.269
Dotations aux amortissements (-)		-304	-243
Ajustements de valeur (-)		-8	853
Autres charges opérationnelles (-)		-36.119	-18.799
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		27.741	13.207
Charges financières (-)		-5.304	-5.640
Produits financiers		774	96
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-677	18
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		22.534	7.681
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-3.013	-1.456
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		19.521	6.225
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		19.521	6.225
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle		-103	-72
Résultat Part de Groupe		19.624	6.297
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>			EUR
		30.06.2020	30.06.2019
Nombre total d'actions émises		7.038.845	5.631.076
dont actions propres		313.427	313.427
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		5.325.384	5.350.260
Résultat de base		3,69	1,18
Résultat dilué par action		3,69	1,18
<u>Autres éléments du résultat global</u>			EUR Milliers
		30.06.2020	30.06.2019
<i>Résultat Part de Groupe</i>		19.624	6.297
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		-8.660	-2.037
Couverture de cash flows	13	-52	-488
Impôts			
Résultat global total du groupe		10.912	3.772
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-103	-72

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

EUR Milliers

	Notes	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>		111.239	48.269	118.690
Immobilisations corporelles	10	3.627	2.423	3.406
Immobilisations incorporelles		51	139	87
Participations mises en équivalence		60.291	24.750	59.676
Actifs d'impôt différé		5.518	5.808	5.261
Autres actifs financiers non courants		13.601	12.177	12.503
Clients et autres débiteurs non courants		28.151	2.972	37.757
<u>ACTIFS COURANTS</u>		868.222	673.966	719.285
Stocks	9	665.923	522.430	608.025
Autres actifs financiers courants	4	28.244	18.393	6.159
Actifs d'impôt exigible		1.816	819	776
Clients et autres débiteurs courants		84.819	44.346	54.116
Paievements d'avance courants		41	14	15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	80.010	80.966	43.745
Autres actifs courants		7.369	6.998	6.449
TOTAL DE L'ACTIF		979.461	722.235	837.975

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>		260.313	157.654	187.048
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>		257.603	154.780	184.251
Capital souscrit		133.621	57.631	57.631
Réserves		139.055	112.223	141.693
Actions propres (-)		-15.073	-15.074	-15.073
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>		2.710	2.874	2.797
<u>Passifs non courants</u>		391.532	374.374	423.801
Passifs non courants portant intérêt	5	329.277	368.896	364.888
Provisions non courantes		5.433	480	4.792
Obligations de pension		701	455	701
Instruments dérivés	13	403	488	351
Passifs d'impôt différé		2.793	1.506	3.967
Fournisseurs et autres créditeurs non courants		50.382	1.149	47.034
Autres passifs non courants		2.543	1.400	2.068
<u>Passifs courants</u>		327.616	190.207	227.126
Passifs courants portant intérêt	5	270.644	141.895	175.089
Provisions courantes		724	1.895	1.352
Passifs d'impôt exigible		4.647	2.703	2.262
Fournisseurs et autres créditeurs courants		43.817	30.481	40.296
Autres passifs courants		7.784	13.233	8.127
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		979.461	722.235	837.975

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Opérations d'exploitation				
- Résultat net		19.624	6.297	37.777
- Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		-103	-72	-149
- Résultat des sociétés MEE		677	-18	638
- Coût net de financement		4.546	4.628	9.602
- Impôts courants	7	4.441	546	1.396
- <i>Résultat de l'exercice</i>		29.185	11.381	49.264
- Amortissements (Dotations / Reprises)		304	243	532
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		8	-853	-281
- Résultat de change non réalisé		2.767	42	-14
- Provisions (Dotations / reprises)		12	-3.314	466
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	-1.428	910	3.919
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-19.273	-4.925	-37.860
- Plans d'options sur actions / IAS 19		-1.266	471	773
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		-18.876	-7.426	-32.465
- Variation de stock		-69.981	-63.659	-151.471
- Variation des créances et autres montants à recevoir		-1.526	15.836	-16.884
- Variation des dettes commerciales		3.769	-1.131	4.815
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-334	-292	93
- Variation des autres créances et dettes		4.439	-4.683	9.672
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		-63.633	-53.929	-153.775
- Intérêts reçus		98	95	191
- Impôts sur le résultat (payés) reçus		-3.103	-590	-1.828
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		-56.329	-50.469	-138.613
Opérations d'investissement				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-538	-1.008	-2.187
- Acquisitions d'immobilisations financières		-1.291	-10.003	-14.206
- Nouveaux prêts accordés		-1.099	-310	-807
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		-2.928	-11.321	-17.200
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			11	11
- Cessions d'immobilisations financières				20.836
- remboursements d'emprunts		0	2	177
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		0	13	21.024
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		-2.928	-11.308	3.824
Opérations de financement				
- Augmentation de capital		76.006	0	0
- Diminution de capital		0	0	0
- Actions propres			-5.068	-5.067
- Nouveaux emprunts		75.684	102.174	164.580
- Remboursements d'emprunts		-11.233	-31.247	-64.654
- Intérêts payés		-4.660	-3.337	-8.744
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-12.284	-11.747	-11.747
- Tantièmes versés aux administrateurs		-256	-256	-256
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		123.257	50.519	74.112
Variation nette de la période		64.000	-11.258	-60.677
- Trésorerie de début d'exercice		45.447	106.590	106.590
- Variation nette de trésorerie		64.000	-11.258	-60.677
- Variation de périmètre et écarts de conversion		-1.639	-167	-466
- Trésorerie de fin d'exercice	4	107.808	95.165	45.447

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	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
2019										
<i>Solde d'ouverture au 01.01.2019</i>	57.631	-	-	-10.006	135.992	-	-402	-15.863	2.946	170.298
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	37.777	-	-	-149	37.628
Autres éléments du résultat global	-	-	-351	-	-	-	-241	-4.245	-	-4.837
Résultat global total	-	-	-351	-	-	37.777	-241	-4.245	-149	32.791
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes -payés	-	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Actions propres	-	-	-	-5.067	-	-	-	-	-	-5.067
Paievements fondés sur actions	-	-	-	-	773	-	-	-	-	773
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<i>Solde de clôture au 31.12.2019</i>	57.631	-	-351	-15.073	125.018	37.777	-643	-20.108	2.797	187.048
1er semestre 2019										
<i>Solde d'ouverture au 01.01.2019</i>	57.631	-	-	-10.006	135.992	-	-402	-15.863	2.946	170.298
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	6.297	-	-	-72	6.225
Autres éléments du résultat global	-	-	-488	-	-	-	-	-2.037	-	-2.525
Résultat global total	-	-	-488	-	-	6.297	-	-2.037	-72	3.700
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	-	-11.747	-	-	-	-	-11.747
Actions propres	-	-	-	-5.068	-	-	-	-	-	-5.068
Paievements fondés sur actions	-	-	-	-	471	-	-	-	-	471
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Solde de clôture au 30.06.2019</i>	57.631	-	-488	-15.074	124.716	6.297	-402	-17.900	2.874	157.654
1er semestre 2020										
<i>Solde d'ouverture au 01.01.2020</i>	57.631	-	-351	-15.073	162.795	-	-643	-20.108	2.797	187.048
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	19.624	-	-	-87	19.537
Autres éléments du résultat global	-	-	-52	-	-	-	-	-8.660	-	-8.712
Résultat global total	-	-	-52	-	-	19.624	-	-8.660	-87	10.825
Augmentation de capital	14.408	61.582	-	-	-	-	-	-	-	75.990
Dividendes payés	-	-	-	-	-12.284	-	-	-	-	-12.284
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paievements fondés sur actions / Valorisation	-	-	-	-	-1.266	-	-	-	-	-1.266
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Solde de clôture au 30.06.2020</i>	72.039	61.582	-403	-15.073	149.245	19.624	-643	-28.768	2.710	260.313

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2020

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 2 septembre 2020.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2020 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 2019.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2020 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2019.

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.

Par ailleurs, l'impact sur les comptes semestriels 2020 est essentiellement la conséquence d'un décalage des revenus reconnus à l'avancement de projets vendus en état futur d'achèvement suite à l'arrêt momentané de plusieurs chantiers aux mois de mars et avril 2020. Ce décalage devrait être rattrapé d'ici au 31 décembre 2020.

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		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE			
Dépôts à court terme	27.798	14.199	1.702
Soldes bancaires	80.004	80.963	43.739
Soldes en caisse	6	3	6
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	107.808	95.165	45.447

Cfr. tableaux en pages 9 et 10

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	TOTAL
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2019	175.089	364.888	539.977
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	38.500	32.500	71.000
- Remboursements d'emprunt	-11.100		-11.100
- Entrées dans le périmètre			
- Dettes de loyer (IFRS 16)	-94		-94
- Variations résultant des changements de taux de change	-13	22	9
- Transfert court terme / long terme	68.262	-68.262	
- Autres		129	129
Au 30.06.2020	270.644	329.277	599.921

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

L'augmentation de l'endettement à hauteur de € 71 M s'explique par :

- le financement de € 25 M dans le cadre du projet City Dox ;
- deux financements corporate de respectivement € 15 M et € 10 M ;
- l'augmentation (+ € 21 M) de l'encours CP/MTN.

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année :	-12.284	-11.747	-11.747
Dividende final pour 2019 : € 2,31			
Dividende final pour 2018 : € 2,20			

ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-4.441	-617	-1.480
Impôts, régularisation des exercices antérieurs		71	84
Total impôts courants	-4.441	-546	-1.396
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	1.824	1.561	-1.365
Afférents aux pertes fiscales	-396	-2.471	-2.554
Total impôts différés	1.428	-910	-3.919
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-3.013	-1.456	-5.315

Lire page 1

Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers

	30.06.2020			30.06.2019		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
Produits des activités ordinaires	27.922	26.581	54.503	24.368	7.487	31.855
Chiffre d'affaires	27.216	19.286	46.502	23.537	28	23.565
Produits locatifs des immeubles	706	7.295	8.001	831	7.459	8.290
Autres produits opérationnels	24.302	3.515	27.817	5.447	2.702	8.149
Résultat sur cession d'actifs financiers	19.283		19.283	4.914		4.914
Autres produits opérationnels	5.028	3.515	8.543	522	2.702	3.224
Résultat sur cession d'actifs non financiers	-9		-9	11		11
Charges opérationnelles (-)	-35.155	-19.424	-54.579	-22.952	-3.845	-26.797
Matières premières & consommables utilisés (-)	-28.537	-56.427	-84.964	-42.615	-24.233	-66.848
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	16.545	51.009	67.554	33.019	27.490	60.509
Frais de personnel (-)	-457	-281	-738	-2.061	-208	-2.269
Dotations aux amortissements (-)	-208	-96	-304	-153	-90	-243
Ajustements de valeur (-)		-8	-8	846	7	853
Autres charges opérationnelles (-)	-22.498	-13.621	-36.119	-11.988	-6.811	-18.799
RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT	17.069	10.672	27.741	6.863	6.344	13.207
Charges financières (-)	-5.624	320	-5.304	-5.275	-365	-5.640
Produits financiers	774		774	94	2	96
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-677		-677	18		18
RESULTAT AVANT IMPOTS	11.542	10.992	22.534	1.700	5.981	7.681
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-1.769	-1.244	-3.013	-1.354	-102	-1.456
RESULTAT APRES IMPOTS	9.773	9.748	19.521	346	5.879	6.225
Résultat après impôts des activités abandonnées						
RESULTAT DE L'EXERCICE	9.773	9.748	19.521	346	5.879	6.225
Eliminations intercos	1.247	-1.247	0	993	-993	0
RESULTAT CONSOLIDE	11.020	8.501	19.521	1.339	4.886	6.225
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle	-103		-103	-72		-72
Résultat Part de Groupe	11.123	8.501	19.624	1.411	4.886	6.297

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 ainsi que le Portugal et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Pologne, la Hongrie et la Roumanie.

Au 30 juin 2020, la segmentation met en évidence la répartition de la contribution au résultat consolidé des projets tant en Europe Occidentale qu'en Europe Centrale.

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

EUR Milliers	30.06.2020			31.12.2019		
	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total	Europe Occidentale	Europe Centrale	Total
<u>ACTIFS</u>						
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>	110.598	641	111.239	117.935	755	118.690
Immobilisations corporelles	3.026	601	3.627	2.715	691	3.406
Immeubles de placement						0
Immobilisations incorporelles	19	32	51	32	55	87
Participations dans des entités liées						0
Participations mises en équivalence	60.291		60.291	59.676		59.676
Actifs d'impôt différé	5.518		5.518	5.261		5.261
Autres actifs financiers non courants	13.593	8	13.601	12.494	9	12.503
Instruments dérivés						0
Clients et autres débiteurs non courants	28.151		28.151	37.757		37.757
Autres actifs non-courants						
<u>ACTIFS COURANTS</u>	481.688	386.534	868.222	382.225	337.060	719.285
Actifs détenus en vue d'être vendus						
Stocks	333.798	332.125	665.923	316.727	291.298	608.025
Autres actifs financiers courants	28.244		28.244	6.159		6.159
Instruments dérivés						
Actifs d'impôt exigible	1.514	302	1.816	733	43	776
Clients et autres débiteurs courants	56.302	28.517	84.819	34.584	19.532	54.116
Paiements d'avance courants	41		41	15		15
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60.373	19.637	80.010	21.628	22.117	43.745
Autres actifs courants	1.416	5.953	7.369	2.379	4.070	6.449
TOTAL DE L'ACTIF	592.286	387.175	979.461	500.160	337.815	837.975
<u>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</u>						
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>	255.943	4.370	260.313	188.840	-1.792	187.048
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>	253.233	4.370	257.603	186.043	-1.792	184.251
Capital souscrit	133.621		133.621	57.631		57.631
Réserves	134.685	4.370	139.055	143.485	-1.792	141.693
Actions propres (-)	-15.073		-15.073	-15.073		-15.073
<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>	2.710		2.710	2.797		2.797
<u>Passifs non courants</u>	335.487	56.045	391.532	367.952	55.849	423.801
Passifs non courants portant intérêt	296.793	32.484	329.277	330.066	34.822	364.888
Provisions non courantes	2.345	3.088	5.433	2.607	2.185	4.792
Obligation de pension	701		701	701		701
Instruments dérivés		403	403		351	351
Passifs d'impôt différé	716	2.077	2.793	2.994	973	3.967
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	34.932	15.450	50.382	31.584	15.450	47.034
Autres passifs non-courants		2.543	2.543		2.068	2.068
<u>Passifs courants</u>	856	326.760	327.616	-56.632	283.758	227.126
Passifs courants portant intérêt	261.038	9.606	270.644	165.488	9.601	175.089
Provisions courantes	724		724	1.352		1.352
Passifs d'impôt exigible	4.594	53	4.647	2.245	17	2.262
Fournisseurs et autres créditeurs courants	30.643	13.174	43.817	28.402	11.894	40.296
Autres passifs courants	4.705	3.079	7.784	4.752	3.375	8.127
Eliminations intercos / non alloué	-300.848	300.848		-258.871	258.871	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	592.286	387.175	979.461	500.160	337.815	837.975

Note 9. Stocks

	EUR Milliers		
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	608.025	459.202	459.202
Dépenses capitalisées	100.857	81.357	216.204
Cessions de l'exercice	-32.678	-18.681	-66.275
Transferts de / vers la catégorie "stock"	25	1.336	559
Coûts d'emprunt (IAS 23)	1.803	983	2.319
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	-12.109	-2.037	-4.254
Pertes de valeur (reprises)		270	270
Mouvements de la période	57.898	63.228	148.823
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	665.923	522.430	608.025
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	135.316	104.556	120.879

Nous renvoyons aux commentaires en page 2.

Note 10. Immobilisations corporelles

Ce poste reprend principalement les aménagements apportés aux immeubles loués ainsi que les droits d'utilisation reconnus en application de la norme IFRS 16.

Les investissements du semestre totalisent 533 mille euros. Les amortissements de la période s'élèvent à 285 mille euros.

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

Aucun nouveau plan d'options sur actions n'a été proposé au cours du premier semestre 2020 aux membres du Comité Exécutif, au personnel ou à certains prestataires de services d'ATENOR.

Note 12. Parties liées

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE	-	634
VICTOR ESTATES	-	5.130
VICTOR PROPERTIES	-	277
VICTOR BARA	-	2.185
VICTOR SPAAK	-	3.885
DOSSCHE IMMO	-	-
CCN DEVELOPMENT	-	1.457
DE MOLENS	-	-
ALTHEA FUND COMPARTIMENT IV	-	-

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 Dossche Immo, détentrice d'un terrain et d'immeubles à Deinze (projet De Molens). En date du 8 mai 2020, ATENOR a participé à hauteur de 50% à la constitution de la société De Molens qui développera le projet du même nom.

Par ailleurs, ATENOR a souscrit à la constitution de Althea Fund Compartiment IV à hauteur de 50%. Ce fonds abritera les terrains à développer du projet Lankelz (Luxembourg).

Pour rappel, l'an dernier, 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 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, ATENOR a concomitamment conclu un contrat de couverture de taux qui couvre 71% du crédit. La juste valeur de cet instrument financier qualifié de « cash flow hedge » (€-0,05 M) est comptabilisée directement en capitaux propres.

Se référer au tableau de la page 11

Note 14. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2020 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions		
- cessions		
Au 30.06.2020 (prix moyen € 48,09 par action)	15.073	313.427

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 2 juillet 2020, ATENOR a conclu un accord pour l'acquisition de 50% des actions de la société néerlandaise TBMB. Cette société détient les droits de propriété et de développement d'un projet situé à l'angle des rues Verheeskade et Lulof à La Haye (Pays-Bas).
- En juillet 2020, ATENOR a signé au travers d'une nouvelle filiale, un compromis pour l'acquisition de son 2^{ème} projet à Düsseldorf, un nouvel immeuble de bureaux d'environ 14.000 m².
- Via sa filiale roumaine NGY Investment srl, ATENOR a signé avec Pbb Deutsche Pfandbriefbank et Erste Bank un financement de € 80 millions pour une durée de 5 ans (2020 – 2025) et porte sur les 3 immeubles du complexe Hermès Business Campus.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2020 n'est à signaler.

C. Déclaration des responsables

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

- Les états financiers résumés au 30 juin 2020 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR et des entreprises comprises dans la consolidation¹;
- Ce rapport semestriel financier contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir page 6 du présent document).

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

D. Contrôle externe

Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée d'ATENOR SA pour la période clôturée le 30 juin 2020

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de *l'information financière consolidée intermédiaire résumée* d'ATENOR SA au 30 juin 2020 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état consolidé intermédiaire résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé intermédiaire résumé de la situation financière, l'état consolidé intermédiaire résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé intermédiaire résumé des variations de capitaux propres, les méthodes comptables, et une sélection de notes explicatives.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Bruxelles, le 2 septembre 2020

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Xavier DOYEN