

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017

La Hulpe, le 31 août 2017

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2017 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 16,75 millions d'euros contre un résultat de 6,65 millions d'euros au premier semestre 2016.

Ce sont principalement la vente des immeubles Vaci Greens (A et B) et la marge dégagée sur les projets pré-vendus, tant en bureau qu'en résidentiel, qui ont généré ce résultat. Les revenus locatifs des immeubles HBC (Bucarest) et Nysdam (La Hulpe) ont également apporté une contribution. Les revenus de ce semestre sont donc une nouvelle fois diversifiés, avec dix projets contribuant aux résultats.

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

Résultats	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net consolidé (part de groupe)	16.749	6.646
Résultat par action (en euros)	2,97	1,18
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	172.927	175.535
Bilan	30.06.2017	31.12.2016
Total de l'actif	612.697	686.090
Trésorerie de fin de période	114.555	145.395
Endettement net (-)	-276.771	-305.078
Total des capitaux propres consolidés	147.787	139.395

Produits des activités ordinaires et résultat consolidé

Les produits des activités ordinaires au 30 juin 2017 s'établissent à 144,18 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) le revenu dégagé par la cession des immeubles A et B du projet Vaci Greens à Budapest (€ 96,95 M), (b) le chiffre d'affaires relatif à la vente en état futur d'achèvement du bâtiment CBC à Namur (€ 7,23 M), (c) les revenus liés aux ventes des appartements des projets Palatium à Bruxelles (€ 10,38 M), Au Fil des Grands Prés à Mons (€ 8,01 M), UP-site à Bruxelles (€ 5,23 M), Les Brasseries de Neudorf à Luxembourg (€ 3,55 M) et Port du Bon Dieu à Namur (€ 2,09 M) ainsi que (d) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus à Bucarest (€ 4,27 M).

Les autres produits opérationnels (€ 3,69 M) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 2,47 M) ainsi que la plus-value dégagée sur la cession de la participation Senior Island (projet City Dox) en fonction de l'état d'avancement de la construction de la maison de repos (€ 0,91 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 25,07 millions d'euros, en augmentation de 76% par rapport au 30 juin 2016. Il est majoritairement influencé par la vente des immeubles A et B du projet Vaci Greens (Budapest ; € 18,97 M), la vente du bâtiment en état futur d'achèvement à CBC (Namur ; € 1,31 M), par les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Au Fil des Grands Prés (Mons), Palatium (Bruxelles), City Dox (Anderlecht) et The One (Bruxelles) pour respectivement € 1,72 M, € 0,83 M, € 0,64 M et € 0,42 M.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC (Bucarest ; € 3,93 M) et Nysdam (La Hulpe ; € 0,28 M) ainsi que la vente Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; € 0,91 M) apportent une contribution complémentaire au résultat.

Enfin, les frais généraux s'élèvent à 3,92 millions d'euros.

Le résultat financier net s'établit à -4,93 millions d'euros contre -4,53 millions d'euros au premier semestre 2016. La légère augmentation des charges financières nettes au premier semestre s'explique principalement par la prise en charge des intérêts relatifs à l'émission EMTN (€ 86,10M) réalisée en octobre 2016 compensée par la perception d'intérêts sur créances par rapport au premier semestre 2016.

Les impôts s'élèvent à 3,33 millions d'euros au 30 juin 2017 et sont essentiellement composés d'une part, d'une reprise d'impôts différés actifs liés aux projets développés dans ATENOR s.a. (€ 0,87 M) et d'autre part, d'une comptabilisation d'impôts et d'impôts différés passifs relatifs principalement aux projets Vaci Greens (€ 0,84 M), Port du Bon Dieu (€ 0,47 M) et Au Fil des Grands Prés (€ 0,35 M).

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à 16,75 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 147,79 millions d'euros, soit 24% du total bilantaire.

Au 30 juin 2017, l'endettement net du groupe (y compris la trésorerie s'élevant à € 114,55 M) s'établit à 276,77 millions d'euros à comparer à un endettement net (y compris la trésorerie s'élevant à € 145,40 M) de 305,08 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Cette diminution de l'endettement net du groupe (€ -28,31 M) par rapport au 31 décembre 2016 s'explique principalement par la cession des immeubles A et B du projet Vaci Greens.

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 396,68 millions d'euros en diminution nette de 32,53 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016. Cette variation résulte principalement (a) de la cession des immeubles A et B du projet Vaci Greens (€ -63,57 M), (b) des acquisitions des immeubles voisins au projet Realex ainsi que de la zone 1 du projet Au Fil des Grands Prés à Mons (€ +16,64 M), (c) de la poursuite des travaux des projets The One (Bruxelles), City Dox (Anderlecht), Vaci Greens bloc D (Budapest) et Hermes Business Campus (Bucarest), soit au total 19,61 millions d'euros et (d) des ventes d'appartements des projets Palatium, Au Fil des Grands Prés, Port du Bon Dieu et UP-site qui viennent réduire le stock à hauteur de 8,33 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ +3,12 M) se répartit sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

Au cours du premier semestre, ATENOR a poursuivi le développement de ses 17 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 640.000 m².

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

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

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

Les travaux de construction se sont poursuivis conformément au planning en vue d'une réception provisoire fin 2018. A ce jour, les travaux de structure atteignent le 16^{ème} étage (sur 21).

Sur le plan commercial, 37% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont vendus (hors réservations). La campagne globale de marketing, lancée fin mai, apporte un nouveau souffle à la commercialisation.

L'immeuble The One a été retenu par la Belgique dans le cadre de sa proposition pour l'hébergement de l'EMA (Agence européenne du médicament). Des contacts sont par ailleurs en cours concernant la location des bureaux.

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le permis d'urbanisme n'a pas enregistré d'évolution.

REALEX [90% ATENOR] - Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (42.000 m² de bureaux)

Nonobstant le permis existant pour la construction de 42.000 m² de bureaux, il est décidé de postposer quelque peu le lancement du projet dans l'attente d'un probable appel à projet de la part des institutions européennes. C'est dans ce contexte que nous avons réalisé en mars dernier l'acquisition de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, qui permettra soit d'étendre le projet Realex, soit de développer un nouveau projet de l'ordre de 10.000 m².

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

Les travaux de redéveloppement entamés fin 2015 se sont poursuivis en vue d'une réception provisoire fin 2017.

Sur le plan commercial, 74% des 152 appartements ainsi que les trois surfaces de bureaux ont trouvé preneur. Depuis février 2017, des appartements témoins soutiennent la commercialisation.

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

Les travaux de construction et la commercialisation de la première phase portant sur la construction de 93 logements (dont 26% déjà vendus), de 8.500 m² de services intégrés aux entreprises, de 71 unités de résidence-services (dont 11% sont vendus) et d'une maison de repos, soit 39.500 m² au total se sont poursuivis en vue d'une livraison mi-2018.

Pour rappel, la filiale réalisant la maison de repos a fait l'objet d'un engagement de cession en décembre 2015 à un investisseur institutionnel ; la marge est dégagée au fur et à mesure de la construction.

Par ailleurs, l'instruction de la demande de permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, introduite en mai 2016 est toujours en cours. Pour rappel, cette deuxième phase englobe le marché de promotion lancé par CITYDEV.BRUSSELS et remporté par ATENOR ; il porte sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné.

VICTOR [50% ATENOR] - Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.500 m² mixte)

Le schéma directeur du quartier Midi devrait recevoir force réglementaire sur base des dispositions prévues dans le nouveau COBAT (Élaboration d'un Plan Directeur de Développement : PAD), annoncé pour le mois de septembre. A la suggestion de l'autorité délivrante, ATENOR étudiera, une fois le cadre urbanistique arrêté, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur. A l'issue de ce concours, et parallèlement à l'instruction urbanistique du PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais, en vue d'une réalisation du projet Victor, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

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

Le début des travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m²) est planifié à la mi-septembre, pour une livraison à l'automne 2018.

En parallèle et suite à la décision de la Commune de mettre à l'arrêt la procédure de PCAR, des discussions sont en cours avec les autorités compétentes en vue de définir une ligne directrice pour la suite du programme, l'objectif étant d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis pour la deuxième phase du projet, à caractère essentiellement résidentiel.

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

L'immeuble, actuellement loué à 80%, génère un revenu locatif annuel de € 1,1 M brut. Les contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Pour rappel, cet immeuble a été acquis en 2015 en vue d'un futur redéveloppement.

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

Les travaux de construction commencés en janvier 2016 évoluent conformément au calendrier pour une livraison prévue ce 4 septembre 2017.

La marge de promotion est prise au fur et à mesure de la construction.

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

Les cinq blocs de la première phase (168 logements au total) sont tous prévendus ; les deux premiers ont été réceptionnés respectivement en décembre 2016 et avril 2017. La commercialisation du 6^{ème} bloc de logements (34 appartements) a démarré et affiche un taux de prévente de 74%.

A la suite des travaux de dépollution à l'extrémité de la parcelle, deux nouveaux blocs (64 logements) viendront compléter cette première phase. La demande de permis pour leur construction a été déposée en juin dernier.

Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisation englobant les autres parcelles (phase 2) du projet et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est toujours en cours d'instruction. A terme, il permettra le développement de plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux. Dès obtention, un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.

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

Les deux premiers blocs ont été réceptionnés et la livraison des troisième et quatrième a débuté ce mois. A ce jour, 69% des 91 appartements sont vendus. La construction du 5^{ème} bloc (35 logements), démarré en décembre 2016, suit son cours.

Une nouvelle campagne marketing et l'organisation de journées portes-ouvertes ont été initiées en juin dernier avec pour objectif de maintenir un rythme de vente satisfaisant.

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

Les travaux ainsi que les levées de remarques arrivent enfin à leur terme, seuls quelques appartements sont encore à réceptionner en raison des modifications demandées par les acquéreurs.

Pour rappel, tous les appartements sont vendus ; 3 surfaces commerciales restent disponibles à l'achat.

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

Toutes les autorisations ayant été obtenues en juillet dernier, la construction a été entamée dans la foulée des travaux de terrassement. L'immeuble est pré-loué à 51% suite à la signature de baux avec les sociétés d'informatique Arns et de conseil, d'audit, et de services comptables A³T. Des contacts seront très prochainement lancés pour la location du solde des surfaces.

BORDS DE SEINE 1 [95% ATENOR] – Bezons (Paris) (32.500 m² de bureaux)

Le 7 juillet 2017, ATENOR a acquis, au travers d'une filiale française, un site d'environ 7.000 m² situé en bordure de Seine, dans le marché Péri-Défense de Paris à Bezons (France). Ce site dispose déjà d'un permis de construire pour un immeuble de bureaux développant environ 32.500 m² hors-sol.

Le projet sera réalisé en partenariat avec une société française sous le giron de HRO, project manager. ATENOR possèdera 95% du joint venture.

ATENOR a l'intention de déposer un nouveau permis de construire dans les meilleurs délais afin d'optimiser l'aspect développement durable du bâtiment et de lancer sa construction dès obtention du permis.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (130.500 m² de bureaux)

Pour rappel, dans un marché de l'investissement très actif, nous avons conclu au cours de ce premier semestre 2017 la vente des immeubles A et B de Vaci Greens pour un chiffre d'affaires de plus de 96 millions d'euros.

En parallèle, nous avons également conclu deux nouveaux contrats de bail pour ces mêmes immeubles A et B, portant leur taux d'occupation respectivement à 93% et 95%, entraînant un impact positif additionnel sur les résultats 2017.

Les travaux du 4^{ème} bloc, l'immeuble Vaci Greens D (17.000 m²), suivent leur cours pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2018. Cet immeuble bénéficie d'une pré-location à hauteur de 3.200 m² et des négociations actives sont en cours, tant à la location qu'à la vente. Des études architecturales sont toujours en cours quant au développement des derniers blocs (E et F) du campus (45.000 m²).

D'une manière générale, les perspectives économiques demeurent favorables et continuent à influencer positivement le marché de la location de bureaux et de l'investissement.

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

A ce jour, les trois immeubles (72.000 m²) sont totalement loués, les derniers espaces faisant encore l'objet de travaux d'aménagement pour les locataires s'installant par phases.

Des contacts sont entretenus dans le cadre de la vente future de ces immeubles, sans qu'il ne soit recherché de clôturer une cession en 2017, compte tenu d'un marché à l'investissement en continuelle évolution positive.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.000 m² de bureaux)

Une demande de permis portant sur 15.800 m² de bureaux sera introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal) dans les prochains mois. Un permis pour la restauration du bâtiment classé a été introduit et est attendu pour les prochaines semaines. Les travaux seront donc étalés jusqu'en fin 2019.

Le marché locatif a déjà manifesté son intérêt pour ce projet idéalement situé.

Autres informations

- ATENOR en accord avec Immo Beaulieu a décidé de ne pas poursuivre les discussions engagées en vue de l'acquisition du droit d'emphytéose portant sur les deux immeubles du Certificat Beaulieu situés à Auderghem (Bruxelles).
- Le 19 juillet 2017, ATENOR a annoncé avoir été sélectionné au terme d'un concours architectural initié par AGORA, en charge du développement urbain à BELVAL (Grand-Duché de Luxembourg) pour le développement du lot 46 dans le quartier Square Mile situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette. Ce projet concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements et de commerces. La prochaine étape sera l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) en concertation avec les autorités locales.

Principaux risques et incertitudes

- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg (2007), l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR Luxembourg en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) et en paiement de diverses autres indemnités.
En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, ATENOR, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes 2012 le montant de 0,37 million d'euros. La procédure est toujours pendante en appel. Les plaidoiries ont été fixées au 8 janvier 2018.
- Un litige oppose ATENOR Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels était confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. ATENOR réclame notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard, tandis que les entrepreneurs réclament diverses indemnités. L'expert judiciaire nommé en juillet 2010 a déposé son rapport en mars 2013. ATENOR Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement à hauteur de 5 millions d'euros en février 2011. Ce jugement a été confirmé en décembre 2012 par la Cour d'Appel de Luxembourg. Ce montant n'a pas été enregistré dans les résultats consolidés.
Les procédures au fond sont toujours en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Celui-ci a prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant au même expert une mission complémentaire d'expertise qui a démarré le 26 avril 2017.
Comme ATENOR l'a communiqué depuis le début des procédures judiciaires et l'a répété dans ses rapports annuels, ATENOR est confiant de faire reconnaître sa position et sa bonne foi en justice.

Actions propres

Au 31 décembre 2016, ATENOR s.a. détenait 11.308 actions propres.

A la suite des diverses transactions réalisées durant le premier semestre, ATENOR s.a. détient 9.500 actions propres à fin juin 2017. Bien que la politique de la société ne soit pas à proprement parler un rachat systématique d'actions propres, ATENOR saisit toute opportunité de rachat eu égard à la valeur de l'action et à la situation confortable de trésorerie.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR qui visent à valoriser les plans d'options (2014 à 2017) attribués aux employés et aux prestataires de services d'ATENOR.

Perspectives pour la fin de l'exercice 2017

Sous réserve d'événements majeurs, ATENOR s'attend à réaliser pour l'exercice en cours un résultat positif au moins égal au résultat 2016.

Par ailleurs, de nouveaux investissements sont envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets avec un accent particulier sur la diversification internationale des activités.



Politique de dividende

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

Calendrier Financier

Déclaration intermédiaire du 3 ^{ième} trimestre 2017	15 novembre 2017
Résultats annuels 2017	8 mars 2018
Assemblée Générale 2017	27 avril 2018
Déclaration intermédiaire du 1 ^{er} trimestre 2018	17 mai 2018

Contacts et Informations

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

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

B. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

	Notes	EUR Milliers	
		30.06.2017	30.06.2016
Produits des activités ordinaires		144.181	60.788
Chiffre d'affaires		138.582	53.547
Produits locatifs des immeubles		5.599	7.241
Autres produits opérationnels		3.691	4.229
Résultat sur cession d'actifs financiers		914	2.447
Autres produits opérationnels		2.705	1.767
Résultat sur cession d'actifs non financiers		72	15
Charges opérationnelles (-)		-122.801	-50.761
Matières premières et consommables utilisés (-)		-60.661	-50.004
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours		-36.848	17.636
Frais de personnel (-)		-1.322	-2.260
Dotations aux amortissements (-)		-172	-263
Ajustements de valeur (-)		539	
Autres charges opérationnelles (-)		-24.337	-15.870
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>		25.071	14.256
Charges financières (-)		-5.767	-4.712
Produits financiers		833	178
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence		-115	-74
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>		20.022	9.648
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	7	-3.326	-3.002
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>		16.696	6.646
Résultat après impôts des activités abandonnées		0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>		16.696	6.646
Résultat Participations ne donnant pas le contrôle		-53	
<i>Résultat Part de Groupe</i>		16.749	6.646
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>			
		EUR	
		30.06.2017	30.06.2016
Nombre total d'actions émises		5.631.076	5.631.076
dont actions propres		172.927	175.535
Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres		5.457.339	5.458.446
Résultat de base		3,07	1,22
Résultat dilué par action		3,07	1,22
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
		EUR Milliers	
		30.06.2017	30.06.2016
<i>Résultat Part de Groupe</i>		16.749	6.646
Eléments non reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs			
Avantages au personnel			
Eléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs			
Ecart de conversion		2.800	-915
Couverture de cash flows			
<i>Résultat global total du groupe</i>		19.549	5.731
Résultat global de la période attribuable aux tiers		-53	0

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

		EUR Milliers	
	Notes	30.06.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS		64.853	65.577
Immobilisations corporelles		251	355
Immeubles de placement			
Immobilisations incorporelles		441	2.564
<i>dont goodwill</i>		264	2.374
Participations dans des entités liées			
Participations mises en équivalence		20.474	20.589
Actifs d'impôt différé		4.865	6.000
Autres actifs financiers non courants		16.196	12.971
Instruments dérivés			
Clients et autres débiteurs non courants		22.626	23.098
Autres actifs non-courants			
ACTIFS COURANTS		547.844	620.513
Actifs détenus en vue d'être vendus			
Stocks	9	396.675	429.209
Autres actifs financiers courants	4	75.661	41.944
Instruments dérivés			
Actifs d'impôt exigible		3.264	4.241
Clients et autres débiteurs courants		27.158	36.178
Paievements d'avance courants		1.018	185
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	38.894	103.451
Autres actifs courants		5.174	5.305
TOTAL DE L'ACTIF		612.697	686.090

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		30.06.2017	31.12.2016
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		147.787	139.395
Capitaux propres - Part du Groupe		144.801	136.655
Capital souscrit		57.631	57.631
Réserves		94.182	86.116
Actions propres (-)		-7.012	-7.092
Intérêts minoritaires		2.986	2.740
Passifs non courants		243.588	245.253
Passifs non courants portant intérêt	5	223.014	226.422
Provisions non courantes		5.863	2.314
Obligations de pension		335	335
Instruments dérivés			
Passifs d'impôt différé		13.361	15.193
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants		195	195
Autres passifs non-courants		820	794
Passifs courants		221.322	301.442
Passifs courants portant intérêt	5	168.312	224.051
Provisions courantes			
Obligation de pension			
Instruments dérivés			
Passifs d'impôt exigible		5.487	4.243
Fournisseurs et autres créditeurs courants		39.596	66.964
Autres passifs courants		7.927	6.184
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		612.697	686.090

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	Notes	EUR Milliers		
		30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Opérations d'exploitation				
- Résultat net		16.749	6.646	20.375
- Résultat des intérêts minoritaires		-53		-14
- Résultat des sociétés MEE		115	74	155
- Coût net de financement		4.285	4.016	8.427
- Impôts courants	7	4.038	1.030	5.315
- <i>Résultat de l'exercice</i>		<i>25.134</i>	<i>11.766</i>	<i>34.258</i>
- Amortissements (Dotations / Reprises)		172	263	500
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)		-539	0	8
- Résultat de change non réalisé		2.906	22	1.608
- Provisions (Dotations / reprises)		3.549	-557	-1.162
- Impôts différés (Dotations / Reprises)	7	-712	1.972	99
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs		-986	-2.462	-2.692
- Plans d'options sur actions / IAS 19		-330	-391	-294
- <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i>		<i>4.060</i>	<i>-1.153</i>	<i>-1.933</i>
- Variation de stock		35.690	-17.481	-39.782
- Variation des créances et autres montants à recevoir		9.711	49.361	65.129
- Variation des dettes commerciales		-2.501	4.397	5.663
- Variation des dettes fiscales sur salaires		-134	-135	-25
- Variation des autres créances et dettes		-24.915	2.342	4.220
- <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i>		<i>17.851</i>	<i>38.484</i>	<i>35.205</i>
- Intérêts reçus		832	178	775
- Impôts sur le résultat payés (reçus)		-2.460	-2.513	-6.468
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation		45.417	46.762	61.837
Opérations d'investissement				
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-56	-112	-277
- Acquisitions d'immobilisations financières		-2.700	-30	-5.500
- Nouveaux prêts accordés		-3.555	-1.195	-3.615
- <i>Sous-total des investissements acquis</i>		<i>-6.311</i>	<i>-1.337</i>	<i>-9.392</i>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		71	42	44
- Cessions d'immobilisations financières			22.361	0
- remboursements d'emprunts		331	19.765	19.765
- <i>Sous-total des investissements cédés</i>		<i>402</i>	<i>42.168</i>	<i>19.809</i>
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements		-5.909	40.831	10.417
Opérations de financement				
- Augmentation de capital		0	0	0
- Diminution de capital		0	0	0
- Actions propres		42	-462	-422
- Nouveaux emprunts		6.723	58.295	165.492
- Remboursements d'emprunts		-66.774	-72.206	-95.645
- Intérêts payés		-1.535	-2.323	-8.964
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	6	-11.154	-10.911	-10.911
- Tantièmes versés aux administrateurs		-316	-316	-316
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement		-73.014	-27.923	49.234
Variation nette de la période		-33.506	59.670	121.488
- Trésorerie de début d'exercice		145.396	23.158	23.158
- Variation nette de trésorerie		-33.506	59.670	121.488
- Variation de périmètre et écarts de conversion		2.665	2	750
- Trésorerie de fin d'exercice	4	114.555	82.830	145.396

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de Variations des Capitaux Propres

EUR Milliers

	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
2 0 1 6									
Solde d'ouverture au 01.01.2016	57.631	-	(6.796)	92.993	-	(267)	(16.762)	-	126.799
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	20.375	-	-	(15)	20.360
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	(24)	1.006	-	982
Résultat global total	-	-	-	-	20.375	(24)	1.006	(15)	21.342
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	(10.911)	-	-	-	-	(10.911)
Actions propres	-	-	(296)	-	-	-	-	-	(296)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	(294)	-	-	-	-	(294)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	2.755	2.755
Solde de clôture au 31.12.2016	57.631	-	(7.092)	81.788	20.375	(291)	(15.756)	2.740	139.395
1ier semestre 2 0 1 6									
Solde d'ouverture au 01.01.2016	57.631	-	(6.796)	92.993	-	(267)	(16.762)	-	126.799
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	6.646	-	-	-	6.646
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	(915)	-	(915)
Résultat global total	-	-	-	-	6.646	-	(915)	-	5.731
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	(10.911)	-	-	-	-	(10.911)
Actions propres	-	-	(325)	-	-	-	-	-	(325)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	(391)	-	-	-	-	(391)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de clôture au 30.06.2016	57.631	-	(7.121)	81.691	6.646	(267)	(17.677)	-	120.903
1ier semestre 2 0 1 7									
Solde d'ouverture au 01.01.2017	57.631	-	(7.092)	102.163	-	(291)	(15.756)	2.740	139.395
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	16.749	-	-	(53)	16.696
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	2.800	-	2.800
Résultat global total	-	-	-	-	16.749	-	2.800	(53)	19.496
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes payés	-	-	-	(11.154)	-	-	-	-	(11.154)
Actions propres	-	-	80	-	-	-	-	-	80
Paiements fondés sur actions	-	-	-	(329)	-	-	-	-	(329)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	299	299
Solde de clôture au 30.06.2017	57.631	-	(7.012)	90.680	16.749	(291)	(12.956)	2.986	147.787

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2017

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 août 2017.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2017 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 2016.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2017 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2016.

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

Concernant l'impact de la mise en œuvre de la nouvelle norme IFRS 15 et tel qu'indiqué dans son rapport annuel 2016, ATENOR s'attend à un impact limité de son implémentation dans ses comptes consolidés 2018, l'examen des opérations de la société n'ayant pas révélé de nouveaux éléments significatifs.

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 :

- 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		
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Autres actifs financiers courants	75.661	72.762	41.944
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38.894	10.068	103.451
Total trésorerie fin de période	114.555	82.830	145.395

Cfr. tableau en page 8

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	TOTAL
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2016	224.051	226.422	450.473
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	1.373	4.991	6.364
- Remboursements d'emprunt	-65.956		-65.956
- Entrées dans le périmètre			
- Variations résultant des changements de taux de change	107	9	116
- Transfert court terme / long terme	8.514	-8.514	
- Couverture de juste valeur			
- Autres	223	106	329
Au 30.06.2017	168.312	223.014	391.326

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

Conformément à l'IFRS 13, la « juste valeur » de l'emprunt obligataire (titre coté) d'une valeur nominale de 60 millions d'euros (2012-2017) s'établit au 30 juin 2017 à 60,67 millions d'euros (101,12% prix de cotation sur Euronext Brussels). Cette obligation arrivera à échéance le 26 octobre 2017.

Dans le cadre de son nouveau programme d'European Medium Term Notes (EMTN), ATENOR a émis, en 2016, quatre tranches obligataires de respectivement € 30 M (3% - échéance 2021), € 18 M (3,125% - échéance 2022), € 30 M (3,50% - échéance 2023) et € 8,1 M (3,75% - échéance 2024). Ces obligations sont cotées sur Alternext Brussels. Au 30 juin 2017, leurs « justes valeurs » s'élèvent respectivement à € 29,61 M (98,70%), € 17,42 M (96,79%), € 29,06 M (96,88%) et € 7,93 M (97,87%).

Pour rappel, ATENOR a mis en place, en novembre 2014, le placement privé d'un emprunt obligataire à 5 ans d'un montant de 25 millions d'euros dont l'échéance est fixée au 03.12.2019.

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.			
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année :			
Dividende final pour 2016 : € 2,04	-11.154	-10.911	-10.911
Dividende final pour 2015 : € 2,00			

Note 7. Impôts sur le résultat

VENTILATION DES TAXES	EUR Milliers		
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-4.116	-1.024	-5.308
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	77	-6	-7
Total impôts courants	-4.039	-1.030	-5.315
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	500	-3.818	-4.265
Afférents aux pertes fiscales	213	1.846	4.166
Total impôts différés	713	-1.972	-99
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-3.326	-3.002	-5.414

Cfr tableau en page 7

Note 8. Information sectorielle

ATENOR 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.

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

Note 9. Stocks

	EUR Milliers		
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture	429.209	344.167	344.167
Dépenses capitalisées	66.568	66.205	125.505
Cessions de l'exercice	-103.416	-49.944	-111.897
Entrées dans le périmètre			69.392
Sorties du périmètre			0
Transferts de / vers la catégorie "stock"	2.071		
Coûts d'emprunt (IAS 23)	1.158	1.220	2.185
Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change	117	-1.021	-138
Pertes de valeur (comptabilisées)			-471
Pertes de valeur (reprises)	968		466
Mouvements de la période	-32.534	16.460	85.042
Immeubles destinés à la vente, solde de clôture	396.675	360.627	429.209
Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés)	103.351	84.296	124.744

Nous renvoyons aux commentaires en page 2.

Note 10. Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions

En date du 24 mars 2017, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2017) de la filiale dénommée Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient aux membres du Comité Exécutif, au personnel et aux prestataires de services d'ATENOR.

Ce SOP sera exerçable durant les trois périodes suivantes du 9 au 31 mars 2020, du 8 au 31 mars 2021 et du 8 au 31 mars 2022.

Le 8 mars 2017, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 980 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » du rapport financier annuel 2016 (page 64).

Note 11. Parties liées

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE part de groupe : 50%	-	417
VICTOR ESTATES part de groupe : 50%	-	4.858
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	255
VICTOR BARA part de groupe : 50%		2.296
VICTOR SPAAK part de groupe : 50%		4.091
NAOS part de groupe : 55%	-	2.646

Suite à la scission partielle de la société Immoange, deux nouvelles sociétés sont reprises dans le périmètre de consolidation d'ATENOR, à savoir Victor Spaak et Victor Bara.

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

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

Aucun autre changement important ne s'est opéré concernant les parties liées au cours du premier semestre 2017.

Note 12. Instruments dérivés

ATENOR n'a pas pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de trading. Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change durant l'exercice 2017.

Note 13. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
Au 01.01.2017 (prix moyen € 40,59 par action)	7.092	174.735
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	466	10.192
- cessions	-546	-12.000
Au 30.06.2017 (prix moyen € 40,77 par action)	7.012	172.927

Nombre d'actions propres à obtenir afin de couvrir	Nombre d'actions
- le plan de stock options 2008	7.750
TOTAL	7.750

Bien que la politique de la société ne soit pas à proprement parler un rachat systématique d'actions propres, ATENOR saisit toute opportunité de rachat eu égard à la valeur de l'action et à la situation confortable de trésorerie.

Note 14. Evénements postérieurs à la date de clôture

- ATENOR en accord avec Immo Beaulieu a décidé de ne pas poursuivre les discussions engagées en vue de l'acquisition du droit d'emphytéose portant sur les deux immeubles du Certificat Beaulieu situés à Auderghem (Bruxelles).
- Le 7 juillet 2017, ATENOR a acquis, au travers d'une filiale française, un site d'environ 7.000 m² situé en bordure de Seine, dans le marché Péri-Défense de Paris à Bezons (France). Ce site dispose déjà d'un permis de construire pour un immeuble de bureaux développant environ 32.500 m² hors-sol.
Le projet sera réalisé en partenariat avec une société française sous le giron de HRO. ATENOR possèdera 95% du joint venture.
ATENOR a l'intention de déposer un nouveau permis de construire dans les meilleurs délais afin d'optimiser l'aspect développement durable du bâtiment actuellement autorisé et de lancer sa construction dès obtention du permis.
- Le 19 juillet 2017, ATENOR a annoncé avoir été sélectionné au terme d'un concours architectural initié par AGORA, en charge du développement urbain à BELVAL (Grand-Duché de Luxembourg) pour le développement du lot 46 dans le quartier Square Mile situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette. Ce projet concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements et de commerces. La prochaine étape sera l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) en concertation avec les autorités locales.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2017 n'est à signaler.

C. Déclaration des responsables

Stéphan SONNEVILLE s.a., 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 2017 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 5 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 2017

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée d'ATENOR SA au 30 juin 2017 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, 30 août 2017

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Xavier DOYEN