

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018

La Hulpe, le 30 août 2018

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2018 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe de 5,64 millions d'euros contre un résultat de 16,75 millions d'euros au premier semestre 2017. La différence par rapport au premier semestre 2017 s'explique aisément par la réalisation de cessions prépondérantes au premier semestre 2017, alors que nous prévoyons de telles cessions au second semestre 2018.

Au premier semestre 2018, ce sont principalement les marges dégagées sur des projets 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 HBC (Bucarest), Nysdam (La Hulpe) et UBC (Varsovie) ont également apporté une contribution significative. 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 | 30.06.2018 | 30.06.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé (part de groupe) | 5.638 | 16.749 |
| Résultat par action (en euros) | 1,00 | 2,97 |
| Nombre d'actions | 5.631.076 | 5.631.076 |
| Dont actions propres | 191.813 | 172.927 |
| Bilan | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
| Total de l'actif | 657.547 | 593.180 |
| Trésorerie de fin de période | 64.693 | 43.296 |
| Endettement net (-) | -387.106 | -333.835 |
| Total des capitaux propres consolidés | 141.367 | 149.640 |

Produits des activités ordinaires et résultats consolidés

Les produits des activités ordinaires au 30 juin 2018 s'établissent à 45,68 millions d'euros. Ils comprennent principalement (a) le solde du revenu dégagé par la cession de l'immeuble D du projet Vaci Greens à Budapest (€ 9,97 M), (b) les revenus liés aux ventes des appartements des projets The One à Bruxelles (€ 8,46 M), City Dox à Anderlecht (€ 6,95 M), UP-site à Bruxelles (€ 5,09 M), Au Fil des Grands Prés à Mons (€ 4,78 M) ainsi que (c) les revenus locatifs des immeubles Hermès Business Campus à Bucarest (€ 4,92 M).

Les autres produits opérationnels (€ 5,59 M) comprennent principalement les refacturations de charges locatives et frais divers des immeubles en location (€ 2,76 M) ainsi que le solde de la plus-value dégagée sur la cession de la participation Senior Island (projet City Dox) suite à la livraison de la maison de repos (€ 2,74 M).

Le résultat opérationnel s'élève à 11,25 millions d'euros. Il est majoritairement influencé par la vente de l'immeuble D du projet Vaci Greens (Budapest ; € 2,72 M), les ventes d'appartements des divers projets résidentiels dont principalement Au Fil des Grands Prés (Mons), City Dox (Anderlecht), Palatium (Bruxelles) et The One (Bruxelles) pour respectivement € 1,25 M, € 1,07 M, € 0,84 M, et € 0,44 M.

Les revenus locatifs nets de charges des immeubles HBC (Bucarest ; € 4,20 M) et Nysdam (La Hulpe ; € 0,44 M) ainsi que la vente de Senior Island à Anderlecht (projet City Dox ; € 2,74 M) apportent une contribution complémentaire au résultat.

Le résultat financier net s'établit à -3,97 millions d'euros contre -4,93 millions d'euros au premier semestre 2017. La diminution des charges financières nettes au premier semestre s'explique principalement par un taux d'intérêt moyen pondéré plus favorable (2,43% vs. 3,18%), couplé à une hausse des activations (IAS 23 – € +0,22 M comparé à 2017), liées aux développements en cours.

Les impôts s'élèvent à 1,59 millions d'euros au 30 juin 2018 et sont essentiellement composés d'impôts effectifs et d'impôts différés passifs relatifs principalement aux projets City Dox (€ 0,43 M), Vaci Greens (€ 0,34 M) et The One (€ 0,30 M).

Le résultat net part de groupe du premier semestre de l'exercice s'élève à 5,64 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 141,37 millions d'euros, soit 21,5 % du total bilantaire.

Au 30 juin 2018, l'endettement net du groupe (déduction faite de la trésorerie) s'établit à 387,11 millions d'euros à comparer à un endettement net de 333,84 millions d'euros au 31 décembre 2017.

L'augmentation de l'endettement net du groupe (€ +53,27 M) par rapport au 31 décembre 2017 s'explique principalement par l'émission, en avril dernier, de l'emprunt obligataire en deux tranches (retail bond) de 50 millions d'euros. Cette opération placée avec succès a démontré la confiance des investisseurs institutionnels et privés à l'égard d'ATENOR.

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 499,08 millions d'euros en augmentation nette de 55,11 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017. Cette variation résulte principalement (a) de l'acquisition du projet UBC à Varsovie (€ 40,63 M), (b) du solde de la cession de l'immeuble Vaci Greens D à Budapest (€ -5,55 M), (c) de la poursuite des travaux et études des projets The One Office (Bruxelles), City Dox (Anderlecht), Bords de Seine (Bezons), Berges de l'Argentine (La Hulpe) soit au total 26,55 millions d'euros et (d) des ventes d'appartements des projets Palatium, Au Fil des Grands Prés, City Dox, The One et UP-site qui viennent réduire le stock à hauteur de 8,68 millions d'euros. Le solde de la variation nette de ce poste (€ +2,16 M) se répartit sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

Au cours du premier semestre, ATENOR a poursuivi le développement des 18 projets en portefeuille représentant un total de l'ordre de 800.000 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 :

❖ BRUXELLES (37% du portefeuille)

THE ONE – Quartier Européen, rue de la Loi, Bruxelles (31.000 m² de bureaux, 11.000 m² de logements)

Les travaux de construction se poursuivent en vue d'une réception provisoire fin 2018. Cette tour mixte logements-bureaux est la première réalisation concrète du Plan Urbain Loi, vaste refonte urbanistique du quartier européen menée par le gouvernement de la Région bruxelloise.

Sur le plan commercial, 73% des appartements ainsi que les deux commerces du rez sont déjà vendus (hors réservations).

Suite à la signature d'un premier bail portant sur 4.000 m² avec Welkin&Meraki (centre de co-working), les efforts et les contacts se poursuivent afin d'augmenter le taux de location, dans un marché bruxellois concurrentiel.

A notre connaissance l'instruction du recours contre le RRUZ au Conseil d'Etat se poursuit, toutefois sans incidence dommageable à prévoir sur The One.

REALEX [90% ATENOR] – Quartier Européen, entre les rues de la Loi et de Lalaing, Bruxelles (minimum 54.000 m² de bureaux)

Realex a répondu à l'appel à projet lancé par les institutions européennes portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 24.000 m² hors sol. Pour la partie bureau (± 30.000 m²) qui complète ce projet, Realex a répondu à un second appel à projet lancé par les institutions européennes portant celui-ci sur la prise en location de ±150.000 m² à l'horizon 2020-2024.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme sera dès lors introduite au second semestre afin d'adapter le projet à ces demandes.

CITY DOX – Zone du Canal, quai de Biestebroeck, Anderlecht (de l'ordre de 157.000 m² mixte)

La livraison de la maison de repos, le 23 mai dernier, a permis de clôturer la cession de la filiale à Assurances Federales et à son opérateur Armonéa, d'ouvrir ses portes le 1^{er} juillet. Cette ouverture a favorisé la suite de la commercialisation des 71 unités de résidence-services (26% vendus) réceptionnées en juin. Les livraisons prévues pour le 4^{ème} trimestre des 93 logements (dont 60% sont vendus) et des 8.500 m² de services intégrés aux entreprises (SIE) viendront parachever la première phase du projet City Dox. Par ailleurs, le permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, a été délivré le 16 juillet dernier, nous permettant d'introduire dans la foulée la demande du permis d'urbanisme relatif au LOT 3 comprenant 21.000 m² de logements, dont 12.700 m² conventionnés (citydev.brussels), 3.000 m² d'activités productives ainsi que 7.300 m² de SIE. La suite du développement verra également réaliser une école, des espaces publics ainsi que des logements en bordure de canal.

VICTOR [50% ATENOR] – Quartier du Midi, face à la Gare du Midi, Bruxelles (109.700 m² mixte)

Les études à réaliser dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur Midi (PAD) ont été lancées à l'initiative du gouvernement de la Région bruxelloise. Notre intention est de lancer un concours international d'architecture pour la partie logement et d'introduire une demande de permis ou de certificat d'urbanisme pour l'ensemble du projet dans les meilleurs délais, a priori avant fin 2018. La situation urbanistique évolue donc concrètement.

❖ **WALLONIE (13% du portefeuille)**

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

Les travaux de rénovation des bureaux à front de rue (phase 1 – 4.000 m²) se poursuivent pour une livraison prévue fin 2018. La commercialisation de ces bureaux (location / vente) est en cours.

La deuxième phase du projet (26.000 m² de logements), a été entièrement revue afin de rencontrer désormais les desiderata exprimés de la Commune. Une demande de permis sera introduite dans les meilleurs délais.

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

Le repositionnement commercial de l'immeuble est accompli ; suite aux dernières signatures de contrats de bail, il affiche un taux d'occupation de 92 %.

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

Le succès commercial de ce projet est remarquable vu les huit premiers blocs de la première phase (268 logements – 25.500 m² au total) tous (pré)vendus ! Les quatre premiers ont été réceptionnés et les quatre suivants sont en cours de construction, avec des livraisons s'étalant de septembre 2018 à mi-2020 pour le dernier bloc.

Par ailleurs, la stratégie quant aux dépôts de permis relatifs aux autres parcelles du projet (phase 2) a été revue suite au refus de délivrance du permis d'urbanisation en juin dernier par le collège de la ville de Mons. Une première demande pour 14.000 m² de bureaux sera déposée à l'automne 2018. A terme, le développement de cette deuxième phase comprendra plusieurs centaines de logements, de commerces de proximité et de bureaux permettant ainsi de relier la galerie commerciale à la gare.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, 5 commerces, 1 crèche, soit 20.000 m²)

Les quatre premiers blocs (91 logements) ont été réceptionnés et la construction du 5^{ème} bloc (35 logements), démarrée en décembre 2016, se poursuit pour une livraison prévue en septembre 2018. A ce jour, 67% des 126 appartements sont vendus. En parallèle, les travaux de revitalisation urbaine longeant le projet devraient s'achever en septembre nous permettant de finaliser la commercialisation des dernières unités.

❖ **LUXEMBOURG (4% du portefeuille)**

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

La levée des remarques et autres travaux mineurs effectués par l'entreprise générale sont encore en cours et devraient être terminés à l'automne. Les contacts se poursuivent pour la vente des 3 surfaces commerciales restantes.

NAOS [55% ATENOR] – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux / commerces – 14.000 m²)
Les travaux de construction avancent conformément au planning pour une livraison prévue en juillet 2019. Par ailleurs, la location des surfaces a été portée à 62% et les démarches en vue de la location du solde ainsi que de la cession sont activement menées sans qu'il ne soit possible à ce stade de prévoir le timing de leur aboutissement.

TWIST (EX LOT 46) – Belval, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux, logements et commerces – 14.300 m²)

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 acquis à la suite d'un concours remporté par ATENOR. Les discussions avec les autorités locales sont en cours en vue de l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) dont l'obtention devrait se situer avant la fin de l'année.

BUZZCITY (EX LEUDELANGE) – Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg (immeuble de bureaux – 16.800 m²)
Via sa filiale luxembourgeoise, ATENOR a, en novembre dernier, signé un compromis portant sur l'acquisition d'un terrain de près de 1,3 ha situé dans la zone « Am Bann » de Leudelange. Ce projet baptisé « BuzzCity » concerne le développement d'un ensemble de bureaux de l'ordre de 16.800 m² potentiellement phasable. Le permis d'urbanisme a été introduit et son obtention est attendue pour septembre 2018, ce qui permettra de finaliser l'acte d'acquisition et de lancer la construction. Le marché marque déjà son intérêt dans cette zone à forte croissance.

❖ **PARIS (5% du portefeuille)**

BORDS DE SEINE 1 [99% ATENOR] – Bezons (Paris) – (34.800 m² de bureaux)

Suite à la délivrance du nouveau permis portant sur 34.800 m² en février dernier, le processus d'appel d'offres se finalise, l'intention étant de lancer la construction en octobre dans un marché de bureaux Péri-Défense très actif.

❖ **VARSOVIE (7% du portefeuille)**

UNIVERSITY BUSINESS CENTER – quartier de Mokotow, Varsovie – (59.000 m² de bureaux)

ATENOR, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, a finalisé en date du 1^{er} juin l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m² et offrant un revenu locatif annuel d'environ € 3 M. Ces bureaux situés dans le quartier très actif de Mokotow feront l'objet d'un redéveloppement en deux phases, la première étant la démolition et la reconstruction de UBC 1, le plus petit et le plus ancien des deux immeubles.

❖ **BUDAPEST (17% du portefeuille)**

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (bloc D 17.500 m² - blocs E et F 55.000 m² de bureaux)

L'immeuble Vaci Greens D vendu en état futur d'achèvement en octobre 2017 et livré en janvier 2018 a vu ses derniers espaces vacants se remplir de grands noms tels Ford et General Electric, permettant de réduire la garantie locative donnée à l'acquéreur. Les derniers travaux d'aménagements sont en cours.

Le permis d'urbanisme des derniers blocs (E et F) du campus (55.000 m²) sera mis en œuvre prochainement, pour une livraison du premier bâtiment attendue en mars 2020.

ARENA BUSINESS CAMPUS – Boulevard Hungària, Budapest (80.000 m² de bureaux)

Le permis d'urbanisme pour l'ensemble du projet (4 blocs) a été délivré ce mois, initiant ainsi les travaux de construction du premier bloc (A – 23.500 m²) en septembre.

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.

❖ **BUCAREST (17 % du portefeuille)**

HERMES BUSINESS CAMPUS – Boulevard D. Pompeiu, Bucarest (75.000 m² de bureaux)

A ce jour, les trois immeubles sont totalement loués.

Des démarches sont toujours en cours pour la vente de ces immeubles dans un marché à l'investissement de plus en plus actif, sans qu'il ne soit possible à ce stade de prévoir le timing de leur aboutissement.

DACIA ONE – Intersection Calea Victoria et Boulevard Dacia, CBD, Bucarest (15.800 m² de bureaux)

Un premier permis pour la restauration du bâtiment classé a été obtenu et les travaux de rénovation se poursuivent. Une double demande de permis d’urbanisme portant sur l’ensemble du projet (ancienne et nouvelle parties) a été introduite dans le cadre d’un PUZ (Plan Urbanistique Zonal) et devrait être obtenue dans les prochaines semaines.

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

@EXPO – Avenue Expozitiei, Bucarest (46.900 m² de bureaux)

Ce site permettra le développement d’un ensemble de bureaux d’environ 46.900 m² démontrant une nouvelle fois la volonté d’ATENOR de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants dans un marché immobilier roumain porteur. Une première demande de permis sera introduite à l’automne 2018 pour un début des travaux début 2019.

Autres informations

- Sur proposition du Comité de Nomination et Rémunération, le Conseil d’Administration a nommé la SA Weatherlight représentée par Monsieur Sven Lemmes au poste d’Executive Officer. Cette nomination est effective depuis le 22 mai 2018.

Pour rappel,

- En mars 2018, ATENOR a fait appel à l’épargne publique en émettant un emprunt obligataire (Retail Bond) réparti en deux tranches l’une d’une durée de 4 et l’autre de 6 ans pour un total de € 50 M. Cette opération, une première dans le secteur des promoteurs immobiliers, a remporté un vif succès puisqu’elle a été sursouscrite près de 3 fois en quelques heures. Le produit de cette émission a renforcé les capitaux permanents du groupe sur lesquels s’appuie le développement des activités.
- En avril 2018, Sofinim a cédé la participation de 10,53% qu’elle détenait dans ATENOR depuis 1997 à une nouvelle société dénommée ForAtenoR SA. L’actionariat de cette nouvelle société est constitué des sociétés 3D NV, Luxempart SA, Alva SA et Stéphan Sonnevill SA ainsi que des membres du comité exécutif d’ATENOR. Cette transaction s’est réalisée au prix de € 45,- par action. ForAtenoR SA a ratifié la convention d’actionnaires existante datée du 30 novembre 2016.

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 soumises.

Il subsiste d’ailleurs un risque auquel ATENOR reste confrontée ; celui-ci n’a connu aucune évolution depuis les dernières publications :

Pour rappel, la société Com.Realty (Michel Pilette) revendique une commission sur la vente du projet TREBEL conclue avec le Parlement Européen à l’issue d’un appel à projet public. Par jugement du 28 novembre 2016, le Tribunal de Commerce a intégralement rejeté les prétentions de cette société à l’encontre d’ATENOR. Com.Realty a toutefois fait appel du jugement intervenu et la procédure est toujours pendante en appel.

ATENOR est d’avis que ces revendications ne sont pas fondées (tel que confirmé par le jugement en première instance) et, en conséquence, n’a constitué aucune provision à ce sujet. Les plaidoiries sont fixées début 2019.

Actions propres

Au 31 décembre 2017, ATENOR s.a. détenait 35.195 actions propres.

Suite aux diverses transactions d’acquisition et de cession réalisées durant le premier semestre, ATENOR s.a. détient, au 30 juin 2018, 28.386 actions propres. 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 de trésorerie.

La filiale ATENOR GROUP INVESTMENTS détient toujours 163.427 actions ATENOR qui visent à valoriser les plans d’options (2015 à 2018) attribués aux employés et aux prestataires de services d’ATENOR.



Perspectives pour la fin de l'exercice 2018

Les marchés immobiliers d'Europe connaissent une évolution favorable portés par le retour à la croissance. Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, ATENOR devrait bénéficier de l'évolution favorable de ceux-ci.

Les résultats d'ATENOR s'appuieront, comme l'année précédente, sur les ventes des projets résidentiels à Bruxelles et en province.

Plusieurs transactions majeures sont en cours sans qu'il ne soit toutefois possible à ce stade de préciser le calendrier de leur réalisation effective.

Par ailleurs, le second semestre 2018 sera marqué par la mise en œuvre (obtention de permis et lancement de construction) de plusieurs projets majeurs en portefeuille.

Enfin, de nouveaux investissements pourront être envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à notre stratégie et notre positionnement international.

ATENOR précisera au fil du second semestre, en fonction de l'évolution du portefeuille, les perspectives de résultats de l'exercice qui s'annoncent, à ce stade, comparables aux résultats de 2017.

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 troisième trimestre 2018 | 15 novembre 2018 |
| - Publication des résultats annuels 2018 | 4 mars 2019 |
| - Assemblée Générale 2018 | 26 avril 2019 |
| - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2019 | 14 mai 2019 |

Contacts et Informations

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

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

B. Etats financiers résumés

Etat consolidé du résultat global

| | Notes | EUR Milliers | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 30.06.2018 | 30.06.2017 |
| Produits des activités ordinaires | | 45.678 | 144.181 |
| Chiffre d'affaires | | 39.811 | 138.582 |
| Produits locatifs des immeubles | | 5.867 | 5.599 |
| Autres produits opérationnels | | 5.589 | 3.691 |
| Résultat sur cession d'actifs financiers | | 2.737 | 914 |
| Autres produits opérationnels | | 2.853 | 2.705 |
| Résultat sur cession d'actifs non financiers | | -1 | 72 |
| Charges opérationnelles (-) | | -40.019 | -122.801 |
| Matières premières et consommables utilisés (-) | | -75.089 | -60.661 |
| Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours | | 62.743 | -36.848 |
| Frais de personnel (-) | | -1.180 | -1.322 |
| Dotations aux amortissements (-) | | -96 | -172 |
| Ajustements de valeur (-) | | 1.483 | 539 |
| Autres charges opérationnelles (-) | | -27.880 | -24.337 |
| <u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u> | | 11.248 | 25.071 |
| Charges financières (-) | | -4.059 | -5.767 |
| Produits financiers | | 91 | 833 |
| Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence | | -117 | -115 |
| <u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u> | | 7.163 | 20.022 |
| Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-) | 7 | -1.593 | -3.326 |
| <u>RESULTAT APRES IMPOTS</u> | | 5.570 | 16.696 |
| Résultat après impôts des activités abandonnées | | 0 | 0 |
| <u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u> | | 5.570 | 16.696 |
| Résultat Participations ne donnant pas le contrôle | | -68 | -53 |
| Résultat Part de Groupe | | 5.638 | 16.749 |
| <u>RESULTAT PAR ACTION</u> | | | |
| | | EUR | |
| | | 30.06.2018 | 30.06.2017 |
| Nombre total d'actions émises | | 5.631.076 | 5.631.076 |
| dont actions propres | | 191.813 | 172.927 |
| Nombre moyen pondéré d'actions hors actions propres | | 5.439.269 | 5.457.339 |
| Résultat de base | | 1,04 | 3,07 |
| Résultat dilué par action | | 1,04 | 3,07 |
| <u>Autres éléments du résultat global</u> | | | |
| | | EUR Milliers | |
| | | 30.06.2018 | 30.06.2017 |
| Résultat Part de Groupe | | 5.638 | 16.749 |
| 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 | | -1.894 | 2.800 |
| Impôts | | -244 | |
| Résultat global total du groupe | | 3.500 | 19.549 |
| Résultat global de la période attribuable aux tiers | | -68 | -53 |

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

| | | EUR Milliers | |
|--|-------|----------------|----------------|
| | Notes | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
| ACTIFS NON COURANTS | | 40.741 | 43.806 |
| Immobilisations corporelles | | 335 | 287 |
| Immobilisations incorporelles | | 221 | 327 |
| <i>dont goodwill</i> | | 93 | 173 |
| Participations mises en équivalence | | 20.366 | 20.123 |
| Actifs d'impôt différé | | 6.177 | 5.404 |
| Autres actifs financiers non courants | | 11.482 | 12.745 |
| Clients et autres débiteurs non courants | | 2.160 | 4.920 |
| ACTIFS COURANTS | | 616.806 | 549.374 |
| Stocks | 9 | 499.083 | 443.973 |
| Autres actifs financiers courants | 4 | 17.339 | 25.011 |
| Actifs d'impôt exigible (*) | | 870 | 1.176 |
| Clients et autres débiteurs courants | | 42.680 | 51.125 |
| Paievements d'avance courants | | 134 | 221 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 | 52.388 | 23.121 |
| Autres actifs courants | | 4.312 | 4.747 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 657.547 | 593.180 |

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

| | | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
|--|---|----------------|----------------|
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | | 141.367 | 149.640 |
| Capitaux propres - Part du Groupe | | 138.350 | 146.717 |
| Capital souscrit | | 57.631 | 57.631 |
| Réserves | | 88.537 | 97.281 |
| Actions propres (-) | | -7.818 | -8.195 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | 3.017 | 2.923 |
| Passifs non courants | | 279.764 | 213.777 |
| Passifs non courants portant intérêt | 5 | 264.621 | 198.682 |
| Provisions non courantes | | 5.976 | 6.718 |
| Passifs d'impôt différé | | 7.035 | 7.037 |
| Fournisseurs et autres créditeurs non-courants | | 776 | 0 |
| Autres passifs non-courants | | 880 | 864 |
| Passifs courants | | 236.416 | 229.763 |
| Passifs courants portant intérêt | 5 | 187.178 | 178.449 |
| Provisions courantes | | 408 | 0 |
| Passifs d'impôt exigible | | 6.786 | 4.930 |
| Fournisseurs et autres créditeurs courants | | 34.498 | 42.980 |
| Autres passifs courants | | 7.546 | 3.404 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 657.547 | 593.180 |

(*) La créance TVA (€ 7,1 M au 31.12.2017) a été reclassée de la rubrique "Actifs d'impôt exigible" vers la rubrique "Clients et autres débiteurs courants"

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

| | Notes | EUR Milliers | | |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|
| | | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
| Opérations d'exploitation | | | | |
| - Résultat net | | 5.638 | 16.749 | 22.179 |
| - Résultat des participations ne donnant pas le contrôle | | -68 | -53 | -117 |
| - Résultat des sociétés MEE | | 117 | 115 | 466 |
| - Coût net de financement | | 3.453 | 4.285 | 7.798 |
| - Impôts courants | 7 | 1.794 | 4.038 | 10.054 |
| - <i>Résultat de l'exercice</i> | | <i>10.934</i> | <i>25.134</i> | <i>40.380</i> |
| - Amortissements (Dotations / Reprises) | | 96 | 172 | 269 |
| - Réductions de valeur (Dotations / Reprises) | | -1.483 | -539 | 567 |
| - Résultat de change non réalisé | | 100 | 2.906 | 4.258 |
| - Provisions (Dotations / reprises) | | -270 | 3.549 | 4.410 |
| - Impôts différés (Dotations / Reprises) | 7 | -200 | -712 | -7.574 |
| - (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs | | -2.787 | -986 | -1.839 |
| - Plans d'options sur actions / IAS 19 | | 75 | -330 | -197 |
| - <i>Ajustements pour éléments non monétaires</i> | | <i>-4.469</i> | <i>4.060</i> | <i>-106</i> |
| - Variation de stock | | -56.629 | 35.690 | -14.090 |
| - Variation des créances et autres montants à recevoir | | 5.035 | 9.711 | 7.314 |
| - Variation des dettes commerciales | | -2.223 | -2.501 | 3.890 |
| - Variation des dettes fiscales sur salaires | | -332 | -134 | 248 |
| - Variation des autres créances et dettes | | -3.230 | -24.915 | -28.444 |
| - <i>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</i> | | <i>-57.379</i> | <i>17.851</i> | <i>-31.082</i> |
| - Intérêts reçus | | 90 | 832 | 971 |
| - Impôts sur le résultat payés (reçus) | | 150 | -2.460 | -9.829 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation | | -50.674 | 45.417 | 334 |
| Opérations d'investissement | | | | |
| - Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | -119 | -56 | -165 |
| - Acquisitions d'immobilisations financières | | -6 | 0 | |
| - Nouveaux prêts accordés | | -103 | -3.555 | -688 |
| - <i>Sous-total des investissements acquis</i> | | <i>-228</i> | <i>-3.611</i> | <i>-853</i> |
| - Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | 15 | 71 | 81 |
| - Cessions d'immobilisations financières | | 7.516 | | |
| - remboursements d'emprunts | | 1.364 | 331 | 910 |
| - <i>Sous-total des investissements cédés</i> | | <i>8.895</i> | <i>402</i> | <i>991</i> |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements | | 8.667 | -3.209 | 138 |
| Opérations de financement | | | | |
| - Augmentation de capital | | 0 | 300 | 300 |
| - Diminution de capital | | 0 | 0 | 0 |
| - Actions propres | | 376 | 42 | -1.124 |
| - Nouveaux emprunts | | 91.422 | 6.723 | 45.815 |
| - Remboursements d'emprunts | | -16.514 | -66.774 | -119.209 |
| - Intérêts payés | | -762 | -1.535 | -9.615 |
| - Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires | 6 | -11.317 | -11.154 | -11.154 |
| - Tantièmes versés aux administrateurs | | -316 | -316 | -316 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement | | 62.889 | -72.714 | -95.303 |
| Variation nette de la période | | 20.882 | -30.506 | -94.831 |
| - Trésorerie de début d'exercice (*) | | 43.296 | 138.315 | 138.315 |
| - Variation nette de trésorerie | | 20.882 | -30.506 | -94.831 |
| - Variation de périmètre et écarts de conversion | | 515 | 68 | -188 |
| - Trésorerie de fin d'exercice | 4 | 64.693 | 107.877 | 43.296 |

(*) La trésorerie de début de période des clôtures précédentes a été retraitée de la valeur des titres du certificat Beaulieu, (€ 7,08 M). Les variations de l'exercice sur ce poste sont reprises dans la variation des autres créances et dettes du besoin en fonds de roulement.

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 |
|--|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| 2017 | | | | | | | | | |
| <i>Solde d'ouverture au 01.01.2017</i> | 57.631 | - | (7.092) | 102.163 | - | (291) | (15.756) | 2.740 | 139.395 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | 22.179 | - | - | (117) | 22.062 |
| Autres éléments du résultat global | - | - | - | - | - | (140) | 476 | - | 336 |
| Résultat global total | - | - | - | - | 22.179 | (140) | 476 | (117) | 22.398 |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendes payés | - | - | - | (11.154) | - | - | - | - | (11.154) |
| Actions propres | - | - | (1.103) | - | - | - | - | - | (1.103) |
| Paielements fondés sur actions | - | - | - | (196) | - | - | - | - | (196) |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | 300 | 300 |
| Solde de clôture au 31.12.2017 | 57.631 | - | (8.195) | 90.813 | 22.179 | (431) | (15.280) | 2.923 | 149.640 |
| 1ier semestre 2017 | | | | | | | | | |
| <i>Solde d'ouverture au 01.01.2017</i> | 57.631 | - | (7.092) | 102.163 | - | (291) | (15.756) | 2.923 | 139.578 |
| 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 |
| Paielements 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) | 3.169 | 147.970 |
| 1ier semestre 2018 | | | | | | | | | |
| <i>Solde d'ouverture au 01.01.2018</i> | 57.631 | - | (8.195) | 112.992 | - | (431) | (15.280) | 2.923 | 149.640 |
| Changement de méthode IFRS 15 | - | - | - | (1.001) | - | - | - | - | (1.001) |
| Solde d'ouverture ajusté | 57.631 | - | (8.195) | 111.991 | - | (431) | (15.280) | 2.923 | 148.639 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | 5.638 | - | - | (68) | 5.570 |
| Autres éléments du résultat global | - | - | - | (244) | - | - | (1.894) | - | (2.138) |
| Résultat global total | - | - | - | (244) | 5.638 | - | (1.894) | (68) | 3.432 |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendes payés | - | - | - | (11.317) | - | - | - | - | (11.317) |
| Actions propres | - | - | 377 | - | - | - | - | - | 377 |
| Paielements fondés sur actions | - | - | - | 74 | - | - | - | - | 74 |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | 162 | 162 |
| Solde de clôture au 30.06.2018 | 57.631 | - | (7.818) | 100.504 | 5.638 | (431) | (17.174) | 3.017 | 141.367 |

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2018

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 août 2018.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2018 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 2017.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2018 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2017 à l'exception des normes, amendements ou interprétations, d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

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

IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*,

Cette nouvelle norme, ratifiée par L'Union européenne est entrée en application depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle décrit un cadre global unique que les entités doivent utiliser pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec leurs clients et dans le cas d'ATENOR, le cas échéant, avec ses investisseurs.

Elle remplace les normes sur la comptabilisation des produits, notamment « IAS 18 - Produits des activités ordinaires » et « IAS 11 - Contrats de construction » et les interprétations connexes.

Les régulateurs européen (ESMA) et belge (FSMA) ont publié en juillet 2016 leurs préconisations portant sur la mise en œuvre et la communication d'intégration de cette norme dans les comptes consolidés.

L'IFRS 15 pose comme principe fondamental qu'ATENOR doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à montrer quand les biens aux clients (acquéreurs ou investisseurs en immeubles de bureaux, en appartements ou en sociétés) sont fournis et le montant de contrepartie qu'ATENOR s'attend à comptabiliser en échange de ces cessions. Ce principe fondamental est présenté sous forme d'un modèle en cinq étapes :

1. Identifier les contrats avec des clients ou des investisseurs,
2. Identifier les obligations de prestation prévues au contrat,
3. Déterminer le prix de transaction,
4. Répartir le prix de transaction entre les différentes obligations de prestation prévues au contrat,
5. Comptabiliser les produits des activités ordinaires lorsqu'ATENOR remplira (ou à mesure qu'elle remplira) une obligation de prestation.

ATENOR applique la norme IFRS 15 depuis le 1^{er} janvier 2018 selon la méthode rétrospective simplifiée. En application de cette méthode, les périodes comparatives n'ont pas été retraitées et l'impact lié au changement de règle d'évaluation a été directement enregistré dans les fonds propres d'ouverture (se référer à l'Etat consolidé des variations des capitaux propres). Cet impact s'élève à 1 million d'euros net d'impôts.

Le tableau ci-dessous détaille par poste la transition IFRS 15 ainsi que la reconnaissance en résultat en 2018 et 2019 liée au changement de méthode :

| EUR Milliers | Equity | Reconnaissance en résultat | | | |
|----------------------|---------------|----------------------------|----------------|----------|--------------|
| | 01.01.2018 | 01.01-30.06.18 | 01.07-31.12.18 | 2019 | Total |
| Chiffres d'affaires | -1.410 | -1.427 | 3.060 | -223 | 1.410 |
| Prix de revient | -12 | 1.887 | -2.104 | 229 | 12 |
| Résultat brut | -1.422 | 460 | 956 | 6 | 1.422 |
| Impôt - 29,58% | 421 | -136 | -283 | -2 | -421 |
| Impact net | -1.001 | 324 | 673 | 4 | 1.001 |

La transition IFRS 15 concerne 3 projets résidentiels segmentés dans le secteur Europe Occidentale (The One, City Dox et Au Fil des Grands Prés (blocs A & B)). En application d'IFRS 15, le chiffre d'affaires (quote-part terrain et quote-part constructions) est reconnu à l'avancement.

L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'ATENOR.

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 | | |
|--|---------------|----------------|---------------|
| | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE | | | |
| Dépôts à court terme | 12.305 | 68.983 | 20.175 |
| Soldes bancaires | 52.385 | 38.891 | 23.119 |
| Soldes en caisse | 3 | 3 | 2 |
| Total trésorerie et équivalents de trésorerie | 64.693 | 107.877 | 43.296 |

Cfr. tableau en page 8

Note 5. Dettes financières

| | EUR Milliers | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | Courant | Non courant | TOTAL |
| | 1 an au plus | plus d'1 an | |
| MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES | | | |
| Au 31.12.2017 | 178.449 | 198.682 | 377.131 |
| Mouvements de l'exercice | | | |
| - Nouveaux emprunts | 16.310 | 74.750 | 91.060 |
| - Remboursements d'emprunt | -16.353 | | -16.353 |
| - Entrées dans le périmètre | | | |
| - Variations résultant des changements de taux de change | -2 | -1 | -3 |
| - Transfert court terme / long terme | 8.755 | -8.755 | |
| - Autres | 19 | -55 | -36 |
| Au 30.06.2018 | 187.178 | 264.621 | 451.799 |

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

ATENOR a émis en 2016, dans le cadre de son programme d'European Medium Term Notes (EMTN), 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). En février 2018, ATENOR a émis deux nouvelles tranches de € 2 M (2,25% - échéance 2021) et € 5 M (3,50% - échéance 2025). Toutes ces obligations sont cotées sur Alternext Brussels. Au 30 juin 2018, leur « juste valeur » s'élève respectivement à € 29,85 M (99,51%), € 17,63 M (97,96%), € 29,62 M (98,72%), € 7,96 M (98,28%), € 2,002 M (100,10%) et € 5,13 M (102,50%).

Par ailleurs, ATENOR a émis, en avril 2018, deux tranches obligataires de type retail de respectivement € 30 M (3,50% - échéance 2024) et € 20 M (2,875% - échéance 2022). Ces obligations sont cotées sur Alternext Brussels. Au 30 juin 2018, leurs « justes valeurs » s'élèvent respectivement à € 30,92 M (103,06%) et € 20,47 M (102,37%).

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 | | |
|---|--------------|------------|------------|
| | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
| Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'année : | -11.317 | -11.154 | -11.154 |
| Dividende final pour 2017 : € 2,08 | | | |
| Dividende final pour 2016 : € 2,04 | | | |

ATENOR ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

| VENTILATION DES TAXES | EUR Milliers | | |
|---|---------------|---------------|----------------|
| | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
| IMPÔTS COURANTS | | | |
| Impôts sur le résultat de l'exercice | -1.952 | -4.116 | -10.238 |
| Impôts, régularisation des exercices antérieurs | 158 | 77 | 184 |
| Total impôts courants | -1.794 | -4.039 | -10.054 |
| IMPÔTS DIFFERES | | | |
| Afférents à l'exercice | 201 | 500 | 10.034 |
| Afférents aux pertes fiscales | | 213 | -2.460 |
| Total impôts différés | 201 | 713 | 7.574 |
| TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES | -1.593 | -3.326 | -2.480 |

Cfr tableau en page 7

Note 8. Information sectorielle

EUR Milliers

| | 30.06.2018 | | | 30.06.2017 | | |
|--|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total |
| Produits des activités ordinaires | 30.399 | 15.279 | 45.678 | 42.963 | 101.218 | 144.181 |
| Chiffre d'affaires | 29.796 | 10.015 | 39.811 | 41.739 | 96.843 | 138.582 |
| Produits locatifs des immeubles | 603 | 5.264 | 5.867 | 1.224 | 4.375 | 5.599 |
| Autres produits opérationnels | 3.998 | 1.591 | 5.589 | 1.312 | 2.379 | 3.691 |
| Résultat sur cession d'actifs financiers | 2.737 | | 2.737 | 914 | | 914 |
| Autres produits opérationnels | 1.262 | 1.591 | 2.853 | 326 | 2.379 | 2.705 |
| Résultat sur cession d'actifs non financiers | -1 | | -1 | 72 | | 72 |
| Charges opérationnelles (-) | -30.246 | -9.773 | -40.019 | -42.506 | -80.295 | -122.801 |
| Matières premières & consommables utilisés (-) | -31.891 | -43.198 | -75.089 | -51.694 | -8.967 | -60.661 |
| Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours | 16.039 | 46.704 | 62.743 | 22.657 | -59.505 | -36.848 |
| Frais de personnel (-) | -1.007 | -173 | -1.180 | -1.186 | -136 | -1.322 |
| Dotations aux amortissements (-) | -92 | -4 | -96 | -169 | -3 | -172 |
| Ajustements de valeur (-) | 1.482 | 1 | 1.483 | 539 | | 539 |
| Autres charges opérationnelles (-) | -14.777 | -13.103 | -27.880 | -12.653 | -11.684 | -24.337 |
| RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT | 4.151 | 7.097 | 11.248 | 1.769 | 23.302 | 25.071 |
| Charges financières (-) | -3.575 | -484 | -4.059 | -4.997 | -770 | -5.767 |
| Produits financiers | 90 | 1 | 91 | 832 | 1 | 833 |
| Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence | -117 | | -117 | -115 | | -115 |
| RESULTAT AVANT IMPOTS | 549 | 6.614 | 7.163 | -2.511 | 22.533 | 20.022 |
| Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-) | -1.253 | -340 | -1.593 | -2.412 | -914 | -3.326 |
| RESULTAT APRES IMPOTS | -704 | 6.274 | 5.570 | -4.923 | 21.619 | 16.696 |
| Résultat après impôts des activités abandonnées | | | | | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | -704 | 6.274 | 5.570 | -4.923 | 21.619 | 16.696 |
| Eliminations intercos | 343 | -343 | 0 | 68 | -68 | 0 |
| RESULTAT CONSOLIDE | -361 | 5.931 | 5.570 | -4.855 | 21.551 | 16.696 |
| Résultat Participations ne donnant pas le contrôle | -68 | | -68 | -53 | | -53 |
| Résultat Part de Groupe | -293 | 5.931 | 5.638 | -4.802 | 21.551 | 16.749 |

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). 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 dorénavant identifiables : d'une part, l'Europe Occidentale couvrant la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et la France et d'autre part, l'Europe Centrale qui regroupe la Hongrie, la Roumanie et la Pologne.

Tant au 30 juin 2018 qu'au 1^{er} semestre 2017, la segmentation met en évidence la contribution des projets en Europe Centrale au résultat consolidé.

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

| EUR Milliers | 30.06.2018 | | | 31.12.2017 | | |
|--|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|
| | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total | Europe Occidentale | Europe Centrale | Total |
| ACTIFS | | | | | | |
| ACTIFS NON COURANTS | 40.641 | 100 | 40.741 | 43.689 | 117 | 43.806 |
| Immobilisations corporelles | 314 | 21 | 335 | 271 | 16 | 287 |
| Immeubles de placement | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 152 | 69 | 221 | 236 | 91 | 327 |
| <i>dont goodwill</i> | 24 | 69 | 93 | 82 | 90 | 172 |
| Participations dans des entités liées | | | | | | |
| Participations mises en équivalence | 20.366 | | 20.366 | 20.123 | | 20.123 |
| Actifs d'impôt différé | 6.177 | | 6.177 | 5.404 | | 5.404 |
| Autres actifs financiers non courants | 11.472 | 10 | 11.482 | 12.735 | 10 | 12.745 |
| Instruments dérivés | | | | | | |
| Clients et autres débiteurs non courants | 2.160 | | 2.160 | 4.920 | | 4.920 |
| Autres actifs non-courants | | | | | | |
| ACTIFS COURANTS | 378.007 | 238.799 | 616.806 | 337.615 | 211.759 | 549.374 |
| Actifs détenus en vue d'être vendus | | | | | | |
| Stocks | 296.566 | 202.517 | 499.083 | 279.419 | 164.554 | 443.973 |
| Autres actifs financiers courants | 17.339 | | 17.339 | 25.011 | | 25.011 |
| Instruments dérivés | | | | | | |
| Actifs d'impôt exigible | 398 | 472 | 870 | 509 | 667 | 1.176 |
| Clients et autres débiteurs courants | 21.639 | 21.041 | 42.680 | 27.102 | 24.023 | 51.125 |
| Paielements d'avance courants | 21 | 113 | 134 | 108 | 113 | 221 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 40.844 | 11.544 | 52.388 | 4.140 | 18.981 | 23.121 |
| Autres actifs courants | 1.200 | 3.112 | 4.312 | 1.326 | 3.421 | 4.747 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 418.648 | 238.899 | 657.547 | 381.304 | 211.876 | 593.180 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 107.245 | 34.122 | 141.367 | 120.089 | 29.551 | 149.640 |
| Capitaux propres - Part du Groupe | 104.228 | 34.122 | 138.350 | 117.166 | 29.551 | 146.717 |
| Capital souscrit | 57.631 | | 57.631 | 57.631 | | 57.631 |
| Réserves | 54.415 | 34.122 | 88.537 | 67.730 | 29.551 | 97.281 |
| Actions propres (-) | -7.818 | | -7.818 | -8.195 | | -8.195 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 3.017 | | 3.017 | 2.923 | | 2.923 |
| Passifs non courants | 247.923 | 31.841 | 279.764 | 179.264 | 34.513 | 213.777 |
| Passifs non courants portant intérêt | 239.525 | 25.096 | 264.621 | 171.844 | 26.838 | 198.682 |
| Provisions non courantes | 460 | 5.516 | 5.976 | 612 | 6.106 | 6.718 |
| Obligation de pension | 476 | | 476 | 476 | | 476 |
| Passifs d'impôt différé | 6.686 | 349 | 7.035 | 6.332 | 705 | 7.037 |
| Fournisseurs et autres créditeurs non-courants | 776 | | 776 | | | |
| Autres passifs non-courants | | 880 | 880 | | 864 | 864 |
| Passifs courants | 63.480 | 172.936 | 236.416 | 81.951 | 147.812 | 229.763 |
| Passifs courants portant intérêt | 183.719 | 3.459 | 187.178 | 174.990 | 3.459 | 178.449 |
| Provisions courantes | 356 | 52 | 408 | | | |
| Passifs d'impôt exigible | 5.641 | 1.145 | 6.786 | 4.927 | 3 | 4.930 |
| Fournisseurs et autres créditeurs courants | 26.358 | 8.140 | 34.498 | 25.504 | 17.476 | 42.980 |
| Autres passifs courants | 4.934 | 2.612 | 7.546 | 2.069 | 1.335 | 3.404 |
| Eliminations intercos / non alloué | -157.528 | 157.528 | | -125.539 | 125.539 | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 418.648 | 238.899 | 657.547 | 381.304 | 211.876 | 593.180 |

Note 9. Stocks

| | EUR Milliers | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
| Immeubles destinés à la vente, solde d'ouverture | 443.973 | 429.209 | 429.209 |
| Dépenses capitalisées | 90.864 | 66.568 | 171.196 |
| Cessions de l'exercice | -35.616 | -103.416 | -157.535 |
| Transition IFRS 15 | -12 | | |
| Entrées dans le périmètre | | | |
| Sorties du périmètre | | | |
| Transferts de / vers la catégorie "stock" | -495 | 2.071 | |
| Coûts d'emprunt (IAS 23) | 1.381 | 1.158 | 2.899 |
| Augmentation/diminution résultant des changements de taux de change | -2.388 | 117 | -3.189 |
| Pertes de valeur (comptabilisées) | | | |
| Pertes de valeur (reprises) | 1.376 | 968 | 1.392 |
| Mouvements de la période | 55.110 | -32.534 | 14.763 |
| Immeubles destinés à la vente, solde de clôture | 499.083 | 396.675 | 443.973 |
| Valeur comptable des stocks mis en gage (limitée aux encours accordés) | 134.506 | 103.351 | 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 12 mars 2018, ATENOR a émis un plan d'options sur actions (SOP 2018) 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 8 au 31 mars 2021, du 8 au 31 mars 2022 et du 8 au 31 mars 2023 après chaque publication des résultats annuels.

Le 12 mars 2018, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 940 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » du rapport financier annuel 2017 (page 68).

Le Conseil d'Administration a décidé d'acquérir 150.000 titres via une filiale à constituer en vue de mettre en place, à partir de 2019, un nouveau plan d'options sur actions.

Note 11. Parties liées

| | EUR Milliers | |
|---|---------------------------------|---|
| | Montants dus aux sociétés liées | Montants dus par les sociétés liées au groupe |
| IMMOANGE part de groupe : 50% | - | 373 |
| VICTOR ESTATES part de groupe : 50% | - | 4.932 |
| VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50% | - | 264 |
| VICTOR BARA part de groupe : 50% | - | 2.120 |
| VICTOR SPAAK part de groupe : 50% | - | 3.764 |
| NAOS part de groupe : 55% | - | |

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 2018.

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 2018.

Note 13. Actions propres

| MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES | Montant (EUR milliers) | Nombre d'actions |
|--|-----------------------------------|-------------------------|
| Au 01.01.2018 (prix moyen € 41,26 par action) | 8.195 | 198.622 |
| Mouvements de l'exercice | | |
| - acquisitions | 1.324 | 28.623 |
| - cessions | -1.701 | -35.432 |
| Au 30.06.2018 (prix moyen € 40,76 par action) | 7.818 | 191.813 |

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 de trésorerie.

Note 14. Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important depuis le 30 juin 2018 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 2018 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 2018

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'*information financière consolidée intermédiaire résumée* d'ATENOR SA au 30 juin 2018 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* telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 29 août 2018

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Xavier DOYEN