

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

La Hulpe, le 24 septembre 2014

A. Rapport de gestion intermédiaire

Le premier semestre 2014 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe bénéficiaire à hauteur de 3 millions d'euros contre un résultat de 9,21 millions d'euros au premier semestre 2013.

La cession du bloc B1 du projet UP-site, l'augmentation de la contribution du projet Port du Bon Dieu à Namur, les premiers revenus du projet hongrois et la réduction des frais généraux ont contribué aux résultats du premier semestre 2014. Le premier semestre 2013 avait été marqué par une importante contribution du projet TREBEL suite à l'obtention du permis et la levée des recours.

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

Résultats	30.06.2014	30.06.2013
Résultat net consolidé (part de groupe)	3.000,00	9.212,33
Résultat par action (en euros)	0,55	1,75
Nombre d'actions	5.457.264	5.251.918
Dont actions propres	157.142	157.583
Bilan	30.06.2014	31.12.2013
Total de l'actif	382.915	376.709
Trésorerie de fin de période	24.383	38.909
Endettement net (-)	-203.534	-174.932
Total des capitaux propres consolidés	103.028	104.786

Chiffre d'affaires, produit des activités ordinaires

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2014 s'établit à 65,75 millions d'euros. Il comprend principalement d'une part les revenus liés au projet UP-site issus de la vente du bloc de bureaux B1 et de la cession des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » (€ 38,12 M) et d'autre part, le chiffre d'affaires dégagé sur la deuxième tranche liée au projet TREBEL (€ 22,34 M). Les revenus de la vente des appartements du projet namurois (€ 3,53 M) complètent ce chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel s'élève à 13,10 millions d'euros, influencé d'une part par la cession à l'INASTI du bloc de bureaux B1 d'UP-site et des appartements de la Tour et des immeubles « Terrasses » cédés au prorata de l'avancement des travaux (€ 11,94 M), et d'autre part par la contribution du projet TREBEL (€ 2,02 M) comptabilisée suivant son degré d'avancement (de 38,48% à 44%).

Les ventes d'appartements dans le projet du Port du Bon Dieu à Namur (€ 0,9 M), les revenus liés à la location du premier immeuble de bureaux hongrois (€ 0,57 M), ainsi que les indemnités perçues dans le projet CITY DOCKS à Anderlecht (€ 0,31 M) apportent également une contribution positive au résultat opérationnel. Enfin, les frais généraux à hauteur de 2 millions d'euros viennent diminuer ce résultat.

Le résultat financier net s'établit à -2,73 millions d'euros contre -2,77 millions d'euros au premier semestre 2013. Cette stabilité des charges financières sur ce premier semestre s'explique principalement par un certain équilibre de l'endettement net lié au développement des projets, couplé à des conditions favorables de financement.

Impôts différés : Conformément à l'IAS 12 et à la situation des pertes reportées d'ATENOR, le projet UP-site et le projet TREBEL ont fait respectivement l'objet, lors de leur lancement, de l'enregistrement d'impôts différés actifs. Au premier semestre 2014, l'impact de la reprise de ces impôts différés s'élève à 6,68 millions d'euros.

Le résultat net du premier semestre de l'exercice s'élève à 3 millions d'euros.

Bilan consolidé

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 103,03 millions d'euros, soit 26,9 % du total bilantaire.

Au 30 juin 2014, l'endettement net du groupe (y compris la trésorerie s'élevant à 24,38 millions d'euros) s'établit à 203,53 millions d'euros à comparer à un endettement net (y compris la trésorerie s'élevant à 38,81 millions d'euros) de 174,93 millions d'euros au 31 décembre 2013.

L'augmentation de l'endettement net du groupe (+ 28,6 millions d'euros) s'explique principalement par l'acquisition de 50% du projet AIR Properties à Luxembourg et la poursuite des travaux de tous les projets en portefeuille dont 9 d'entre eux sont en phase de commercialisation ou déjà vendus.

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 255,90 millions d'euros en diminution nette de 5,37 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette variation résulte principalement (a) des ventes d'appartements et du bloc de bureaux B1 dans le projet UP-site qui viennent réduire le stock à hauteur de 20,08 millions d'euros et (b) de la poursuite des travaux des projets Hermes Business Campus (Roumanie), Vaci Greens (Hongrie), Port du Bon Dieu à Namur et Brussels Europa à Bruxelles, soit au total +12,59 millions d'euros. Le solde de ce poste (2,12 millions d'euros) se répartit sur les autres projets en développement.

Projets en Portefeuille

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

A la suite des dernières nouvelles acquisitions, le portefeuille compte actuellement 13 projets en développement pour un total de l'ordre de 600.000 m².

Les projets ont connu les évolutions suivantes :

UP-SITE – Zone du Canal, quai des Péniches, Bruxelles (357 logements, 29.689 m² de bureaux)

Comme récemment communiqué, le dernier des 4 immeubles de bureaux (10.000 m²) a fait l'objet d'un protocole d'accord en vue de sa cession à l'INASTI. La transaction a été actée au 30 juin dernier après les procédures habituelles de due diligence, finalisant ainsi la vente de la partie bureaux du projet. Cette transaction contribue aux résultats du premier semestre 2014 à hauteur de 4,71 millions d'euros.

La vente des appartements situés dans les Immeubles-Terrasses jouxtant la Tour touche à sa fin, les appartements à front de canal ayant tous été rapidement vendus. La commercialisation de la Tour, qui a été réceptionnée le 1^{er} juillet dernier, est entrée dans sa dernière phase : alors que près de 90% des appartements en dessous du 25^{ième} étage ont d'ores et déjà trouvé preneur, nous avons ouvert un appartement témoin au 27^{ième} étage témoignant du caractère exclusif de tels logements. Déjà, près de 25% des appartements du haut de la Tour ont été réservés et un marketing spécifique est en passe d'être lancé pour le solde des unités.

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

La construction, qui a démarré en avril 2013, se poursuit dans le cadre du planning convenu avec le Parlement Européen, la réception provisoire étant prévue pour 2016. Pour rappel, le résultat est pris au fur et à mesure de la construction, compte tenu du compromis de vente conclu avec le Parlement Européen.

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

Suite aux conclusions de l'étude d'incidence d'une part, et sur base des prescriptions du RRUZ d'autre part, ATENOR a déposé en mars une demande de permis amendée pour s'inscrire dans ce nouveau cadre réglementaire. Le projet actuel comporte dorénavant 29.000 m² de bureaux pour 9.000 m² de logements proposant ainsi une mixité verticale dans une architecture harmonieuse.

A la suite de l'enquête publique et du comité de concertation en mai dernier, la Région a conclu à un avis favorable permettant à ATENOR d'obtenir les permis d'environnement et de démolition pour les immeubles existants. De plus, le permis d'urbanisme sera octroyé dès que les adaptations mineures demandées seront validées par l'Administration. Cette dernière étape laisse présager l'entame de la construction au 2^{ème} trimestre 2015, dès la fin des travaux de démolition.

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

Le schéma directeur du quartier du Midi, présenté en mars par le Ministre-Président de la Région de Bruxelles Capitale, a été repris dans l'accord de majorité du nouveau gouvernement, qui prévoit de l'approuver avant la fin de l'année 2014. Ce schéma directeur a amené ATENOR et son partenaire à revoir complètement le projet initial pour lequel une demande de permis a été déposée. Ce schéma organise une vision consensuelle et ambitieuse de la structure à venir du quartier. Le nouveau projet comportera désormais une partie logements importante dont la réalisation sera justement portée par la dynamique du quartier ainsi créée. Aussi, les nouvelles études architecturales et d'ingénierie effectuées cadrent parfaitement avec ce schéma directeur en vue d'une nouvelle demande de permis. Entre-temps, ATENOR et son partenaire sont engagés dans le dialogue compétitif pour la relocalisation des bureaux du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui pourrait à terme déboucher sur une accélération du processus.

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

Une demande de permis d'urbanisme a été déposée en mars pour la première phase du projet, et porte sur la construction de logements, de surfaces pour des services intégrés aux entreprises et d'une maison de repos et de résidence-services pour un total de 38.000 m². Cette demande s'inscrit parfaitement dans le cadre du nouveau PRAS démographique et en pleine cohérence avec les indications du Plan Canal. Des études sont en cours pour la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal.

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

Les travaux de construction de ce nouvel espace résidentiel en entrée de ville se poursuivent à un rythme soutenu, à tel point que nous avons ouvert un appartement témoin au 1^{er} étage le 1^{er} juillet dernier. Cet événement donne un coup d'accélérateur à la commercialisation déjà bien lancée. En effet, depuis janvier 2013, près de 60% du premier bloc de 46 appartements fait l'objet de compromis ou d'actes, les deux autres blocs emboitant le pas avec 20% de prévente depuis fin 2013. Cette tendance confirme l'intérêt du marché pour ce projet unique à Namur. La fin des travaux s'étalera au long du 2^{ème} semestre 2015.

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

Après un premier permis d'urbanisme pour la construction d'un bloc de 78 logements dans le cadre du PCA (Plan Communal d'Aménagement) existant, nous avons obtenu un permis pour 4 autres blocs de logements représentant au total 134 logements. L'obtention de ce dernier a permis de signer un accord pour la vente de ces 4 blocs à un consortium spécialisé dans l'achat et la gestion de biens d'investissement ; accord qui prévoit la construction du premier bloc en février 2015. Un PCA révisé est actuellement en discussion entre les autorités communales et régionales sur base duquel la suite du développement pourra être envisagée.

LA SUCRERIE – Ath (183 logements, soit 20.000 m²)

Une demande de permis unique pour le développement de l'ordre de 20.000 m² principalement de logements a été introduite en janvier 2014, à la suite de laquelle une campagne publicitaire a été lancée en mai dernier. Il est prévu de commencer la construction et la commercialisation des deux premiers blocs de logements au début du 4^{ème} trimestre, dès l'obtention du permis.

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

Le permis d'urbanisme de ce projet résidentiel ayant été enfin obtenu, les travaux de construction devraient débuter sous peu, sur base d'un taux de prévente à ce jour de 67%.

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

Deux éléments importants ont marqué la bonne avancée de ce projet : d'une part, l'obtention du permis d'urbanisme pour la rénovation/extension de l'immeuble, et d'autre part la signature du contrat d'Entreprise Générale avec CDCL. Les travaux ont dès lors débuté le 1^{er} août, ce qui permettra de livrer l'immeuble dans le calendrier fixé avec son nouveau locataire, la société de services financiers BDO. Par ailleurs, des marques d'intérêt pour l'acquisition de ce projet ont été exprimées par le marché de l'investissement.

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

Les travaux de construction du premier immeuble de 18.000 m² ont été terminés en mars et les premiers locataires se sont installés au fur et à mesure des travaux d'aménagement. A ce jour, l'immeuble est prêté à 100%, ce qui a permis de lancer les procédures d'appels d'offre pour la construction du deuxième bloc de bureaux de 26.500 m², adjacent au premier et pour lequel nous enregistrons un taux de prélocation de 20%. Ce contexte favorable amène des contacts sur le marché de l'investissement quant à la revente des blocs, le projet bénéficiant d'un bon positionnement en termes de rapport qualité-prix et de localisation.

VACI GREENS – Vaci Corridor, Budapest (87.138 m² de bureaux)

Le premier immeuble (A - 17.420 m²) est depuis janvier 2014 totalement loué à plusieurs entreprises de renom, dont le groupe General Electric qui occupe plusieurs étages. Certains investisseurs se sont montrés intéressés, notre objectif étant de finaliser la vente de ce bloc avant la fin de l'année. L'intérêt de General Electric s'est également porté sur deux autres immeubles (B et C – 45.000 m²), pour lesquels la construction a commencé, en signant des promesses de bail correspondant à un taux de prélocation de 34% pour le bloc C.

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

Atenor et INASTI ont conclu un accord sur base duquel Atenor redéveloppera l'ancien site d'INASTI en un projet mixte de 14.000 m².

De plus, Atenor confirme être en négociations finales pour l'acquisition du site Swift à la Hulpe (4,5 ha entre le centre et la gare). L'intention est de redévelopper ce site en y créant de l'ordre de 180 logements au milieu d'un magnifique parc, ainsi que des surfaces polyvalentes, de commerces et de bureaux. Les négociations devraient aboutir dans les prochaines semaines.

SOUTH CITY HOTEL – Rue Fonsny (face à la gare du Midi) – Bruxelles

L'exploitation de l'hôtel, sous la marque PARK INN, a généré un bon résultat d'exploitation au cours du premier trimestre 2014. ATENOR, de concert avec ses partenaires, examine les démarches commerciales les plus adéquates en vue de la vente de la société détenant l'hôtel.

Principaux risques et incertitudes

Dans le cadre des dossiers de sociétés de liquidités, le dossier de la vente de la s.a. Entreprises Migeotte à la Société Générale (France) intervenue en 1999 sera plaidé devant le Tribunal Correctionnel de Turnhout les 3 et 4 décembre 2014.

Dans le cadre du dossier dit « Erasmonde – American Energy », la Cour de Cassation devrait statuer au second semestre sur le pourvoi dirigé contre la décision de renvoi prononcée en octobre 2013, à l'encontre de 13 sociétés et personnes dont ATENOR GROUP et Stéphan Sonnevillie, le représentant de l'administrateur délégué d'ATENOR GROUP.

Le 3 septembre, la Chambre du Conseil de Bruxelles a décidé le renvoi au Tribunal Correctionnel du dossier « D-Facto - Cabepo ». Une douzaine de personnes physiques ou morales sont mises en cause dans ce dossier qui est en cours depuis plus de dix ans.

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

Actions propres

Durant le premier semestre 2014, ATENOR GROUP s.a. a acquis 9.967 actions propres portant le nombre total d'actions propres à 17.550. Ces dernières ont ensuite été totalement cédées aux bénéficiaires du plan d'options sur actions (SOP 2010).

La filiale Atenor Group Investments qui détenait 150.000 actions Atenor a opté pour de nouvelles actions lors du paiement du dividende de l'exercice 2013 portant ainsi le nombre total des actions ATENOR en sa possession à 157.142.

Perspectives pour les mois restants de l'exercice 2014

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

En l'absence d'événements imprévisibles propres à Atenor ou d'ordre macroéconomique, les résultats annuels 2014 devraient être proches des résultats annuels 2013.

Dividende

A l'issue de l'Assemblée Générale 2014, le Conseil d'Administration a proposé un dividende optionnel. 82,11% des actionnaires ont opté pour cette modalité traduisant ainsi leur confiance dans la stratégie du groupe.

Calendrier Financier

Publication des résultats annuels 2014 :	5 mars 2015
Assemblée Générale 2014 :	24 avril 2015
Publication des résultats semestriels 2015 :	21 septembre 2015

Contacts et Informations

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

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

B. Etats financiers résumés

Compte de résultats Consolidé

	EUR Milliers	
	30.06.2014	30.06.2013
Produits	65.753	77.983
Chiffre d'affaires	64.472	77.974
Produits locatifs des immeubles	1.281	9
Autres produits opérationnels	4.375	1.157
Résultat sur cession d'actifs financiers		9
Autres produits opérationnels	4.360	940
Résultat sur cession d'actifs non financiers	15	208
Charges opérationnelles (-)	-57.025	-61.433
Matières premières et consommables utilisés (-)	-27.433	-54.946
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	-14.001	6.415
Frais de personnel (-)	-887	-743
Dotations aux amortissements (-)	-184	-87
Ajustements de valeur (-)	-120	-246
Autres charges opérationnelles (-)	-14.400	-11.826
<u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u>	13.103	17.707
Charges financières (-)	-2.977	-3.205
Produits financiers	248	433
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-139	-125
<u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u>	10.235	14.810
Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-)	-7.235	-5.598
<u>RESULTAT APRES IMPOTS</u>	3.000	9.212
Résultat après impôts des activités abandonnées	0	0
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	3.000	9.212
Résultat Intérêts minoritaires		
Résultat Part de Groupe	3.000	9.212
<u>RESULTAT PAR ACTION</u>		
Nombre d'actions	5.457.264	5.251.918
Résultat dilué par action	0,55	1,75
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
Résultat Part de Groupe	3.000	9.212
Éléments reclassables dans le résultat net d'exercices ultérieurs :		
Ecart de conversion	-968	-924
Couverture de cash flows		
Résultat global total du groupe	2.032	8.288
Résultat global de la période attribuable aux tiers		1

B. Etats financiers résumés (suite)

Bilan Consolidé

ACTIFS

	EUR Milliers	
	30.06.2014	31.12.2013
<u>ACTIFS NON COURANTS</u>	72.107	43.049
Immobilisations corporelles	1.208	341
Immeubles de placement	0	0
Immobilisations incorporelles	3.533	4.523
<i>dont goodwill</i>	3.516	4.498
Participations dans des entités liées	0	0
Participations mises en équivalence	21.097	10.361
Actifs d'impôt différé	4.003	10.281
Autres actifs financiers non courants	17.901	17.535
Instruments dérivés	0	0
Clients et autres débiteurs non courants	24.360	3
Autres actifs non-courants	5	5
<u>ACTIFS COURANTS</u>	310.808	333.660
Actifs détenus en vue d'être vendus	0	0
Stocks	255.900	261.267
Autres actifs financiers courants	12.439	37.379
Instruments dérivés	0	0
Actifs d'impôt exigible	4.060	3.440
Clients et autres débiteurs courants	25.478	29.146
Paiements d'avance courants	90	35
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.944	1.530
Autres actifs courants	897	863
TOTAL DE L'ACTIF	382.915	376.709

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	30.06.2014	31.12.2013
<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u>	103.028	104.786
<u>Capitaux propres - Part du Groupe</u>	103.028	104.786
Capital souscrit	51.113	44.644
Réserves	58.260	66.517
Actions propres (-)	-6.345	-6.375
<u>Intérêts minoritaires</u>	0	0
<u>Passifs non courants</u>	190.175	184.682
Passifs non courants portant intérêt	175.834	164.097
Provisions non courantes	436	424
Obligation de pension	80	80
Instruments dérivés	39	61
Passifs d'impôt différé	9.432	10.170
Fournisseurs et autres créditeurs non-courants	4.062	9.814
Autres passifs non-courants	292	36
<u>Passifs courants</u>	89.712	87.241
Passifs courants portant intérêt	52.083	49.744
Provisions courantes	1.052	1.052
Obligation de pension	0	0
Instruments dérivés	17	28
Passifs d'impôt exigible	2.049	1.663
Fournisseurs et autres créditeurs courants	26.954	27.181
Autres passifs courants	7.557	7.573
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	382.915	376.709

B. Etats financiers résumés (suite)

Tableau consolidé des Flux de Trésorerie (méthode indirecte)

	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
Opérations d'exploitation			
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	3.000	9.212	12.028
- Résultat des sociétés MEE	139	125	324
- Plans d'options sur actions / IAS 19	41	49	113
- Amortissements (Dotations / Reprises)	205	108	172
- Réductions de valeur (Dotations / Reprises)	120	246	46
- Provisions (Dotations / Reprises)	13	4	17
- Résultat de change non réalisé	40	14	-16
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-15	-173	-205
- Dotations (reprises) d'impôts différés	5.664	4.444	4.554
- Marge brute d'autofinancement	9.207	14.029	17.033
- Variation de stock	10.750	-15.890	-32.294
- Variation des créances	-27.491	-46.079	-56.114
- Variation des dettes	2.337	9.910	-13.627
- Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-14.404	-52.059	-102.035
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation	-5.197	-38.030	-85.002
Opérations d'investissement			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-1.044	-91	-141
- Acquisitions d'immobilisations financières	-10.875	0	-60
- Nouveaux prêts accordés	-372	-1.201	-1.779
- Sous-total des investissements acquis	-12.291	-1.292	-1.980
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	851	0	0
- Cessions d'immobilisations financières	0	11.309	0
- Remboursements d'emprunts	6	163	163
- Sous-total des investissements cédés	857	11.472	163
Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements	-11.434	10.180	-1.817
Opérations de financement			
- Augmentation de capital	0	0	0
- Diminution de capital	0	-11.438	-288
- Actions propres	29	0	0
- Nouveaux emprunts long terme	12.412	38.321	43.179
- Remboursements d'emprunts long terme	-6.158	-51.118	-11.463
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-4.024	-3.983	-3.983
- Tantièmes versés aux administrateurs	-225	-225	-225
Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement	2.034	-28.443	27.220
- Variation de périmètre et écarts de conversion	71	-305	-208
Variation nette de la période	-14.526	-56.598	-59.807
- Trésorerie de début d'exercice	38.909	98.716	98.716
- Trésorerie de fin d'exercice	24.383	42.118	38.909

B. Etats financiers résumés (suite)

Etat consolidé des Variations de Capitaux Propres

EUR Milliers

	Capital souscrit	Réserves Hedging	Actions propres	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Réserve IAS 19R	Ecart de conversion	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde d'ouverture au 01.01.2013	38.880	-	(6.375)	76.190	-		(10.090)	138	98.743
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	12.028				12.028
Autres éléments du résultat global						(141)	(1.789)		(1.930)
Résultat global total	-	-	-	-	12.028	(141)	(1.789)	-	10.098
Augmentation de capital	5.764	-	-	-	-				5.764
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.762)	-				(9.762)
Actions propres	-	-	-	-	-				-
Paiements fondés sur actions	-	-	-	81	-				81
Autres augmentations/diminutions	-	-	-	-	-			(138)	(138)
Solde de clôture au 31.12.2013	44.644	-	(6.375)	66.509	12.028	(141)	(11.879)	-	104.786
1ier semestre 2013									
Solde d'ouverture au 01.01.2013	38.880	-	(6.375)	76.190	-		(10.090)	138	98.743
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	9.212		-		9.212
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-		(924)		(924)
Résultat global total	-	-	-	-	9.212		(924)	-	8.288
Augmentation de capital	5.764	-	-	-	-				5.764
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.762)	-		-	-	(9.762)
Actions propres	-	-	-	-	-		-	-	-
Paiements fondés sur actions	-	-	-	-	-		-	-	-
Autres	-	-	-	50	-		-	(138)	(88)
Solde de clôture au 30.06.2013	44.644	-	(6.375)	66.478	9.212	-	(11.014)	-	102.945
1ier semestre 2014									
Solde d'ouverture au 01.01.2014	44.644	-	(6.375)	78.537		(141)	(11.879)		104.786
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	3.000		-		3.000
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-		(968)		(968)
Résultat global total	-	-	-	-	3.000		(968)	-	2.032
Augmentation de capital	6.469	-	-	-	-		-		6.469
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(10.204)	-		-		(10.204)
Actions propres	-	-	30	-	-		-		30
Paiements fondés sur actions	-	-	-	(85)	-		-		(85)
Autres	-	-	-	-	-		-		-
Solde de clôture au 30.06.2014	51.113	-	(6.345)	68.248	3.000	(141)	(12.847)	-	103.028

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2014

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 septembre 2014.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

Les comptes financiers intermédiaires n'incluent pas toutes les informations devant être reprises dans le rapport annuel et doivent être lues en complément du rapport annuel au 31 décembre 2013.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2014 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2013.

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

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

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

Note 3. Information saisonnière

Le cycle de vie des projets immobiliers d'ATENOR GROUP peut se résumer en 3 grandes phases : une phase d'acquisition de terrain, une phase de développement et de construction du projet et une phase de commercialisation et de vente. La durée et le processus de ces phases ne sont pas similaires, ni comparables d'un projet à l'autre.

Le suivi et le respect du planning de chacun des projets sont assurés par la mise en place d'un système de communication régulier et d'un contrôle interne assuré par :

- un comité de direction qui se réunit de façon hebdomadaire pour chacun des projets et
- par un comité exécutif tenu mensuellement pour chacun des projets et formalisé par un procès-verbal.

Dès qu'un projet arrive en phase de construction, une réunion mensuelle d'état d'avancement est tenue avec :

- les spécialistes externes afin de s'assurer du respect des délais convenus et
- l'entrepreneur.

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

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

	EUR Milliers		
	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE			
Dépôts à court terme			
Soldes bancaires	11.942	3.050	1.528
Soldes en caisse	2	2	2
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	11.944	3.052	1.530

Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		TOTAL
	Courant	Non courant	
	1 an au plus	plus d'1 an	
MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES			
Au 31.12.2013	49.744	164.097	213.841
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	9.650	11.750	21.400
- Remboursements d'emprunt	-7.340		-7.340
- Transfert court terme / long terme			
- Couverture de juste valeur	33		33
- Autres	-4	-13	-17
Au 30.06.2014	52.083	175.834	227.917

Atenor Group a émis deux emprunts obligataires d'une valeur nominale de 75 millions d'euros (2010-2015) et de 60 millions d'euros (2012-2017). Conformément à l'IFRS 13, la « juste valeur » de ces deux titres cotés s'établit au 30 juin 2014 respectivement à 76,59 millions d'euros (102,12% prix de cotation - Bourse de Luxembourg) et à 64,70 millions d'euros (107,84% prix de cotation sur Euronext Brussels).

Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant le premier semestre :			
Dividende final pour 2013 : 2,00 Eur			
Les actionnaires d'Atenor ont opté (dividende optionnel) à 82,11% pour la création de nouvelles actions. Le montant de l'augmentation de capital du 26.05.2014 s'élevait à 6,47 millions d'euros.			
Dividende final pour 2012 : 2,00 Eur	-4.024	-3.983	-3.983

ATENOR GROUP ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers		
	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
VENTILATION DES TAXES			
IMPÔTS COURANTS			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.596	-1.153	-1.661
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	26		-51
Total impôts courants	-1.570	-1.153	-1.712
IMPÔTS DIFFERES			
Afférents à l'exercice	-5.767	-8.450	-11.962
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)	102	4.005	7.408
Total impôts différés	-5.665	-4.445	-4.554
TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES	-7.235	-5.598	-6.266

Note 8. Information sectorielle

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

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

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

Note 9. Immobilisations corporelles

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

Note 10. Stocks

Les « immeubles destinés à la vente » classés en « **Stocks** » représentent les projets immobiliers en portefeuille et en cours de développement. Ce poste s'élève à 255,90 millions d'euros en diminution nette de 5,37 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette variation résulte principalement (a) des ventes d'appartements et du bloc de bureaux B1 dans le projet UP-site qui viennent réduire le stock à hauteur de 20,08 millions d'euros et (b) de la poursuite des travaux des projets Hermes Business Campus (Roumanie), Vaci Greens (Hongrie), Port du Bon Dieu à Namur et Brussels Europa à Bruxelles, soit au total +12,59 millions d'euros. Le solde de ce poste (2,12 millions d'euros) se répartit sur les autres projets en développement.

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

En date du 3 février 2014, Atenor Group a émis la seconde tranche du plan d'options sur actions (SOP 2013) de la filiale Atenor Group Investments (AGI). Les options émises sur cette filiale bénéficient au Management, au personnel et aux prestataires de services d'Atenor Group (voir page 93 du rapport annuel 2013).

Le 28 février 2014, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, a distribué 1.139 options sur actions Atenor Group Participations (AGP) conformément à la politique de rémunération décrite dans la partie « Corporate Governance » de notre rapport financier annuel 2013 (page 48).

Le montant pris en charge au premier semestre 2014 s'élève à 42.102 euros.

Note 12. Parties liées

	Eur Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- AIR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	-
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	13.975
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	494
- SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	3.134

En date du 30 mai 2014, ATENOR GROUP s.a., ATENOR GROUP Participations et PI Group ont acquis ensemble respectivement 45,5 et 50% de la société AIR PROPERTIES. Ces trois sociétés ont convenu d'un partenariat entre actionnaires en vue du développement du projet situé à la Cloche d'Or.

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

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

Note 13. Instruments dérivés

ATENOR GROUP a pour politique d'utiliser des instruments financiers dérivés à des fins de couverture (pas de trading). Aucun nouveau contrat n'a été mis en œuvre pour une couverture de taux ou de change au premier semestre 2014.

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

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

Note 14. Actions propres

	Montant (EUR milliers)	Nombre d'actions
MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES		
Au 01.01.2014 (prix moyen 40,45 € par action)	6.375	157.583
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	624	17.109
- cessions	-654	-17.550
Au 30.06.2014 (prix moyen 40,38 € par action)	6.345	157.142

	Nombre d'actions
Nombre d'actions propres à obtenir afin de couvrir	
- le plan de stock options 2007	47.800
- le plan de stock options 2008	35.050
- le plan de stock options 2011	49.300
- le plan de stock options 2012	48.000
TOTAL	180.150

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

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important depuis le 30 juin 2014 n'est à signaler.

C. Déclaration des responsables

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

- Les états financiers résumés au 30 juin 2014 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'ATENOR GROUP et des entreprises comprises dans la consolidation¹;
- Le rapport semestriel contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur le jeu des états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir page 4 du présent document).

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

D. Contrôle externe

Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée d'ATENOR GROUP SA pour la période clôturée le 30 juin 2014

Introduction

Nous avons procédé à un examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée de la ATENOR GROUP SA au 30 juin 2014 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé de la situation financière, l'état consolidé résumé des flux de trésorerie, l'état consolidé résumé des variations de capitaux propres, et une sélection de notes explicatives.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Bruxelles, le 22 septembre 2014

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par Philippe GOSSART