

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2010

La Hulpe, le 31 août 2010

Le premier semestre 2010 se clôture sur un résultat légèrement négatif de € 1,7 million. Celui-ci a été principalement marqué d'une part, par la vente de l'immeuble FONSNY du projet SOUTH CITY (+2 millions d'euros) et d'autre part, par l'augmentation des charges financières liées à l'emprunt obligataire (-1,7 million d'euros net d'activation).

Il faut signaler que le cash-flow opérationnel de ce semestre a été exceptionnellement élevé dû à l'encaissement du produit des ventes PRESIDENT (solde du prix), MEDIA GARDENS (vente à OPTIMA) et FONSNY.

Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Revue limitée du Commissaire

| Résultats | 30.06.2010 | 30.06.2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé (part de groupe) | -1.712 | 7.241 |
| Résultat par action (en euros) | -0,34 | 1,44 |
| Nombre d'actions | 5.038.411 | 5.038.411 |
| Dont actions propres | 132.086 | 109.455 |
| Bilan | 30.06.2010 | 31.12.2009 |
| Total de l'actif | 275.595 | 239.583 |
| Trésorerie de fin de période | 96.224 | 15.583 |
| Endettement net (-) | -34.392 | - 71.567 |
| Total des capitaux propres consolidés | 100.178 | 117.162 |

Chiffre d'affaires, produit des activités ordinaires et résultat opérationnel

Le **chiffre d'affaires** au 30 juin 2010 s'établit à 5,75 millions d'euros à comparer à 17,01 millions d'euros au 30 juin 2009. Il intègre principalement le chiffre d'affaires de l'hôtel CROWNE PLAZA (4,55 millions d'euros) et la vente du solde des appartements du projet MEDIA GARDENS (0,68 million d'euros).

Le **résultat opérationnel** s'établit à -0,07 million d'euros et provient essentiellement du résultat de la cession de SOUTH CITY OFFICE FONSNY (2,09 millions d'euros) et de la prise en charge des coûts de structure, comparables aux coûts 2009.

En outre, les décomptes et provisions comptabilisés au cours du développement des immeubles PRESIDENT ont été revus à la suite de la signature du « Provisional delivery certificate » par l'acquéreur des immeubles, CRI, en février 2010.

Cette révision a généré un impact positif de 1,28 million d'euros.

Endettement net

Au 30 juin 2010, l'endettement net du groupe s'établit à 34,39 millions d'euros à comparer à un endettement net de 71,57 millions d'euros au 31 décembre 2009. L'endettement du Groupe se décompose d'une part, en endettement long terme (capitaux permanents) de 109,64 millions d'euros et d'autre part, en une trésorerie nette positive de 75,25 millions d'euros. L'utilisation des fonds concerne principalement les travaux (y compris les aménagements locatifs) du projet PRESIDENT, le développement des autres projets en portefeuille et le paiement des dividendes.

Projets en Portefeuille

Les résultats semestriels, conséquences de notre présence dans un marché cyclique, ne reflètent pas l'importante activité que nous avons connue dans la gestion et la valorisation de notre portefeuille.

Les projets vous sont commentés cette fois selon leur degré d'évolution dans le processus de développement, donnant une image équilibrée du portefeuille.

PRESIDENT (Luxembourg) :

Après avoir obtenu de l'acquéreur CRI la « Provisional Delivery » des immeubles, conformément aux termes du contrat, ATENOR a encaissé, en février 2010, le solde du prix de vente, alimentant considérablement le cash-flow de l'exercice en cours.

L'Entreprise Générale n'a pas pu, de son côté, au cours de ce semestre, remplir les conditions qui auraient permis à ATENOR de délivrer la réception provisoire des immeubles. Notamment, de nombreuses remarques de réception restent en effet encore à lever. Ce constat a alimenté le différend qui existait entre ATENOR et l'Entreprise Générale. En dépit des efforts d'ATENOR, l'Entreprise Générale a décidé de porter ce différend en justice. De l'analyse du dossier à ce jour, ATENOR ne devrait subir aucun impact matériel de ce litige.

La commercialisation du solde des immeubles se poursuit dans un marché locatif ayant, semble-t-il, atteint son point bas.

SOUTH CITY : Après avoir livré l'immeuble FONSNY (première phase de 13.232 m²) le 16 décembre 2009 à SMALS, la société SOUTH CITY OFFICE FONSNY a été vendue en juin 2010 en copropriété aux sociétés L'INTEGRALE et OGEO Fund. Pour rappel, SMALS a loué l'ensemble du bâtiment pour une durée de 27 ans.

La deuxième partie du projet, le BROODTHAERS, 17.600 m² a bénéficié d'une part, de la signature d'un contrat de bail avec la SNCB Holding pour compte d'INFRABEL pour plus de 13.400 m² et d'autre part, de la levée de l'option que détenait SMALS pour la location de 4.150 m² supplémentaires.

Cet immeuble, le BROODTHAERS, est donc totalement loué. Les travaux se poursuivent conformément au budget et au calendrier et se termineront en novembre 2010.

De même, l'hôtel qui fait l'objet d'un contrat d'exploitation par le groupe REZIDOR pour 20 ans, devrait ouvrir en mars 2011.

MEDIA GARDENS (I.D.M. et IDM A) : La commercialisation menée par OPTIMA FINANCIAL PLANNERS a été couronnée de succès. Dès 2009, la majorité des 206 appartements a fait l'objet d'un engagement ferme d'acquisition. L'essentiel de l'impact positif de cette transaction a donc été enregistré en 2009. La signature des actes authentiques a impacté positivement la trésorerie en 2010. Au cours du premier semestre 2010, 11 appartements supplémentaires ont été vendus et leur vente reconnue en résultats.

Par ailleurs, les travaux de construction de la première phase du projet (un bloc de 75 appartements, soit 6.947 m², entièrement vendu à AEDIFICA) ont commencé en août 2009 et se réalisent dans le calendrier prévu pour se terminer en mai 2011.

PREMIUM (Bruxelles): Le permis d'urbanisme pour la construction du complexe PREMIUM a été délivré par la Ville de Bruxelles le 24 juin 2010.

Ce grand projet mixte urbain est situé le long du canal dans l'Espace Nord à Bruxelles, face à l'Entrepôt Royal de Tour&Taxis. Il totalise 1.972 m² de commerces, 29.615 m² de bureaux et 48.435 m² de logements, dont 36.100 m² dans une tour de 42 étages culminant à 140 mètres de hauteur, soit la plus haute tour résidentielle de Belgique.

Ce projet est d'ores et déjà exemplatif en termes de réhabilitation urbaine et de redéveloppement vers une ville durable, notamment par la mixité fonctionnelle proposée et par les techniques environnementales mises en œuvre.

Les travaux de construction ont démarré début juillet 2010. Une conférence de presse sera organisée cet automne pour découvrir les derniers visuels et maquette de ce projet qui marquera l'urbanisme bruxellois et le développement d'ATENOR GROUP.

Pour rappel, un contrat de location long terme a déjà été conclu avec SMALS pour une surface de 6.300 m² et une promesse d'achat et de vente a été signée avec UNIZO et la SVMB portant sur une surface de bureaux de 6.288 m².

VACI GREENS (Hongrie) : ATENOR a acquis, en mai 2008 au Nord de Budapest, un site de 1,7 hectare à front de Vaci Ut, prestigieuse avenue parallèle au Danube, le « Vaci corridor » facilement accessible du centre de la ville et bien desservi par les transports en commun, le siège d'importants développements urbanistiques : immeubles de bureaux, centres commerciaux et ensembles résidentiels au bord du Danube. Le site acquis fait l'objet d'un règlement urbanistique permettant la construction par phase de l'ordre de 60.000 m² de bureaux. Une deuxième étape d'investissement, encore en négociation, apporterait à ce projet une surface additionnelle d'environ 40.000 m². ATENOR a élaboré un projet de campus d'immeubles de bureaux avec le soutien des autorités locales et le concours d'architectes locaux de renom. En juillet 2010, ATENOR a obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'un premier immeuble de 15.400 m², lui permettant de répondre aux appels d'offre d'un marché locatif actif.

La démolition des anciens bâtiments est terminée et l'appel d'offre pour la construction du premier immeuble est en cours.

HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie) : En juillet 2008, ATENOR a acquis la société NGY, propriétaire d'un terrain très bien situé au nord de la ville en vue d'y développer un important complexe de bureaux de l'ordre de 78.000 m² adapté à la demande locale. Ce projet phasable est situé sur un axe stratégique, tant au niveau routier et des transports en commun, qu'au niveau de sa proximité de l'aéroport. ATENOR a obtenu le permis de construction en janvier 2010.

Les travaux de démolition et de préparation du site sont terminés. L'appel d'offre pour les travaux d'infrastructure est clôturé. Ces travaux, d'une durée de 12 mois pourront commencer dès l'automne. Une consultation pour la construction de la superstructure est par ailleurs en cours.

BRUSSELS EUROPA : L'activité hôtelière de BRUSSELS EUROPA contribue au chiffre d'affaires consolidé à hauteur de € 4,55M (contre € 4,52 M en 2009). BRUSSELS EUROPA contribue au résultat opérationnel consolidé pour € 0,58 M (contre € 0,13 M en 2009).

En dépit d'une situation économique morose, d'une faible activité touristique et du maintien d'une rude concurrence au niveau des prix entre établissements hôteliers, les mesures prises pour maîtriser les coûts et ce, malgré l'augmentation des barèmes sociaux, ont permis de dégager cette contribution au résultat opérationnel (€ 0,58 M) et au résultat net du groupe (€ 0,42 M).

La demande de permis d'urbanisme introduite en décembre 2009 a fait l'objet d'une abstention du Comité de Concertation. ATENOR poursuit, dans une atmosphère constructive, les discussions avec les responsables de l'urbanisme aux niveaux régional et communal afin de déterminer l'évolution à réserver à la demande de permis compte tenu de l'ambition urbanistique affichée par les autorités quant au nouveau paysage urbain attendu pour la rue de la Loi (PUL).

VICTOR : Pour rappel, ATENOR et CFE, en partenariat 50/50 ont procédé via leur filiale commune au rachat démembré de l'immeuble voisin du projet VICTOR détenu par BREEVAST afin de disposer d'une assiette totale de 9.500 m² face à la Place Horta, à la sortie immédiate de la gare TGV de Bruxelles, Gare du Midi.

ATENOR et CFE déposeront, avant la fin 2010, une demande de permis d'urbanisme pour l'édification d'un projet iconique et structurant s'inscrivant dans le redéveloppement urbanistique des abords de la Gare du Midi souhaité par les communes de Saint-Gilles et Anderlecht ainsi que par la Région de Bruxelles-Capitale.

ATENOR rappelle que la densification est une réponse adéquate aux problèmes fondamentaux auxquels sont confrontées les villes modernes. Elle offre la possibilité d'une plus grande mixité, d'un recours plus large aux transports en commun et d'un meilleur aménagement des espaces publics.

PORT DU BON DIEU : En juin 2008, ATENOR a créé la société NAMUR WATERFRONT en vue d'y loger un projet situé aux portes de la ville de Namur, sur la rive gauche de la Meuse, un lieu à forte mixité économique. Cet endroit est stratégiquement intéressant au niveau de la mobilité et de l'accessibilité puisque situé à deux pas de la gare, du centre urbain et de toutes ses facilités. ATENOR a entamé les études portant sur la construction d'un complexe résidentiel d'environ 30.000 m² en valorisant les éléments écologiques les plus pertinents pour que le projet devienne un modèle en matière de développement durable. Des discussions sur la densité du projet à ériger entre la ville et la région retardent temporairement l'évolution de ce projet.

Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2010

Augmentée par l'emprunt obligataire émis en janvier 2010, la trésorerie du Groupe est largement suffisante pour poursuivre la valorisation du portefeuille et procéder à l'acquisition de nouveaux projets. ATENOR envisage par ailleurs la vente de la deuxième partie de l'immeuble SOUTH CITY (BROODTHAERS). En l'absence d'autres événements matériels, les résultats 2010 devraient être proches de l'équilibre, voire légèrement négatifs.

Calendrier Financier

| | |
|--|------------------|
| Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2010 : | 19 novembre 2010 |
| Publication des résultats annuels 2010 : | 4 mars 2011 |
| Assemblée Générale 2010 : | 22 avril 2011 |
| Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG) | 3 mai 2011 |

Contacts et Informations

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

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

COMPTE DE RESULTATS GLOBAL CONSOLIDE

| | EUR Milliers | |
|--|----------------|----------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 |
| Produits | 5.875 | 17.609 |
| Chiffre d'affaires | 5.745 | 17.008 |
| Produits locatifs des immeubles | 130 | 601 |
| Autres produits des activités ordinaires | 0 | 0 |
| Autres produits opérationnels | 7.301 | 14.639 |
| Résultat sur cession d'actifs financiers | 6.588 | 14.264 |
| Autres produits opérationnels | 713 | 375 |
| Résultat sur cession d'actifs non financiers | 0 | 0 |
| Charges opérationnelles (-) | -13.242 | -24.164 |
| Matières premières et consommables utilisées (-) | -5.222 | -12.972 |
| Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours | 8.511 | 16.320 |
| Frais de personnel (-) | -3.116 | -3.211 |
| Dotations aux amortissements (-) | -380 | -555 |
| Ajustements de valeur (-) | -186 | -221 |
| Autres charges opérationnelles (-) | -12.849 | -23.525 |
| <u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u> | -66 | 8.085 |
| Charges financières (-) | -2.283 | -1.402 |
| Produits financiers | 660 | 625 |
| Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence | 4 | 38 |
| <u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u> | -1.685 | 7.346 |
| Charges (produits) d'impôt sur le résultat (-) | -15 | -183 |
| <u>RESULTAT APRES IMPOTS</u> | -1.700 | 7.163 |
| Résultat après impôts des activités abandonnées | 0 | 0 |
| <u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u> | -1.700 | 7.163 |
| Résultat Intérêts minoritaires | 12 | -78 |
| Résultat Part de Groupe | -1.712 | 7.241 |

RESULTAT PAR ACTION

| | EUR | |
|---------------------------|------------|------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 |
| Nombre d'actions | 5.038.411 | 5.038.411 |
| Résultat dilué par action | -0,34 | 1,44 |

Autres éléments du résultat global

| | EUR Milliers | |
|--|---------------|--------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 |
| Résultat Part de Groupe | -1.712 | 7.241 |
| Ecarts de conversion | -2.282 | -1.795 |
| Couverture de cash flows | 42 | 44 |
| Résultat global total du groupe | -3.952 | 5.490 |

| | | |
|---|----|-----|
| Résultat global de la période attribuable aux tiers | 12 | -78 |
|---|----|-----|

BILAN CONSOLIDE

ACTIFS

| | EUR Milliers | |
|--|----------------|----------------|
| | 30.06.2010 | 31.12.2009 |
| <u>ACTIFS NON COURANTS</u> | 63.825 | 61.317 |
| Immobilisations corporelles | 21.028 | 21.302 |
| Immeubles de placement | 1.657 | 1.656 |
| Immobilisations incorporelles | 5.605 | 5.768 |
| Participations dans des entités liées | 1 | 255 |
| Participations mises en équivalence | 12.845 | 14.662 |
| Actifs d'impôt différé | 10.502 | 10.502 |
| Autres actifs financiers non courants | 12.104 | 7.089 |
| Instruments dérivés | 0 | 0 |
| Clients et autres débiteurs non courants | 0 | 0 |
| Autres actifs non-courants | 83 | 83 |
| <u>ACTIFS COURANTS</u> | 211.770 | 178.265 |
| Stocks | 102.289 | 95.590 |
| Autres actifs financiers courants | 93.786 | 13.122 |
| Instruments dérivés | 93 | 63 |
| Actifs d'impôt exigible | 866 | 1.881 |
| Clients et autres débiteurs courants | 8.012 | 54.341 |
| Paievements d'avance courants | 561 | 47 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 2.438 | 2.461 |
| Autres actifs courants | 3.725 | 10.759 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 275.595 | 239.583 |

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

| | EUR Milliers | |
|---|----------------|----------------|
| | 30.06.2010 | 31.12.2009 |
| <u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u> | 100.178 | 117.162 |
| <u>Capitaux propres - Part du Groupe</u> | 100.697 | 117.807 |
| Capital souscrit | 38.880 | 38.880 |
| Réserves | 67.348 | 84.043 |
| Actions propres (-) | -5.531 | -5.115 |
| <u>Intérêts minoritaires</u> | -519 | -646 |
| <u>Passifs non courants</u> | 124.122 | 46.508 |
| Passifs non courants portant intérêt | 109.639 | 31.036 |
| Provisions non courantes | 0 | 470 |
| Obligation de pension | 196 | 193 |
| Instruments dérivés | 1.478 | 2.000 |
| Passifs d'impôt différé | 12.809 | 12.809 |
| <u>Passifs courants</u> | 51.295 | 75.913 |
| Passifs courants portant intérêt | 20.977 | 56.114 |
| Provisions courantes | 2.940 | 1.972 |
| Obligation de pension | 49 | 144 |
| Instruments dérivés | 0 | 0 |
| Passifs d'impôt exigible | 3.865 | 3.538 |
| Fournisseurs et autres créiteurs courants | 20.755 | 13.706 |
| Autres passifs courants | 2.709 | 438 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 275.595 | 239.583 |

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (méthode indirecte)

| | EUR Milliers | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 | 31.12.2009 |
| Opérations d'exploitation | | | |
| - Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder) | -1.701 | 7.163 | 7.203 |
| - Résultat des sociétés MEE | -4 | -38 | -105 |
| - Amortissements (Dotations / Reprises) | 380 | 555 | 933 |
| - Réductions de valeur (Dotations / Reprises) | 186 | 221 | 338 |
| - Provisions (Dotations / Reprises) | 405 | -833 | -1.141 |
| - Résultat de change non réalisé | 0 | 0 | 0 |
| - (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs | 2.673 | -14.264 | -12.304 |
| - Dotations (reprises) d'impôts différés | 1 | 93 | 137 |
| - Marge brute d'autofinancement | 1.940 | -7.102 | -4.939 |
| - Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation | -29.262 | 10.120 | -20.583 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation | -27.322 | 3.018 | -25.522 |
| Opérations d'investissement | | | |
| - Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -146 | -15 | -53 |
| - Acquisitions d'immobilisations financières | -51 | -13.379 | -13.379 |
| - Nouveaux prêts accordés | -5.888 | -80 | -268 |
| - Sous-total des investissements acquis | -6.085 | -13.474 | -13.700 |
| - Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | 2 | 0 | 0 |
| - Cessions d'immobilisations financières | 47.761 | 0 | 0 |
| - Remboursements d'emprunts | 872 | 6.964 | 6.836 |
| - Sous-total des investissements cédés | 48.635 | 6.964 | 6.836 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements | 42.550 | -6.510 | -6.864 |
| Opérations de financement | | | |
| - Augmentation de capital | 0 | 0 | 0 |
| - Variation des emprunts long terme | 78.599 | -1.500 | 22.162 |
| - Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires | -12.961 | -12.682 | -12.821 |
| - Tantièmes versés aux administrateurs | -170 | -150 | -150 |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement | 65.468 | -14.332 | 9.191 |
| - Variation de périmètre et écarts de conversion | -55 | 4 | 20 |
| Variation nette de la période | 80.641 | -17.820 | -23.175 |
| - Trésorerie de début d'exercice | 15.583 | 38.757 | 38.757 |
| - Trésorerie de fin d'exercice | 96.224 | 20.937 | 15.583 |

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers

| | Capital souscrit | Réserves Hedging | Actions propres | Résultat reporté | Résultat de l'exercice | Ecart de conversion | Intérêts minoritaires | Total capitaux propres |
|--|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Solde d'ouverture au 01.01.2009 | 38.879 | (429) | (4.114) | 94.545 | | (3.004) | (430) | 125.449 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | 7.316 | - | (113) | 7.203 |
| Autres éléments du résultat global | | (9) | | | | (1.763) | | (1.772) |
| Résultat global total | - | (9) | - | - | 7.316 | (1.763) | (113) | 5.431 |
| Dividendes et tantièmes payés | - | - | - | (12.976) | - | - | | (12.976) |
| Actions propres | - | - | (1.002) | | - | - | - | (1.002) |
| Paiements fondés sur actions | - | - | - | 363 | | | | 363 |
| Autres | | | | | | | (103) | (103) |
| Solde de clôture au 31.12.2009 | 38.879 | (438) | (5.115) | 81.932 | 7.316 | (4.767) | (646) | 117.162 |
| 1ier semestre 2009 | | | | | | | | |
| Solde d'ouverture au 01.01.2009 | 38.879 | (429) | (4.114) | 94.545 | | (3.004) | (430) | 125.448 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | 7.241 | - | (78) | 7.163 |
| Autres éléments du résultat global | | 44 | | | | (1.795) | | (1.751) |
| Résultat global total | - | 44 | - | - | 7.241 | (1.795) | (78) | 5.412 |
| Dividendes et tantièmes payés | - | - | - | (12.976) | - | - | | (12.976) |
| Actions propres | - | - | (588) | | - | - | - | (588) |
| Paiements fondés sur actions | - | - | - | 176 | | | | 176 |
| Autres | | | | | | | (93) | (93) |
| Solde de clôture au 30.06.2009 | 38.879 | (385) | (4.701) | 81.745 | 7.241 | (4.799) | (601) | 117.380 |
| 1ier semestre 2010 | | | | | | | | |
| Solde d'ouverture au 01.01.2010 | 38.879 | (438) | (5.115) | 89.248 | | (4.767) | (646) | 117.162 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | (1.712) | - | 12 | (1.700) |
| Autres éléments du résultat global | | 42 | | | | (2.282) | | (2.240) |
| Résultat global total | - | 42 | - | - | (1.712) | (2.282) | 12 | (3.940) |
| Dividendes et tantièmes payés | - | - | - | (12.940) | - | - | | (12.940) |
| Actions propres | - | - | (416) | | - | - | - | (416) |
| Paiements fondés sur actions | - | - | - | 198 | | | | 198 |
| Autres | | | | | | | 114 | 114 |
| Solde de clôture au 30.06.2010 | 38.879 | (396) | (5.531) | 76.506 | (1.712) | (7.049) | (520) | 100.178 |

NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2010

Note 1. Information corporate

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 août 2010.

Note 2. Principales méthodes comptables

1. Bases de préparation

Les comptes consolidés au 30 juin 2010 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 parallèlement au rapport annuel au 31 décembre 2009.

2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2010 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2009.

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 | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 | 31.12.2009 |
| AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS | 93.786 | 341 | 13.122 |
| Dépôts à court terme (plus d'un mois) | 93.786 | 341 | 13.122 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE | 2.438 | 20.596 | 2.461 |
| Dépôts à court terme | 240 | 17.800 | 367 |
| Soldes bancaires | 2.159 | 2.753 | 2.056 |
| Soldes en caisse | 39 | 43 | 38 |

Note 5. Dettes financières

| | EUR Milliers | | TOTAL |
|--|---------------|----------------|----------------|
| | Courant | Non courant | |
| | 1 an au plus | plus d'1 an | |
| MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES | | | |
| Au 31.12.2009 | 56.114 | 31.036 | 87.150 |
| Mouvements de l'exercice | | | |
| - Nouveaux emprunts | 43.700 | 78.592 | 122.292 |
| - Remboursements d'emprunt | -79.350 | | -79.350 |
| - Transfert court terme / long terme | | | |
| - Couverture de juste valeur | 510 | | 510 |
| - Autres | 3 | 11 | 14 |
| Au 30.06.2010 | 20.977 | 109.639 | 130.616 |

Note 6. Dividendes payés

| | EUR Milliers | | |
|---|--------------|------------|------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 | 31.12.2009 |
| Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant le premier semestre : | | | |
| Dividende final pour 2009 : 2,60 EUR (2008 : 2,60 EUR) | 12.961 | 12.682 | 12.821 |

ATENOR GROUP ne propose pas de dividende intérimaire.

Note 7. Impôts sur le résultat

| | EUR Milliers | | |
|--|--------------|-------------|---------------|
| | 30.06.2010 | 30.06.2009 | 31.12.2009 |
| VENTILATION DES TAXES | | | |
| IMPÔTS COURANTS | | | |
| Impôts sur le résultat de l'exercice | -14 | -87 | -3.419 |
| Impôts, régularisation des exercices antérieurs | | -3 | -192 |
| Total impôts courants | -14 | -90 | -3.610 |
| IMPÔTS DIFFERES | | | |
| Afférents à l'exercice | -1 | -86 | -137 |
| Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales) | | -8 | |
| Total impôts différés | -1 | -93 | -137 |
| TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES | -15 | -183 | -3.747 |

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.

Pour des raisons de concurrence sur leurs marchés respectifs, ATENOR GROUP ne détaille pas les postes individuels par projet.

Par ailleurs, dans son reporting interne et externe, ATENOR GROUP n'applique pas de segmentation géographique de par l'absence de relations entre les activités des projets entre eux et l'absence de risques spécifiques associés aux activités dans une même zone. Aucune information sur la seconde segmentation n'est mentionnée. Une image sectorielle géographique ne permettrait pas d'interpréter l'importance de

l'activité dans chacun des pays.

Le rapport d'activités d'ATENOR GROUP fournit de plus amples informations sur les résultats, les acquisitions et cessions intervenues durant l'exercice.

Note 9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les postes « Immobilisations corporelles » et « Immeubles de placement » ne sont impactés que par la charge d'amortissement et les éventuels investissements.

Note 10. Stocks

Le poste d'« Immeubles destinés à la vente » augmente sous l'influence de l'évolution de la construction du projet MEDIA GARDENS, des acquisitions réalisées dans le projet hongrois (VACI GREENS), des travaux décidés en Roumanie (HERMES BUSINESS CAMPUS) et des travaux préliminaires du projet PREMIUM.

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

Pour mémoire, le Conseil d'Administration du 3 mars 2009 a approuvé un nouveau Stock Option Plan pour 3 ans. Atenor Group a donc émis en date du 2 février 2010 une première tranche de 50.000 options sur actions propres destinée aux membres du Management et du personnel. Ces options seront exerçables durant les périodes du 11 mars au 11 avril 2014 et du 2 au 30 septembre 2014 au prix unitaire de € 36,18, soit le cours moyen des 30 derniers jours de cotation précédant la date à laquelle les options ont été offertes.

La valorisation de ces options sera basée sur les paramètres suivants :

- Accroissement du dividende : 8%
- Volatilité : 25%
- Cotation de référence : 37,7 euros
- Taux d'intérêt sans risque : 1,64%.

Note 12. Parties liées

| | EUR Milliers | |
|---|------------------------------------|--|
| | Montants dus aux sociétés liées | Montants dus par les sociétés liées au groupe |
| - IMMOANGE part de groupe : 50% | - | 10.534 |
| - VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50% | - | 565 |
| - SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS part de groupe : 40% | - | 158 |
| - SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40% | - | 810 |

Pour rappel, SOUTH CITY HOTEL et SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS sont deux sociétés mises 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 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 au premier semestre 2010.

Le poste « Instruments dérivés » (à l'actif 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. La contrepartie des « fair value hedges » est comptabilisée comme correction de la valeur des emprunts couverts figurant dans les « passifs courants portant intérêt » (autres emprunts).

Note 14. Actions propres

MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

Au 01.01.2010 (prix moyen 42,32 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 30.06.2010 (prix moyen 41,87 € par action)

| <i>Montant (EUR milliers)</i> | <i>Nombre d'actions</i> |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 5.115 | 120.872 |
| 416 | 11.214 |
| 5.531 | 132.086 |

Nombre d'actions propres à obtenir afin de couvrir

- le plan de stock options 2007

- le plan de stock options 2008

- le plan de stock options 2009

- le plan de stock options 2010

TOTAL

| <i>Nombre d'actions</i> |
|-------------------------|
| 47.800 |
| 51.100 |
| 50.600 |
| 46.800 |
| 196.300 |

Le nombre d'options des SOP 2007, 2008 et 2009 fait partie d'un plan d'options portant sur un total de 150.000 actions existantes. Un nouveau plan d'options sur actions a été mis en place en 2010 (voir note 11 - Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions).

Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture

En date du 13 juillet, nous avons obtenu le permis de construire de l'immeuble A (15.493 m² brut hors sol) du projet VACI GREENS en Hongrie. Ce permis est devenu exécutoire le 21 juillet 2010.

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2010 n'est à signaler.

DECLARATION DU MANAGEMENT

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 2010 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 semestriel² 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 restant de l'exercice.

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

² Formulé en conformité aux normes IFRS

COMMENTAIRE REVISEUR

Rapport du Commissaire sur l'information semestrielle

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée intérimaire résumée ci-jointe, comprenant l'état consolidé de situation financière de ATENOR GROUP SA et de ses filiales au 30 juin 2010, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie y relatifs pour la période de six mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives résumées. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée intérimaire résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée intérimaire résumée sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mise en oeuvre d'un examen limité. Il a donc consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion de l'information financière consolidée intérimaire résumée et a, dès lors, été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier de l'information.

Notre examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de l'information financière consolidée intérimaire résumée ci-jointe pour que celle-ci soit établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Bruxelles, 30 août 2010

Mazars - Réviseurs d'entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par

Philippe GOSSART