

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2009

**Bénéfice net part de groupe : 7,24 millions d'euros**

La Hulpe, le 31 août 2009

Les résultats consolidés du premier semestre 2009 s'élèvent à 7,24 millions d'euros. L'essentiel des résultats semestriels 2009 provient de la poursuite de la construction du projet PRESIDENT à Luxembourg (8,18 millions d'euros contre 17,82 millions d'euros en juin 2008) dont la réception provisoire interviendra au cours du second semestre.

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

<b>Résultats</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>30.06.2008</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	7.241	15.933
Résultat par action (en euros)	1,44	3,16
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Dont actions propres	109.455	74.889
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Total de l'actif	233.543	238.705
Trésorerie de fin de période	20.937	38.757
Endettement net	65.244	28.220
Total des capitaux propres consolidés	117.380	125.449

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

**Le chiffre d'affaires** s'établit à 17,01 millions d'euros en diminution de 1,27 million d'euros. Ce chiffre d'affaires intègre principalement l'avancement de la construction du projet PRESIDENT (98,89% contre 83,14% à fin 2008) et le chiffre d'affaires de l'Hôtel CROWNE PLAZA.

**Les autres produits opérationnels** comprennent principalement le résultat de cession des sociétés PRESIDENT (11,99 millions d'euros) et du partenariat mis en oeuvre concernant le projet VICTOR (2,19 millions d'euros).

Suite à ces opérations, le **résultat opérationnel** s'établit à 8,08 millions d'euros.

ATENOR a poursuivi le développement des projets en portefeuille, ce qui lui a permis d'atteindre un **résultat net** (part de groupe) de 7,24 millions d'euros.

### **Endettement net**

Au 30 juin 2009, l'endettement net du groupe s'établit à 65,24 millions d'euros à comparer à un endettement net de 28,22 millions d'euros au 31 décembre 2008. 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***

---

La crise économique s'est clairement installée dans le marché immobilier. Dans ce contexte, nous avons poursuivi le développement de nos projets en portefeuille.

### **1. LES COMPLEXES DE BUREAUX AAA**

**PRESIDENT** : En mai 2007, ATENOR GROUP a vendu à COMMERZ REAL les sociétés PRESIDENT A, B et C, propriétaires de terrains situés sur le Plateau du Kirchberg et sur lesquels un complexe immobilier de bureaux (29.890 m<sup>2</sup>) a été érigé. Cette opération a dégagé, en juin 2009, une contribution nette au résultat opérationnel du groupe de 8,18 millions d'euros.

Quoique largement positifs, ces résultats sont toutefois affectés par des charges financières liées au retard enregistré dans la livraison des immeubles.

La réception provisoire interviendra au cours du second semestre et devrait permettre l'enregistrement de résultats positifs relatifs à la finalisation du projet et à la location du solde, toutefois peu probable, dans un marché locatif nettement plus difficile

**VACI ÚT (Hongrie)** : ATENOR a acquis, en mai 2008, un site de 1,7 hectare à front de Vaci Ut, prestigieuse avenue parallèle au Danube, au Nord de Budapest ; le « Vaci corridor », facilement accessible du centre de la ville et bien desservi par les transports en commun, est 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 phasable de plus de 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Une deuxième étape d'investissement, encore en négociation, apporterait à ce projet une surface additionnelle de 40.000 m<sup>2</sup>. ATENOR a entamé l'élaboration d'un projet de campus d'immeubles de bureaux avec le soutien des autorités locales et le concours d'architectes locaux de renom. La demande de permis pour la première étape sera introduite en septembre.

**HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie)** : ATENOR confirme sa volonté de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières. 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 70.000 m<sup>2</sup> et 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 localisation proche de l'aéroport. ATENOR a obtenu le permis de démolition et introduira en septembre une demande de permis pour la construction.

### **2. LES GRANDS PROJETS URBAINS MIXTES**

**SOUTH CITY** : Ce projet situé à Bruxelles, à proximité de la gare du Midi, est détenu par ATENOR à 40% (en partenariat avec Espace-Midi et B.P.I.) et porte sur la construction d'un ensemble mixte de 40.010 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtel. Les permis d'urbanisme ont été délivrés en décembre 2007 et les travaux sont en cours. A ce jour, SOUTH CITY OFFICE a conclu avec la SMALS, parastatal belge, un contrat de bail d'une durée de 27 ans ferme prenant cours à la livraison du bâtiment et portant sur plus d'un tiers de la surface du projet, soit 13.100 m<sup>2</sup>. Les perspectives de location du solde sont favorables en raison de la faible vacance locative dans ce quartier. Par ailleurs, un contrat de gestion a été conclu avec Rezidor pour l'exploitation de l'hôtel. Ce contrat, d'une durée de 20 ans, porte sur l'exploitation du futur hôtel de 142 chambres sous l'enseigne PARK INN. Cette marque connaît un essor important en Europe, au Moyen-Orient et en Afrique. L'hôtel sera le 1<sup>ier</sup> de cette chaîne à Bruxelles et le 4<sup>ième</sup> en Belgique. L'exploitation de cet

hôtel de catégorie 3 étoiles permettra de valoriser pleinement son potentiel, étant idéalement situé sur la Place Broodthaers, face à la gare TGV de Bruxelles.

**BRUSSELS EUROPA** : L'hôtel EUROPA CROWNE PLAZA situé au cœur du quartier européen a contribué au chiffre d'affaires consolidé pour 4,52 millions d'euros en juin 2009 et réalise un résultat opérationnel positif (0,13 million d'euros) malgré le ralentissement de l'activité hôtelière belge.

ATENOR GROUP poursuit l'exploitation hôtelière tout en étudiant les alternatives pour cette activité et les perspectives de développement de ce site exceptionnel. Une demande de permis d'urbanisme conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles a été déposée en décembre 2008. L'objectif du projet est d'augmenter la mixité des fonctions du quartier européen en y valorisant la richesse de Bruxelles caractérisée par sa convivialité et sa dimension européenne.

**PREMIUM** : Ce site exceptionnel de 1,25 hectare situé le long du Canal, à hauteur du Quai de Willebroek, dans le prolongement de l'Espace Nord est destiné à accueillir un ensemble mixte de logements, bureaux et commerces de plus de 70.000 m<sup>2</sup>. La demande de permis pour ce projet a été déposée en décembre 2008.

La majeure partie des logements devrait trouver place dans un immeuble-tour et dans des immeubles-villas à la conception architecturale soignée et répondant aux plus hauts critères en matière de respect environnemental. Ce projet contribuera à revaloriser d'un point de vue urbanistique et économique cet espace fluvial unique à Bruxelles. Pour rappel, un contrat de location long terme a déjà été conclu avec SMALS pour une surface de 6.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> d'archives et 63 emplacements de parkings.

**VICTOR** : En novembre 2007, ATENOR a annoncé la conclusion d'un Protocole d'accord pour l'acquisition d'un terrain de 2.300 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une localisation exceptionnelle face à la gare TGV (Gare du Midi). Moins d'un an plus tard, ATENOR a conclu avec BREEVAST et CFE, un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée (7.500 m<sup>2</sup>) de leurs fonciers respectifs. Le partenariat a récemment été formalisé et sa mise en œuvre suit son cours.

### **3. LES ENSEMBLES RÉSIDENTIELS BASÉS SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**MEDIA GARDENS (Immobilière des Deux Maisons)** : Ce projet, mené par ATENOR GROUP sur le site de 1,2 hectare précédemment occupé par son ancienne filiale MATERMACO à Schaerbeek, porte sur 281 logements (25.854 m<sup>2</sup>) répartis en cinq ensembles de 4 à 6 étages au sein d'un îlot de verdure. Le permis d'urbanisme a été obtenu le 12 mai 2009 et les travaux de démolition ont démarré depuis le 3 août dernier.

Pour rappel, un accord de principe a été conclu en novembre 2007 avec la Sicafi AEDIFICA en vue de la cession à cette dernière d'une des phases du projet comprenant un bloc de 75 logements. ATENOR a conclu un accord pour la vente du solde du projet MEDIA GARDENS à Optima Financial Planners. L'essentiel de l'impact positif de cette transaction ne sera toutefois enregistré qu'en 2010.

**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 m<sup>2</sup> en valorisant les éléments écologiques les plus pertinents pour que le projet devienne un modèle en matière de développement durable. Un projet de SAR (site à réaménager) a été introduit et est en voie d'approbation.

## ***Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2009***

---

La situation des marchés est donc mise à profit par ATENOR pour consolider sa situation de trésorerie (via la finalisation du projet PRESIDENT) et poursuivre la préparation des développements futurs.

Si, de toute évidence, les revenus 2009 seront inférieurs aux années précédentes, ATENOR estime qu'elle sera en bonne position pour engranger de nouveaux succès dès les premiers signes de reprise économique.

## ***Calendrier Financier***

---

Publication du second communiqué intermédiaire :	19 novembre 2009
Publication des résultats annuels :	5 mars 2010
Assemblée Générale 2009 :	23 avril 2010
Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)	29 avril 2010

## ***Contacts et Informations***

---

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

Tél 02.387.22.99

Fax 02.387.23.16

e-mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be)

[www.atenor.be](http://www.atenor.be)

## COMPTE DE RESULTATS GLOBAL CONSOLIDE

EUR Milliers

30.06.2009      30.06.2008

<b>Produits</b>	<b>17.609</b>	<b>18.604</b>
Chiffre d'affaires	17.008	18.274
Produits locatifs des immeubles	601	331
Autres produits des activités ordinaires	0	0
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>14.639</b>	<b>19.080</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	14.264	18.097
Autres produits opérationnels	375	988
Résultat sur cession d'actifs non financiers	0	-5
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	<b>-24.164</b>	<b>-23.786</b>
Matières premières et consommables utilisées ( - )	-12.972	-348
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	16.320	352
Frais de personnel ( - )	-3.211	-3.414
Dotations aux amortissements ( - )	-555	-978
Ajustements de valeur ( - )	-221	6
Autres charges opérationnelles ( - )	-23.525	-19.404
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>8.085</b>	<b>13.899</b>
<b>Charges financières ( - )</b>	<b>-1.402</b>	<b>-1.059</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>625</b>	<b>2.031</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>38</b>	<b>112</b>
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>7.346</b>	<b>14.982</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )</b>	<b>-183</b>	<b>951</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>7.163</b>	<b>15.933</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>7.163</b>	<b>15.933</b>
Résultat Intérêts minoritaires	-78	0
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>7.241</b>	<b>15.933</b>

### RESULTAT PAR ACTION

EUR

30.06.2009      30.06.2008

Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Résultat dilué par action	1,44	3,16

### Autres éléments du résultat global

EUR Milliers

30.06.2009      30.06.2008

<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>7.241</b>	<b>15.933</b>
Ecarts de conversion	-1.795	177
Couverture de cash flows	44	-12
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>5.490</b>	<b>16.097</b>

Résultat global de la période attribuable aux tiers -78      0

## BILAN CONSOLIDE

### ACTIFS

	EUR Milliers	
	30.06.2009	31.12.2008
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>61.264</b>	<b>46.373</b>
Immobilisations corporelles	21.581	22.009
Immeubles de placement	1.734	3.157
Immobilisations incorporelles	5.761	3.490
Participations dans des entités liées	255	255
Participations mises en équivalence	9.399	-9
Actifs d'impôt différé	10.485	10.478
Autres actifs financiers non courants	12.048	6.990
Instruments dérivés	0	1
Clients et autres débiteurs non courants	0	0
Autres actifs non-courants	1	1
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>172.279</b>	<b>192.332</b>
Stocks	93.080	99.452
Autres actifs financiers courants	341	1.428
Actifs d'impôt exigible	1.371	1.542
Clients et autres débiteurs courants	45.263	44.442
Paiements d'avance courants	0	5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.596	37.329
Autres actifs courants	11.629	8.134
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>233.543</b>	<b>238.705</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	EUR Milliers	
	30.06.2009	31.12.2008
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>117.380</b>	<b>125.449</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>117.981</b>	<b>125.878</b>
Capital souscrit	38.880	38.880
Réserves	83.803	91.112
Actions propres ( - )	-4.701	-4.114
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>-601</b>	<b>-430</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>46.125</b>	<b>24.762</b>
Passifs non courants portant intérêt	30.493	8.873
Provisions non courantes	558	1.396
Obligation de pension	254	346
Instruments dérivés	2.071	1.499
Passifs d'impôt différé	12.748	12.647
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>70.039</b>	<b>88.494</b>
Passifs courants portant intérêt	55.687	58.103
Provisions courantes	2.086	1.989
Obligation de pension	190	190
Instruments dérivés	53	52
Passifs d'impôt exigible	595	549
Fournisseurs et autres créditeurs courants	10.573	25.232
Autres passifs courants	854	2.379
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>233.543</b>	<b>238.705</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (méthode indirecte)

EUR Milliers

	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
<b>Opérations d'exploitation</b>			
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	7.163	15.933	41.144
- Résultat des sociétés MEE	-38	-112	-9
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	555	978	1.970
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	221	-6	2.005
- Provisions ( Dotations / Reprises )	-833	-156	-482
- Résultat de change non réalisé	0	-26	5
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-14.264	-18.092	-52.812
- Production immobilisée	0	0	0
- Dotations (reprises) d'impôts différés	93	-964	-1.840
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-7.102</b>	<b>-2.444</b>	<b>-10.019</b>
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>10.120</b>	<b>-10.298</b>	<b>-21.397</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>3.018</b>	<b>-12.742</b>	<b>-31.416</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-15	-185	-17.432
- Acquisitions d'immobilisations financières	-13.379	-7.078	-23.428
- Nouveaux prêts accordés	-80	-3.569	0
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-13.474</b>	<b>-10.831</b>	<b>-40.861</b>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	11	68
- Cessions d'immobilisations financières	0	0	33.000
- Remboursements d'emprunts	6.964	0	1.472
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>6.964</b>	<b>11</b>	<b>34.540</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-6.510</b>	<b>-10.820</b>	<b>-6.321</b>
<b>Opérations de financement</b>			
- Augmentation de capital	0	0	0
- Variation des emprunts long terme	-1.500	0	-5.000
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-12.682	-11.532	-12.852
- Tantièmes versés aux administrateurs	-150	-150	-150
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>-14.332</b>	<b>-11.682</b>	<b>-18.002</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	4	178	47
<b>Variation nette de la période</b>	<b>-17.820</b>	<b>-35.067</b>	<b>-55.691</b>
- Trésorerie de début d'exercice	38.757	94.448	94.448
- Trésorerie de fin d'exercice	20.937	59.381	38.757

## 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
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2008</b>	<b>38.879</b>	<b>(358)</b>	<b>(2.124)</b>	<b>66.362</b>		<b>208</b>	<b>89</b>	<b>103.057</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	41.292	-	(148)	41.144
Autres éléments du résultat global	-	(71)	-	-	-	(3.212)	-	(3.283)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>(71)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.292</b>	<b>(3.212)</b>	<b>(148)</b>	<b>37.861</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(13.250)	-	-	-	(13.250)
Actions propres	-	-	(1.990)	-	-	-	-	(1.990)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	141	-	-	-	141
Autres	-	-	-	-	-	-	(371)	(371)
<b>Solde de clôture au 31.12.2008</b>	<b>38.879</b>	<b>(429)</b>	<b>(4.114)</b>	<b>53.254</b>	<b>41.292</b>	<b>(3.004)</b>	<b>(430)</b>	<b>125.449</b>
<b>1er semestre 2008</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2008</b>	<b>38.879</b>	<b>(358)</b>	<b>(2.124)</b>	<b>66.362</b>		<b>208</b>	<b>89</b>	<b>103.057</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	15.933	-	-	15.933
Autres éléments du résultat global	-	(12)	-	-	-	177	-	164
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.933</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>16.097</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(13.250)	-	-	-	(13.250)
Actions propres	-	-	(1.160)	-	-	-	-	(1.160)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	90	90
<b>Solde de clôture au 30.06.2008</b>	<b>38.879</b>	<b>(370)</b>	<b>(3.284)</b>	<b>53.112</b>	<b>15.933</b>	<b>385</b>	<b>179</b>	<b>104.835</b>
<b>1er semestre 2009</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2009</b>	<b>38.879</b>	<b>(429)</b>	<b>(4.114)</b>	<b>94.545</b>		<b>(3.004)</b>	<b>(430)</b>	<b>125.449</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	7.241	-	(78)	7.163
Autres éléments du résultat global	-	44	-	-	-	(1.795)	-	(1.751)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.241</b>	<b>(1.795)</b>	<b>(78)</b>	<b>5.412</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(12.976)	-	-	-	(12.976)
Actions propres	-	-	(588)	-	-	-	-	(588)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	176	-	-	-	176
Autres	-	-	-	-	-	-	(93)	(93)
<b>Solde de clôture au 30.06.2009</b>	<b>38.879</b>	<b>(385)</b>	<b>(4.701)</b>	<b>81.745</b>	<b>7.241</b>	<b>(4.799)</b>	<b>(601)</b>	<b>117.380</b>



## **NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2009**

### **Note 1. Information corporate**

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 août 2009.

### **Note 2. Principales méthodes comptables**

#### **1. Bases de préparation**

Les comptes consolidés au 30 juin 2009 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 2008.

#### **2. Principes de consolidation et principes comptables significatifs**

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2009 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2008, si ce n'est les adaptations rendues nécessaires par l'entrée en vigueur des normes et interprétations IFRS applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 :

- IAS 1 (révisée) *Présentation des états financiers*, en application de laquelle ATENOR GROUP présente désormais dans un compte de résultats global unique, d'une part, le compte de résultat et d'autre part, les autres éléments du résultat global (à savoir les éléments qui effectent les capitaux propres sans résulter de transactions avec les propriétaires de la société-mère).

D'autres nouvelles normes, amendements et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 n'ont pas eu d'effet sur les états financiers d'ATENOR GROUP ou ne sont pas pertinentes actuellement pour ce qui concerne le groupe, notamment :

- IAS 8, *Secteurs opérationnels*, introduisant l'approche managériale du reporting par secteur (secteurs dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance).
- IAS 23, *Coûts d'emprunt*, excluant dorénavant l'option de prise en charge immédiate des coûts d'emprunt capitalisables).
- IFRIC 15, *Accords pour la construction d'un bien immobilier*, redéfinissant les contours des opérations immobilières qui relèvent de IAS 11 ou de IAS 18.
- IFRIC 16, *Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, précisant les limites des couvertures de tels investissements.

### **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. Trésorerie et équivalent de trésorerie**

	EUR Milliers		
	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>			
Dépôts à court terme	17.800	50.607	36.162
Soldes bancaires	2.753	3.750	1.108
Soldes en caisse	43	62	59
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>20.596</b>	<b>54.418</b>	<b>37.329</b>

### **Note 5. Dettes financières**

	EUR Milliers		
	Courant	Non courant	TOTAL
	1 an au plus	plus d'1 an	
<b>MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES</b>			
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>58.103</b>	<b>8.873</b>	<b>66.976</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	49.200	500	49.700
- Remboursements d'emprunt	-29.900		-29.900
- Transfert court terme / long terme	-21.000	21.000	
- Couverture de juste valeur	-554		-554
- Autres	-161	120	-41
<b>Au 30.06.2009</b>	<b>55.687</b>	<b>30.493</b>	<b>86.181</b>



### **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.

### **Note 10. Stocks**

Le poste d'« immeubles destinés à la vente » est influencé négativement suite au reclassement du terrain relatif à la mise en place du partenariat lié au projet VICTOR sous le poste de « sociétés mises en équivalence ». D'autre part, l'évolution des autres projets en cours influence positivement la valeur du « stock ».

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

Conformément à la décision du Comité de rémunération du 17 décembre 2008 ratifiée par le Conseil d'Administration du 3 mars 2009, ATENOR GROUP a émis, en date du 20 janvier 2009, un total de 50.600 options sur actions propres à divers membres du Management et du Personnel. Le prix d'exercice a été fixé à 37,83 euros, soit le cours moyen des 30 derniers jours de cotation précédant la date à laquelle les options ont été offertes. Ces options sont exerçables durant les périodes du 11 mars au 11 avril 2013 et du 02 au 30 septembre 2013.

La valorisation de ces options a été basée sur les paramètres suivants (source Banque Degroof) :

- Croissance du dividende : 8%
- Volatilité : 25,9 %
- Cotation de référence : 37,7 euros
- Taux d'intérêt sans risque : 2,29 %.

### **Note 12. Parties liées**

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	4.813
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	289
- SOUTH CITY OFFICE part de groupe : 40%	-	5.176
- SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	792

Pour rappel, SOUTH CITY HOTEL et SOUTH CITY OFFICE sont deux sociétés mises en équivalence. Dans le cadre du projet VICTOR, le partenariat a récemment été mis en œuvre avec la société CFE, propriétaire du terrain voisin à notre parcelle, afin de pouvoir y développer un projet majeur mixte. Suite à la comptabilisation de ce partenariat, les sociétés IMMOANGE et VICTOR PROPERTIES sont mises en équivalence.

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 2009.

### **Note 14. Actions propres**

#### **MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES**

Au 01.01.2009 (prix moyen 43,89 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 30.06.2009 (prix moyen 42,95 € par action)

<i>Montant (EUR milliers)</i>	<i>Nombre d'actions</i>
4.114	93.734
588	15.721
<b>4.701</b>	<b>109.455</b>

#### **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

#### **TOTAL**

<i>Nombre d'actions</i>
47.800
50.900
50.600
<b>149.300</b>

### **Note 15. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Aucun événement important depuis le 30 juin 2009 n'est à signaler.

La crise économique s'est clairement installée dans le marché immobilier.

Dans ce contexte, nous avons poursuivi le développement des projets en portefeuille.

Nous avons en outre consacré ce « temps mort » sur le marché immobilier à la préparation, l'introduction et l'obtention prochaine des permis relatifs à nos projets en portefeuille.

## 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 2009 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 consolidation <sup>1</sup>;
- Le rapport semestriel <sup>2</sup> 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.

---

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

<sup>2</sup> 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 2009, 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 Revisors 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, 28 août 2009

GOOSSENS GOSSART JOOS - Revisors d'entreprises SCPRL  
Commissaire  
Représentée par Philippe GOSSART