

## RESULTATS ANNUELS 2010

Information règlementée

**Evolution favorable du portefeuille**  
**Résultat opérationnel positif**  
**Dividende : € 2 brut par action**

*La Hulpe, le 1<sup>er</sup> mars 2011*

ATENOR GROUP a terminé l'exercice 2010 sur un résultat net légèrement négatif, reflétant le point bas du cycle économique du marché immobilier.

Le résultat opérationnel (EBIT) est toutefois positif (€ 3,48 M), porté par la vente des deux parties bureaux (Fonsny 13.200 m<sup>2</sup> - Broodthaers 17.700 m<sup>2</sup>) du projet SOUTH CITY à Bruxelles dont ATENOR GROUP détenait 40 %.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende de € 2,00 offrant un rendement brut de l'ordre de 6,05 % sur base d'un cours de € 33,05 au 28 février 2011.

Par cette proposition, le Conseil d'Administration attire l'attention de l'investisseur sur les risques et la cyclicité d'ATENOR GROUP, tout en confirmant sa confiance dans les perspectives favorables du Groupe.

**Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros)**  
**Comptes audités**

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	- 1.599	7.316
Résultat par action (en euros)	- 0,32	1,45
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Total de l'actif	270.141	239.583
Trésorerie de fin de période	75.514	15.583
Endettement net (-)	- 46.993	- 71.567
Total des capitaux propres consolidés	100.531	117.162

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

**Le chiffre d'affaires** s'établit à 10,74 millions d'euros. Ce chiffre d'affaires intègre principalement l'activité de l'hôtel CROWNE PLAZA (8,71 millions d'euros) et le solde des ventes réalisées dans le cadre du projet MEDIA GARDENS (0,89 million d'euros).

**Le résultat opérationnel** s'établit à 3,48 millions d'euros et provient essentiellement des cessions de nos participations SOUTH CITY OFFICE FONSNY et SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS (€ 9,03 millions d'euros) et du résultat enregistré à la fin du premier semestre relatif au projet PRESIDENT (€ 1,27 million d'euros).

Le **résultat financier net** s'établit à 4,44 millions d'euros impacté des charges financières liées à l'émission de l'emprunt obligataire réalisé avec succès le 18 janvier 2010.

Tenant compte d'une part, du résultat opérationnel positif dégagé grâce à la commercialisation de projets sortis de notre portefeuille et d'autre part, du résultat financier net, le **résultat net** d'ATENOR s'inscrit en légère perte à hauteur de € 1,60 million d'euros.

## ***Endettement financier net***

---

Au 31 décembre 2010, le Groupe affiche un endettement net de 46,99 millions d'euros à comparer à un endettement net de 71,57 millions d'euros au 31 décembre 2009. L'emprunt obligataire a permis de renforcer la structure du bilan d'ATENOR et de consacrer les moyens disponibles au développement de nos projets en portefeuille et ce, dans un climat où les marchés financiers restaient perturbés.

## ***Actions propres***

---

Durant l'année 2010, ATENOR GROUP a acquis 33.580 actions propres. Au 31 décembre 2010, ATENOR GROUP détenait 154.452 actions propres acquises au prix moyen de 40,60 euros pour un montant total de 6,27 millions d'euros. Ces actions sont destinées à couvrir les plans d'options 2007, 2008, 2009 et 2010. Nous vous invitons à vous rendre régulièrement sur le site d'ATENOR pour connaître la position la plus récente en matière de détention d'actions propres.

## ***Stock option plan***

---

Le Conseil d'Administration du 3 mars 2009 a approuvé un nouveau Stock Option Plan pour 3 ans. ATENOR GROUP a émis en date du 1<sup>er</sup> février 2011 une deuxième tranche de 53.200 options sur actions propres destinée aux membres du Management et du personnel. Ces options seront exerçables durant les périodes du 10 mars au 10 avril 2015 et du 2 au 30 septembre 2015 au prix unitaire de 33,40 euros correspondant à la moyenne des cotations boursières des 30 jours précédant l'émission.

## ***Proposition de dividende***

---

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 22 avril 2011 le versement, au titre de l'exercice 2010, d'un dividende de 2,00 euros ; soit un dividende net de précompte (25 %) de 1,50 euro par titre et un dividende net de précompte (15 %) de 1,70 euros par titre accompagné d'un strip VVPR. Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement à partir du 29 avril 2011.

## ***Projets en Portefeuille***

---

Dans un contexte de lent redémarrage du marché immobilier, nous avons poursuivi prudemment le développement de nos projets en portefeuille et, également, réalisé une acquisition ciblée. Nous poursuivons en outre l'analyse de plusieurs dossiers conformément à notre stratégie et aux critères très stricts que nous nous sommes fixés en vue de nouvelles acquisitions. Nous commentons ci-dessous chacun de nos projets classés en fonction de leur degré d'avancement.

### **SOUTH CITY**

<b>Situation</b>	Rue Fonsny, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
<b>Projet</b>	Complexe immobilier : bureaux, commerces et hôtel
<b>Taille</b>	40.010 m <sup>2</sup>

Après la cession de la société SOUTH CITY OFFICE FONSNY en copropriété aux sociétés L'INTEGRALE et OGEO, nous avons cédé, en décembre dernier, la société SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS au groupe international d'assurances ALLIANZ à des conditions de marché très favorables tenant compte de la qualité des deux locataires, à savoir SMALS et la SNCB Holding.

La société SOUTH CITY HOTEL disposant déjà d'un contrat d'exploitation avec le groupe Rezidor pour une durée de 20 ans terminera les travaux de l'hôtel dans les jours à venir permettant à l'opérateur d'ouvrir l'hôtel le 1<sup>er</sup> mars prochain.

## **MEDIA GARDENS (IDM A et IDM)**

<b>Situation</b>	Chaussée de Louvain, Bruxelles, Belgique
<b>Projet</b>	logements résidentiels
<b>Taille</b>	± 28.700 m <sup>2</sup>

Grâce au succès de la commercialisation réalisée par OPTIMA FINANCIAL PLANNERS en 2009 pour la première partie du projet MEDIA GARDENS, I.D.M. sa, filiale à 100% d'ATENOR GROUP, a encaissé en 2010 la totalité du produit de ces ventes pour un montant de 13,7 millions d'euros.

Au cours de l'année 2010, ATENOR GROUP a poursuivi la construction de la seconde partie du projet MEDIA GARDENS en vue de sa livraison en mai 2011 (bloc de 75 appartements, soit 6.947 m<sup>2</sup> entièrement vendu à la sicafi Aedifica).

## **UP-SITE**

<b>Situation</b>	Entre le canal, la place des Armateurs et le quai de Willebroek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
<b>Projet</b>	Ensemble mixte de logements, commerces et bureaux
<b>Taille</b>	± 80.000 m <sup>2</sup>

En juin 2010, ATENOR GROUP a obtenu le permis d'urbanisme pour le projet UP-site et commencé immédiatement les travaux de construction conforté par la signature du financement ad hoc. Ce projet mixte urbain situé à Bruxelles en bordure du canal porte sur 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 13 000 m<sup>2</sup> ont déjà trouvé preneur (bail à 27 ans signé par la SMALS et acquisition signée par UNIZO et la SVMB), et plus de 47 000 m<sup>2</sup> de logements. La future tour de logements qui s'élèvera à 140 m de haut (42 étages) s'affirme d'ores et déjà comme le land mark de ce quartier en total redéveloppement.

## **HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie)**

<b>Situation</b>	Bld Dimitri Pompeiu, 2 <sup>ième</sup> District, Bucarest, Roumanie
<b>Projet</b>	Construction d'immeubles de bureaux
<b>Taille</b>	73.644 m <sup>2</sup>

Le permis d'urbanisme de ce projet roumain a été obtenu en 2010.

Après les travaux de démolition et de préparation du site, les travaux d'infrastructure ont démarré durant le quatrième trimestre 2010 et devraient se terminer en septembre 2011. En parallèle, un appel d'offre a été lancé concernant les travaux d'infrastructure d'un des trois blocs du projet et s'est clôturé par un grand nombre de réponses favorables d'un point de vue budgétaire. L'analyse de ces offres se poursuivra durant l'exercice.

En dépit de la situation économique de ce pays, le lancement de la commercialisation des premières phases de ce projet nous a confortés dans ses qualités intrinsèques sans qu'il ne soit toutefois possible à ce stade de prévoir le moment de la concrétisation de ces démarches commerciales.

## **VACI GREENS (Hongrie)**

<b>Situation</b>	Vaci ut, 13 <sup>ième</sup> District, Budapest, Hongrie
<b>Projet</b>	Construction d'immeubles de bureaux
<b>Taille</b>	Phase 1 - 56.000 m <sup>2</sup>

Le permis d'urbanisme pour la construction d'un premier bloc de bureaux permettant de développer 15.400 m<sup>2</sup> a été obtenu en juillet 2010. Les travaux d'infrastructure ont commencé après la conclusion d'un contrat d'entreprise générale avec CFE Hungary.

Le marché locatif semble montrer des signes de redressement et, en dépit de la situation économique de ce pays, le lancement de la commercialisation de la première phase nous a confortés dans ses qualités intrinsèques sans qu'il ne soit toutefois possible, à l'instar du marché roumain, à ce stade, de prévoir le moment de la concrétisation de nos démarches commerciales.

Nous sommes sur le point de finaliser la seconde phase d'acquisition de ce projet dont le développement pourra également être phasé.

## **EUROPA**

<b>Situation</b>	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
<b>Projet</b>	Ensemble mixte de commerces et bureaux
<b>Taille</b>	± 30.000 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	Archi+ I

Après avoir mené de nombreuses discussions avec les responsables régionaux et communaux concernant le permis d'urbanisme déposé en décembre 2009, nous avons appris, à notre grande satisfaction, qu'un Arrêté Gouvernemental relatif au lancement de la mise œuvre du projet de PUL (paysage urbain loi) a été publié le 16 décembre 2010. Les réunions de concertation se poursuivront avec les autorités concernées durant l'exercice 2011 afin de déterminer les nouveaux paramètres du volume de notre construction.

## **VICTOR**

<b>Situation</b>	Rue Blérot – Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique
<b>Projet</b>	Ensemble mixte de bureaux, commerces
<b>Architectes</b>	Atelier de Portzamparc (Paris) et Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers – J. Evers & Partners

En partenariat (50/50) avec CFE, nous avons introduit un permis d'urbanisme en décembre 2010. La concertation avec les autorités compétentes et les acteurs importants du quartier se poursuit. Notre parti, à cet endroit, a toujours été la densification pour des raisons évidentes de mobilité et de renforcement de l'usage des transports en commun.

## **PORT DU BON DIEU**

<b>Situation</b>	Espace dit « Port du Bon Dieu », Namur, Belgique
<b>Projet</b>	Programme de logements
<b>Taille</b>	± 30.000 m <sup>2</sup>
<b>Architectes</b>	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or

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. Cet endroit est stratégiquement intéressant au niveau de la mobilité et de l'accessibilité puisque situé non loin de la gare, du centre urbain et de toutes ses facilités. ATENOR a revu ses études portant sur la construction d'un complexe résidentiel d'environ 12.000 m<sup>2</sup> en valorisant les éléments écologiques les plus pertinents. A la suite d'un accord Région-Ville, un périmètre SAR devrait bientôt être adopté et permettre l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

## **TREBEL**

<b>Situation</b>	Coin des rues Belliard et de Trèves à Bruxelles, Belgique
<b>Projet</b>	Immeuble de bureaux
<b>Taille</b>	± 17.000 m <sup>2</sup>

Enfin, ATENOR GROUP a procédé à une nouvelle acquisition dans le quartier européen à Bruxelles. Les réflexions ont commencé afin de proposer sur cette parcelle de terrain située à front de la rue Belliard et de la rue de Trèves, un projet adapté à l'évolution de l'environnement.

## **OPA Westland Shopping Center**

---

L'OPA levée de manière opportuniste par ATENOR sur les certificats Westland Shopping Center 1980 a été contrée par une OPA émanant du groupe AGEAS.

## **Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2011**

---

Eu égard à la qualité de son portefeuille diversifié et compte tenu de sa situation de trésorerie, ATENOR GROUP est en position favorable pour poursuivre le développement de ses projets dans un marché montrant les premiers signes de reprise. La construction et la livraison des immeubles pré-vendus, pré-loués devraient notamment contribuer positivement aux résultats 2011.

## **Calendrier Financier**

---

Assemblée Générale 2010 :	22 avril 2011
Paiement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG) :	29 avril 2011
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2011 :	19 mai 2011
Publication des résultats semestriels 2011 :	31 août 2011
Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2011:	18 novembre 2011
Publication des résultats annuels 2011	1 <sup>er</sup> mars 2012

\* *Service financier : Banque Degroof (agent payeur principal)*

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée Générale, la mise en paiement du dividende s'effectuera à partir du 29 avril 2011.

- Date de détachement (Ex date) 26 avril 2011
- Date d'enregistrement (Record date) 28 avril 2011
- Date de paiement (Payment date) 29 avril 2011

## **Contacts et Informations**

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile s.a., Administrateur-délégué ou Monsieur Sidney D. Bens, Directeur Financier.

Tél +32 2 387 22 99

Fax +32 2 387 23 16

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

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

## COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

En milliers d'EUR

	2010	2009
<b>Produits</b>	<b>10.944</b>	<b>35.490</b>
Chiffre d'affaires	10.743	34.687
Produits locatifs des immeubles	201	802
Autres produits des activités ordinaires	0	0
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>15.291</b>	<b>14.208</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	14.137	12.304
Autres produits opérationnels	1.154	1.904
Résultat sur cession d'actifs non financiers	0	0
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	<b>-22.755</b>	<b>-37.142</b>
Matières premières et consommables utilisées ( - )	-15.470	-18.534
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	24.278	22.613
Frais de personnel ( - )	-5.863	-6.037
Dotations aux amortissements ( - )	-773	-933
Ajustements de valeur ( - )	-451	-322
Autres charges opérationnelles ( - )	-24.476	-33.929
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>3.480</b>	<b>12.556</b>
<b>Charges financières ( - )</b>	<b>-5.925</b>	<b>-2.706</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.480</b>	<b>995</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>-440</b>	<b>105</b>
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>-1.405</b>	<b>10.950</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )</b>	<b>-280</b>	<b>-3.747</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>-1.685</b>	<b>7.203</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>-1.685</b>	<b>7.203</b>
Résultat Intérêts minoritaires	-86	-113
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>-1.599</b>	<b>7.316</b>

### RESULTAT PAR ACTION

	EUR	
	2010	2009
<b>Nombre d'actions</b>	<b>5.038.411</b>	<b>5.038.411</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>-0,32</b>	<b>1,45</b>
<b>Proposition de dividende brut par action</b>	<b>2,00</b>	<b>2,60</b>

### Autres éléments du résultat global

	EUR Milliers	
	2010	2009
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>-1.599</b>	<b>7.316</b>
Ecart de conversion	-1.533	-1.763
Couverture de cash flows	114	-9
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>-3.018</b>	<b>5.544</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>	<b>-86</b>	<b>-113</b>

## BILAN CONSOLIDE

### ACTIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2010	31.12.2009
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>63.535</b>	<b>61.317</b>
Immobilisations corporelles	20.764	21.302
Immeubles de placement	1.648	1.656
Immobilisations incorporelles	6.699	5.768
Participations dans des entités liées	1	255
Participations mises en équivalence	9.120	14.662
Actifs d'impôt différé	10.502	10.502
Autres actifs financiers non courants	14.718	7.089
Instruments dérivés	0	0
Clients et autres débiteurs non courants	0	0
Autres actifs non-courants	83	83
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>206.606</b>	<b>178.265</b>
Stocks	119.351	95.590
Autres actifs financiers courants	72.839	13.122
Instruments dérivés	0	63
Actifs d'impôt exigible	1.250	1.881
Clients et autres débiteurs courants	6.121	54.341
Paiements d'avance courants	0	47
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.675	2.461
Autres actifs courants	4.370	10.759
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>270.141</b>	<b>239.583</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2010	31.12.2009
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>100.531</b>	<b>117.162</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>101.092</b>	<b>117.807</b>
Capital souscrit	38.880	38.880
Réserves	68.483	84.043
Actions propres ( - )	-6.271	-5.115
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>-561</b>	<b>-646</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>114.057</b>	<b>46.508</b>
Passifs non courants portant intérêt	99.671	31.036
Provisions non courantes	0	470
Obligation de pension	142	193
Instruments dérivés	1.289	2.000
Passifs d'impôt différé	12.955	12.809
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>55.553</b>	<b>75.913</b>
Passifs courants portant intérêt	22.836	56.114
Provisions courantes	2.496	1.972
Obligation de pension	49	144
Instruments dérivés	133	0
Passifs d'impôt exigible	3.522	3.538
Fournisseurs et autres créditeurs courants	21.759	13.706
Autres passifs courants	4.758	438
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>270.141</b>	<b>239.583</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidé (méthode indirecte)

	EUR Milliers	
	2010	2009
<b>Opérations d'exploitation</b>		
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	-1.684	7.203
- Résultat des sociétés MEE	440	-105
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	773	933
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	451	338
- Provisions ( Dotations / Reprises )	-84	-1.141
- Résultat de change non réalisé	0	0
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-4.884	-12.304
- Dotations (reprises) d'impôts différés	236	137
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-4.752</b>	<b>-4.939</b>
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>-38.673</b>	<b>-20.583</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-43.425</b>	<b>-25.522</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-226	-53
- Acquisitions d'immobilisations financières	-1.051	-13.379
- Nouveaux prêts accordés	-8.665	-268
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-9.942</b>	<b>-13.700</b>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	2	0
- Cessions d'immobilisations financières	58.589	0
- Remboursements d'emprunts	1.036	6.836
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>59.627</b>	<b>6.836</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>49.685</b>	<b>-6.864</b>
<b>Opérations de financement</b>		
- Augmentation de capital	0	0
- Actions propres	-1.102	
- Variation des emprunts long terme	68.635	22.162
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-13.318	-12.821
- Tantièmes versés aux administrateurs	-170	-150
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>54.045</b>	<b>9.191</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	-374	20
<b>Variation nette de la période</b>	<b>59.931</b>	<b>-23.175</b>
- Trésorerie de début d'exercice	15.583	38.757
- Trésorerie de fin d'exercice	75.514	15.583



## ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers

<b>2009</b>	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 01/01/2009</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	-	-	-	-	7.316	-	(113)	7.203
Autres éléments du résultat global		(9)				(1.763)		(1.772)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.316</b>	<b>(1.763)</b>	<b>(113)</b>	<b>5.431</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(12.976)	-	-		(12.976)
Actions propres	-		(1.002)		-	-	-	(1.002)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	363				363
Autres							(103)	(103)
<b>Solde de clôture au 31/12/2009</b>	<b>38.879</b>	<b>(438)</b>	<b>(5.115)</b>	<b>81.932</b>	<b>7.316</b>	<b>(4.767)</b>	<b>(646)</b>	<b>117.162</b>
<b>2010</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01/01/2010</b>	<b>38.879</b>	<b>(438)</b>	<b>(5.115)</b>	<b>89.248</b>		<b>(4.767)</b>	<b>(646)</b>	<b>117.162</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(1.599)	-	(86)	(1.685)
Autres éléments du résultat global		114				(1.533)		(1.419)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(1.533)</b>	<b>(86)</b>	<b>(3.104)</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(12.940)	-	-		(12.940)
Actions propres	-		(1.156)		-	-	-	(1.156)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	399				399
Autres							170	170
<b>Solde de clôture au 31/12/2010</b>	<b>38.879</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.271)</b>	<b>76.707</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(6.300)</b>	<b>(561)</b>	<b>100.531</b>

## **NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2010**

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

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 février 2011.

Le rapport annuel comprenant l'ensemble des états financiers et des notes annexes sera mis à disposition des actionnaires début avril pour l'assemblée générale ordinaire.

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

#### **1. Bases de préparation**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 ont été établis en conformité aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

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

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2010 sont inchangées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2009, 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 2010.

Les normes et interprétations nouvelles et amendées suivantes ont été appliquées le cas échéant à compter de l'exercice 2010 :

- IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* – cette norme remplace IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises* publié en 2004.
- Amendements à IAS 27 *Etats financiers consolidés et individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009). Cette norme amende IAS 27 *Etats financiers consolidés et individuels* (révisés en 2003)
- Améliorations aux IFRS (2008-2009) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2010).
- Amendements à IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Eléments de couverture éligibles* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009).
- Amendements à IFRS 2 *Paiements fondés sur des actions* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010).
- IFRIC 17 - *Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2009).

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés d'Atenor Group.

### **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	
	31.12.2010	31.12.2009
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		
Dépôts à court terme	274	367
Soldes bancaires	2.359	2.056
Soldes en caisse	42	38
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>2.675</b>	<b>2.461</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 31.12.2009</b>	<b>56.114</b>	<b>31.036</b>	<b>87.150</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	4.417	79.250	83.667
- Remboursements d'emprunt	-42.650	-6.000	-48.650
- Transfert court terme / long terme	4.549	-4.549	0
- Couverture de juste valeur	401		401
- Autres	5	-66	-61
<b>Au 31.12.2010</b>	<b>22.836</b>	<b>99.671</b>	<b>122.507</b>

## Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers	
	31.12.2010	31.12.2009
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :		
<b>Dividende final pour 2009 : 2,60 EUR (2008 : 2,60 EUR)</b>	<b>-13.318</b>	<b>-12.821</b>

## Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers	
	31.12.2010	31.12.2009
<b>VENTILATION DES TAXES</b>		
<b>IMPÔTS COURANTS</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-33	-3.419
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-10	-192
<b>Total impôts courants</b>	<b>-43</b>	<b>-3.610</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>		
Afférents à l'exercice	-237	-137
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)		
<b>Total impôts différés</b>	<b>-237</b>	<b>-137</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>-280</b>	<b>-3.747</b>

**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 les charges d'amortissement des immeubles concernés.

**Note 10. Stocks**

Le poste d'« immeubles destinés à la vente » est positivement influencé par l'évolution des projets en portefeuille (coûts de construction) et l'acompte payé pour la nouvelle acquisition (TREBEL) située dans le quartier européen à Bruxelles.

**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%.

Atenor Group a émis en date du 1<sup>er</sup> février 2011 une deuxième tranche de 53.200 options sur actions propres destinée aux membres du Management et du personnel. Ces options seront exerçables durant les périodes du 10 mars au 10 avril 2015 et du 2 au 30 septembre 2015 au prix unitaire de 33,40 euros correspondant à la moyenne des cotations boursières des 30 jours précédant l'émission.

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

- Accroissement du dividende : 5%
- Volatilité : 20%
- Cotation de référence : 32,9 euros
- Taux d'intérêt sans risque : 2,64%.

## **Note 12. Parties liées**

**EUR Milliers**

	<b>Montants dus aux sociétés liées</b>	<b>Montants dus par les sociétés liées au groupe</b>
IMMOANGE part de groupe : 50%	-	11.198
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	574
SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	2.774

Pour rappel, SOUTH CITY HOTEL, IMMOANGE et VICTOR PROPERTIES (projet VICTOR) sont trois sociétés mises en équivalence. Dans le cadre du projet VICTOR, le partenariat a été mis en œuvre avec la société CFE.

Les sociétés SOUTH CITY OFFICE FONSNY et SOUTH CITY OFFICE BROODTHAERS ont été cédées durant l'exercice 2010.

## **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 durant l'exercice 2010.

Le poste « instruments dérivés » (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 (€ 1,29 million). La contrepartie des « fair value hedges » est comptabilisée comme correction de la valeur des emprunts couverts figurant dans les « passifs courants portant intérêt » (€ 0,13 million).

## **Note 14. Actions propres**

	<b>Montant (EUR milliers)</b>	<b>Nombre d'actions</b>
<b>MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES</b>		
Au 01.01.2010 (prix moyen 42,32 € par action)	5.116	120.872
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	1.155	33.580
- cessions		
<b>Au 31.12.2010 (prix moyen 40,60 € par action)</b>	<b>6.271</b>	<b>154.452</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
- le plan de stock options 2010

### **TOTAL**

<b>Nombre d'actions</b>
47.800
51.100
50.600
46.800
<b>196.300</b>

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2010 fait partie d'un plan d'émissions d'options portant sur un total de 300.000 actions existantes.

## **Note 15. Principaux risques et incertitudes**

ATENOR GROUP est une société détenant des participations dans des sociétés développant des projets immobiliers tout en réalisant également en direct des promotions immobilières.

ATENOR GROUP est confrontée aux risques et incertitudes inhérents à cette activité, et notamment l'évolution de la conjoncture économique mondiale et des marchés dans lesquels les immeubles sont érigés, et l'évolution des fondamentaux des marchés financiers tels que les taux d'intérêts et le volume de fonds destinés à l'investissement.

Le Conseil d'Administration est attentif à l'analyse et à la gestion des différents risques et incertitudes auxquels ATENOR GROUP et ses filiales sont soumises.

Le Conseil d'Administration expose en outre trois risques identifiés auxquels ATENOR GROUP est confrontée :

- Dans le cadre du contentieux fiscal dit des « Sociétés de liquidités » qui concernerait plus de 700 sociétés en Belgique, des impositions importantes ont été enrôlées à charge de certaines anciennes filiales du Groupe. Ces sociétés avaient été cédées il y a plusieurs années à des investisseurs, introduits et recommandés auprès d'Atenor Group par des intermédiaires et des institutions bancaires renommées.

Il est apparu que ces investisseurs auraient détourné les liquidités des sociétés acquises et manqué à leurs obligations fiscales tout en ne procédant pas aux réinvestissements annoncés.

Ces contentieux fiscaux, qui ne concernent pas directement Atenor Group, ont, dans certains cas, donné lieu à des plaintes pénales ou des actions civiles, principalement à l'encontre des acheteurs et des banques intervenantes mais également à l'encontre d'Atenor et de certains de ses dirigeants. Atenor Group, qui a pleinement et loyalement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales, 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.

- Dans le cadre de l'immeuble PIXEL à Luxembourg, l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné ATENOR en remboursement des pénalités de retard dont ATENOR avait obtenu le paiement par l'appel aux garanties bancaires (K€ 500).
- Dans le cadre du projet President, un litige oppose Atenor Group Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere. Ceux-ci réclament en justice diverses indemnités, tandis qu'Atenor a également introduit une réclamation, notamment pour l'application des pénalités de retard. Une expertise judiciaire est en cours. Atenor Group Luxembourg a fait appel aux garanties bancaires constituées à son profit. Elle en a obtenu, par jugement, le paiement le 18 février 2011.

Atenor Group est d'avis que les revendications auxquelles le Groupe fait face ne sont pas fondées et, en conséquence, aucune provision n'a été constituée pour faire face à ces litiges.

## **Note 16. Evénements postérieurs à la date de clôture**

ATENOR GROUP a émis, en date du 1er février 2011, un total de 53.200 options sur actions propres aux membres du Management et du Personnel.

**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 31 décembre 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 consolidation<sup>1</sup>;
- ce communiqué<sup>2</sup> contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation d'ATENOR GROUP et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

**COMMENTAIRE DU REVISEUR**

Le Commissaire, MAZARS – Reviseurs d'entreprises SCRL représentée par Philippe Gossart, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Bruxelles, le 28 février 2011

MAZARS – Reviseurs d'entreprises SCRL  
Commissaire  
Représentée par  
Philippe Gossart

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

<sup>2</sup> Formulé en conformité aux normes IFRS