

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2011

*La Hulpe, le 31 août 2011*

Le premier semestre 2011 se clôture sur un résultat consolidé net part de groupe positif de 8,48 millions d'euros contre un résultat négatif de 1,71 million d'euros au premier semestre 2010.

Les résultats de ce premier semestre 2011 ont été principalement influencés d'une part, par la vente à la Sicafi AEDIFICA de la société IDM A propriétaire de 75 appartements au sein du complexe MEDIA GARDENS et d'autre part, par la vente au groupe ETHIAS des droits attachés à l'immeuble de bureaux B4 du projet UP-site loué à Smals.

Le résultat de cette dernière transaction sera pris en compte au fur et à mesure de la construction de l'immeuble qui s'étendra jusqu'au premier semestre 2012.

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

<b>Résultats</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>30.06.2010</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	8.480,62	-1.712,56
Résultat par action (en euros)	1,68	-0,34
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Dont actions propres	157.513	132.086
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Total de l'actif	283.126	270.141
Trésorerie de fin de période	48.328	75.514
Endettement net (-)	-76.789	-46.993
Total des capitaux propres consolidés	101.380	100.531

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

Le **chiffre d'affaires** au 30 juin 2011 s'établit à 17,3 millions d'euros à comparer à 5,75 millions d'euros au 30 juin 2010. Il comprend principalement le chiffre d'affaires lié à la cession au groupe ETHIAS du premier bloc de bureaux du complexe UP-site (10,95 millions d'euros) et le chiffre d'affaires de l'hôtel CROWNE PLAZA (4,59 millions d'euros).

Le **résultat opérationnel** s'établit à 6,74 millions d'euros et provient essentiellement de la cession à AEDIFICA de la société IDM A à hauteur de 3,60 millions d'euros (projet MEDIA GARDENS) ainsi que de la cession de bureaux au groupe ETHIAS dégageant un résultat opérationnel de 4,55 millions d'euros (projet UP-site). Les autres résultats opérationnels équilibrent les frais de structure en légère hausse (+ 0,78 million d'euros) par rapport au premier semestre 2010.

### **Endettement net**

Au 30 juin 2011, l'endettement net du groupe s'établit à 76,79 millions d'euros à comparer à un endettement net de 46,99 millions d'euros au 31 décembre 2010. L'endettement du groupe se décompose d'une part, en endettement long terme (capitaux permanents) de 100,74 millions d'euros contre 99,67 millions d'euros au 31 décembre 2010 et d'autre part, en une trésorerie nette de 23,95 millions d'euros contre 52,68 millions d'euros en décembre 2010.

Les résultats enregistrés liés aux cessions ont généré des liquidités. L'utilisation de la trésorerie nette s'explique principalement par l'acquisition des projets TREBEL (Bruxelles) et CITY DOCKS

(Anderlecht) ainsi que par la poursuite des travaux des projets en portefeuille et le paiement du dividende.

## ***Projets en Portefeuille***

---

ATENOR a poursuivi le développement de ses projets en portefeuille, veillant à renouveler son potentiel de développement en réalisant une nouvelle acquisition durant le premier semestre 2011. Tous les projets vous sont commentés selon leur degré d'évolution dans le processus de développement, donnant une image équilibrée du portefeuille. Pour rappel, trois projets disposent déjà d'un permis d'urbanisme.

### **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> (5 blocs)

Le 13 mai dernier, comme prévu, ATENOR GROUP a vendu à la sicafi résidentielle AEDIFICA les titres de la société IDM A propriétaire d'un immeuble de 75 appartements, de commerces et de parkings. Cette transaction permet à ATENOR GROUP de dégager un résultat net à hauteur de 3,60 millions d'euros. Un ajustement de la valeur de cession est prévu en 2012 en fonction du niveau de l'inflation et du succès de la commercialisation des logements. A fin juin, 38% des appartements ont fait l'objet de la signature d'un bail permettant d'être optimiste pour la libération partielle de la garantie locative octroyée à AEDIFICA pour une durée de 9 mois.

Cette opération clôture avec succès le développement du projet MEDIA GARDENS confirmant l'excellente localisation du site ainsi que les qualités environnementales et architecturales de l'immeuble.

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

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

Pour rappel, le permis d'urbanisme de ce projet a été obtenu en janvier 2010. Après avoir effectué les travaux de démolition et de préparation du site, les travaux d'infrastructure de la première phase (18.400 m<sup>2</sup>) du projet HERMES BUSINESS CAMPUS ont été entamés et se poursuivent en parallèle à la commercialisation des surfaces.

Le marché du bureau à Bucarest a montré ces derniers mois une timide reprise sans qu'il ne soit encore possible, à ce stade, de prévoir la concrétisation de nos démarches commerciales.

### **VACI GREENS (Hongrie)**

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

Ce projet dispose également depuis juillet 2010 d'un permis d'urbanisme en vue de développer 56.000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de bureaux. Les travaux d'infrastructure se poursuivent dans le cadre d'un contrat d'entreprise générale.

Nous constatons que l'intérêt de groupes nationaux et internationaux pour de nouvelles surfaces de bureaux se confirme. A ce stade, nous ne pouvons toutefois prévoir la concrétisation de nos démarches commerciales.

Par ailleurs, durant ce semestre, nous avons finalisé les dernières acquisitions de l'ensemble des droits portant sur la phase 2 du projet pour laquelle nous introduirons prochainement une demande de permis

## 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> (29.690 m <sup>2</sup> de bureaux, 48.435 m <sup>2</sup> de logements et commerces)

Comme précisé dans notre communiqué du 22 juin dernier, nous avons vendu au groupe ETHIAS un des quatre blocs de bureaux du complexe UP-site loué à SMALS. Cette cession confirme le succès commercial de ce projet malgré un marché immobilier bruxellois déprimé.

Les résultats de cette cession s'étaleront sur les exercices 2011 et 2012 au fur et à mesure de la construction de l'immeuble.

L'impact de cette opération sur les résultats opérationnels du groupe s'élève à 4,55 millions d'euros et, tenant compte de la reprise d'un impôt différé actif précédemment enregistré, le résultat net de la transaction s'établit à 3,17 millions d'euros pour le premier semestre 2011.

La construction de la partie bureaux et de la tour de logements du projet UP-site progresse conformément au planning. Cette tour emblématique « sortira de terre » fin 2011, moment à partir duquel la commercialisation des appartements sera lancée. Déjà, quelques appartements ont fait l'objet de réservations nous confortant sur le positionnement unique de ce projet dans le marché résidentiel bruxellois.

## 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

Pour rappel, ATENOR poursuit les discussions avec les responsables de l'urbanisme au niveau régional afin de déterminer les conditions d'application de l'arrêté gouvernemental du 16 décembre 2010 portant sur le nouveau paysage urbain attendu pour la rue de la Loi (PUL).

Dans ce cadre, ATENOR prépare une nouvelle demande de permis portant sur la réalisation d'un immeuble mixte s'intégrant dans ces nouvelles prescriptions urbanistiques.

L'activité hôtelière de BRUSSELS EUROPA contribue au chiffre d'affaires consolidé à hauteur de 4,59 millions d'euros et au résultat opérationnel à hauteur de 0,79 million d'euros. La contribution au résultat consolidé net s'établit à 0,43 million d'euros.

Comme annoncé dans notre communiqué du 16 mars 2011, la direction de l'hôtel a été amenée à faire part aux représentants du personnel de l'hôtel de son intention d'arrêter l'activité hôtelière fin 2011. La procédure dite « loi Renault » lancée en mars 2011 dans le cadre de l'arrêt de l'activité hôtelière évolue en concertation avec les représentants du personnel.

## 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

Pour rappel, la région de Bruxelles-Capitale a entériné, le 5 mai, l'abrogation approuvée par les communes d'Anderlecht et Saint-Gilles des PPAS devenus obsolètes. L'instruction de la demande de permis d'urbanisme déposée en décembre 2010 portant sur l'édification d'un projet iconique dans les abords de la gare du Midi suit la procédure administrative.

Le projet, majoritairement de bureaux, comportera un minimum de 6.000 m<sup>2</sup> de logements. Par ailleurs, les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles ont délivré respectivement leur permis de démolition des bâtiments existants.

## **PORT DU BON DIEU**

<b>Situation</b>	Espace dit « Port du Bon Dieu », Namur, Belgique
<b>Projet</b>	Programme de logements
<b>Taille</b>	± 12.000 m <sup>2</sup>
<b>Architectes</b>	Montois Partners Architects & l'Atelier de l'Arbre d'Or

Pour rappel, la filiale d'ATENOR, Namur Waterfront SA, est propriétaire d'une parcelle de 44,28 ares comprise dans le périmètre d'un S.A.R. (site à réaménager). L'approbation définitive du périmètre S.A.R., le 11 juillet dernier, par le Ministre en charge de l'Aménagement du Territoire a ouvert la voie à l'introduction par ATENOR d'une demande de permis d'urbanisme portant sur un projet immobilier résidentiel dans le respect de l'environnement et d'une qualité architecturale résolument sobre.

## **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>

Sur base d'accords conclus en novembre 2010, ATENOR a acquis, en juin dernier, le droit d'emphytéose portant sur le terrain et les bureaux situés à l'angle des rues Belliard et de Trèves. ATENOR déposera un permis d'urbanisme dans les prochains mois en vue d'un redéveloppement complet du site.

## **CITY DOCKS**

<b>Situation</b>	Anderlecht, en bordure du canal de Willebroek, Belgique
------------------	---

Pour rappel, ATENOR a acquis la société IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI), propriétaire d'une parcelle de 5,4 ha située à Anderlecht. Cette parcelle est comprise dans un PPAS à l'étude au niveau de la commune et pourrait être concernée par le nouveau PRAS démographique en préparation. De son côté, ATENOR élabore un premier projet présentant une forte mixité de fonctions. Entretemps, IPI bénéficie de revenus locatifs payés par l'occupant industriel actuel.

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

---

La prise en charge des coûts de fermeture de l'activité hôtelière pèseront sur les résultats du second semestre. Toutefois, la poursuite de la construction de l'immeuble de bureaux B4 et le closing de la vente de l'immeuble B3 du projet UP-site à Unizo devraient permettre à ATENOR de clôturer l'exercice 2011 sur un résultat comparable aux résultats semestriels.

### ***Calendrier Financier***

---

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre :	18 novembre 2011
Publication des résultats annuels 2011 :	1er mars 2012
Assemblée Générale 2011 :	27 avril 2012
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2012 :	18 mai 2012

### ***Contacts et Informations***

---

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

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 GLOBAL CONSOLIDE

EUR Milliers

30.06.2011

30.06.2010

<b>Produits</b>	<b>17.717</b>	<b>5.875</b>
Chiffre d'affaires	17.327	5.745
Produits locatifs des immeubles	346	130
Autres produits des activités ordinaires	44	0
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>7.816</b>	<b>7.301</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	6.258	6.588
Autres produits opérationnels	1.550	713
Résultat sur cession d'actifs non financiers	8	0
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	<b>-18.788</b>	<b>-13.242</b>
Matières premières et consommables utilisées ( - )	-36.652	-5.222
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	32.076	8.511
Frais de personnel ( - )	-2.588	-3.116
Dotations aux amortissements ( - )	-673	-380
Ajustements de valeur ( - )	-106	-186
Autres charges opérationnelles ( - )	-10.845	-12.849
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>6.745</b>	<b>-66</b>
<b>Charges financières ( - )</b>	<b>-2.313</b>	<b>-2.283</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>696</b>	<b>660</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>-379</b>	<b>4</b>
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>4.749</b>	<b>-1.685</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )</b>	<b>3.697</b>	<b>-15</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>8.446</b>	<b>-1.700</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>8.446</b>	<b>-1.700</b>
Résultat Intérêts minoritaires	-35	12
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>8.481</b>	<b>-1.712</b>

### RESULTAT PAR ACTION

EUR

30.06.2011

30.06.2010

Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Résultat dilué par action	1,68	-0,34

### Autres éléments du résultat global

EUR Milliers

30.06.2011

30.06.2010

<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>8.481</b>	<b>-1.712</b>
Ecart de conversion	1.902	-2.282
Couverture de cash flows	131	42
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>10.514</b>	<b>-3.952</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>	<b>-35</b>	<b>12</b>

## BILAN CONSOLIDE

### ACTIFS

	EUR Milliers	
	30.06.2011	31.12.2010
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>66.051</b>	<b>63.535</b>
Immobilisations corporelles	20.741	20.764
Immeubles de placement	1.646	1.648
Immobilisations incorporelles	6.360	6.699
Participations dans des entités liées	1	1
Participations mises en équivalence	8.741	9.120
Actifs d'impôt différé	11.412	10.502
Autres actifs financiers non courants	17.061	14.718
Instruments dérivés	0	0
Clients et autres débiteurs non courants	6	0
Autres actifs non-courants	83	83
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>217.075</b>	<b>206.606</b>
Stocks	159.553	119.351
Autres actifs financiers courants	42.530	72.839
Instruments dérivés	0	0
Actifs d'impôt exigible	1.848	1.250
Clients et autres débiteurs courants	6.781	6.121
Paiements d'avance courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.798	2.675
Autres actifs courants	565	4.370
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>283.126</b>	<b>270.141</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	EUR Milliers	
	30.06.2011	31.12.2010
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>101.380</b>	<b>100.531</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>101.669</b>	<b>101.092</b>
Capital souscrit	38.880	38.880
Réserves	69.162	68.483
Actions propres ( - )	-6.373	-6.271
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>-289</b>	<b>-561</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>123.748</b>	<b>114.057</b>
Passifs non courants portant intérêt	100.737	99.671
Provisions non courantes	0	0
Obligation de pension	142	142
Instruments dérivés	1.251	1.289
Passifs d'impôt différé	10.155	12.955
Fournisseurs et autres créiteurs non-courants	11.463	0
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>57.998</b>	<b>55.553</b>
Passifs courants portant intérêt	24.380	22.836
Provisions courantes	2.480	2.496
Obligation de pension	26	49
Instruments dérivés	0	133
Passifs d'impôt exigible	1.313	3.522
Fournisseurs et autres créiteurs courants	17.362	21.759
Autres passifs courants	12.437	4.758
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>283.126</b>	<b>270.141</b>

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

	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
<b>Opérations d'exploitation</b>			
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	8.446	-1.701	-1.684
- Résultat des sociétés MEE	379	-4	440
- Plans d'options sur actions	96		
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	673	380	773
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	101	186	451
- Provisions ( Dotations / Reprises )	-39	405	-84
- Résultat de change non réalisé	-202	0	0
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-5.753	2.673	-4.884
Production immobilisée	-43		
- Dotations (reprises) d'impôts différés	-3.807	1	236
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-149</b>	<b>1.940</b>	<b>-4.752</b>
- Variation de stock	-33.505	-10.660	-27.663
- Variation des créances	-2.023	16.721	16.753
- Variation des dettes	18.908	-35.323	-27.763
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>-16.620</b>	<b>-29.262</b>	<b>-38.673</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-16.769</b>	<b>-27.322</b>	<b>-43.425</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-94	-146	-226
- Acquisitions d'immobilisations financières	-13.964	-51	-1.051
- Nouveaux prêts accordés	-2.344	-5.888	-8.665
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-16.402</b>	<b>-6.085</b>	<b>-9.942</b>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	8	2	2
- Cessions d'immobilisations financières	6.398	47.761	58.589
- Remboursements d'emprunts		872	1.036
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>6.406</b>	<b>48.635</b>	<b>59.627</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-9.996</b>	<b>42.550</b>	<b>49.685</b>
<b>Opérations de financement</b>			
- Augmentation de capital	45	0	0
- Actions propres	-101		-1.102
- Nouveaux emprunts long terme	12.463	78.599	79.250
- Remboursements d'emprunts long terme	-4.000		-10.615
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-9.807	-12.961	-13.318
- Tantièmes versés aux administrateurs	-170	-170	-170
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>-1.570</b>	<b>65.468</b>	<b>54.045</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	1.149	-55	-374
<b>Variation nette de la période</b>	<b>-27.186</b>	<b>80.641</b>	<b>59.931</b>
- Trésorerie de début d'exercice	75.514	15.583	15.583
- Trésorerie de fin d'exercice	48.328	96.224	75.514

## 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 01.01.2010</b>	<b>38.880</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>38.880</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.271)</b>	<b>76.707</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(6.300)</b>	<b>(561)</b>	<b>100.532</b>
<b>1ier semestre 2010</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2010</b>	<b>38.880</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	-	-	-	-	(1.712)	-	12	(1.700)
Autres éléments du résultat global	-	42	-	-	-	(2.282)	-	(2.240)
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.712)</b>	<b>(2.282)</b>	<b>12</b>	<b>(3.940)</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(12.940)	-	-	-	(12.940)
Actions propres	-	-	(416)	-	-	-	-	(416)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	198	-	-	-	198
Autres	-	-	-	-	-	-	114	114
<b>Solde de clôture au 30.06.2010</b>	<b>38.880</b>	<b>(396)</b>	<b>(5.531)</b>	<b>76.506</b>	<b>(1.712)</b>	<b>(7.049)</b>	<b>(520)</b>	<b>100.178</b>
<b>1ier semestre 2011</b>								
<b>Solde d'ouverture au 01.01.2011</b>	<b>38.880</b>	<b>(324)</b>	<b>(6.271)</b>	<b>75.108</b>	<b>-</b>	<b>(6.300)</b>	<b>(562)</b>	<b>100.531</b>
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	8.481	-	(35)	8.446
Autres éléments du résultat global	-	131	-	-	-	1.902	-	2.033
<b>Résultat global total</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.481</b>	<b>1.902</b>	<b>(35)</b>	<b>10.479</b>
Dividendes et tantièmes payés	-	-	-	(9.932)	-	-	-	(9.932)
Actions propres	-	-	(102)	-	-	-	-	(102)
Paiements fondés sur actions	-	-	-	96	-	-	-	96
Autres	-	-	-	-	-	-	308	308
<b>Solde de clôture au 30.06.2011</b>	<b>38.880</b>	<b>(193)</b>	<b>(6.373)</b>	<b>65.272</b>	<b>8.481</b>	<b>(4.398)</b>	<b>(289)</b>	<b>101.380</b>



## NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30.06.2011

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

Les états financiers semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 août 2011.

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

#### **1. Bases de préparation**

Les comptes consolidés au 30 juin 2011 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

Les comptes financiers intermédiaires n'incluent pas toutes les informations devant être reprises dans le rapport annuel et doivent être lues en complément du rapport annuel au 31 décembre 2010.

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

Les règles d'évaluation adoptées pour la préparation des états financiers consolidés au 30 juin 2011 n'ont pas été modifiées par rapport aux règles suivies pour la préparation du rapport annuel au 31 décembre 2010.

### **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		
	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>			
Dépôts à court terme		240	274
Soldes bancaires	5.753	2.159	2.359
Soldes en caisse	45	39	42
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>5.798</b>	<b>2.438</b>	<b>2.675</b>

### Note 5. Dettes financières

	EUR Milliers		TOTAL
	Courant 1 an au plus	Non courant plus d'1 an	
<b>MOUVEMENTS SUR LES DETTES FINANCIERES</b>			
<b>Au 31.12.2010</b>	<b>22.836</b>	<b>99.671</b>	<b>122.507</b>
Mouvements de l'exercice			
- Nouveaux emprunts	10.464	1.000	11.464
- Remboursements d'emprunt	-8.966		-8.966
- Transfert court terme / long terme			
- Couverture de juste valeur	40		40
- Autres	6	66	72
<b>Au 30.06.2011</b>	<b>24.380</b>	<b>100.737</b>	<b>125.117</b>

### Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers		
	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant le premier semestre :			
<b>Dividende final pour 2010 : 2,00 EUR (2009 : 2,60 EUR)</b>	9.684	12.961	13.318

ATENOR GROUP ne propose pas de dividende intérimaire.

### Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers		
	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
<b>VENTILATION DES TAXES</b>			
<b>IMPÔTS COURANTS</b>			
Impôts sur le résultat de l'exercice	-110	-14	-33
Impôts, régularisation des exercices antérieurs			-10
<b>Total impôts courants</b>	<b>-110</b>	<b>-14</b>	<b>-43</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>			
Afférents à l'exercice	1.477	-1	-237
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)	2.330		
<b>Total impôts différés</b>	<b>3.807</b>	<b>-1</b>	<b>-237</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>3.697</b>	<b>-15</b>	<b>-280</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.

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

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

### **Note 9. Immobilisations corporelles 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'acquisition du projet CITY DOCKS (terrain de 5,4 ha à Anderlecht, logé au sein de la SA IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE (IPI)), la finalisation de l'acquisition du projet TREBEL, l'évolution des constructions des complexes HERMES BUSINESS CAMPUS (Roumanie), VACI GREENS (Hongrie) et UP-site tenant compte de la cession d'un bloc de bureaux de ce projet à Ethias ainsi que de la cession à Aedifica du projet MEDIA GARDENS.

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

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 :

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

### **Note 12. Parties liées**

	EUR Milliers	
	Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
- IMMOANGE part de groupe : 50%	-	12.118
- VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	-	582
- SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	-	4.176

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

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

**Note 13. Instruments dérivés**

ATENOR GROUP 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 2011.

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 « Cash flow hedges » est comptabilisée dans les capitaux propres. Les changements de valeur des dérivés qualifiés de couvertures de juste valeur (« Fair value hedges ») sont comptabilisés en résultat parallèlement aux changements de la juste valeur des passifs couverts imputables au risque couvert.

**Note 14. Actions propres**

**MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES**

Au 01.01.2011 (prix moyen 40,60 € par action)

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

Au 30.06.2011 (prix moyen 40,46 € par action)

	<i>Montant (EUR milliers)</i>	<i>Nombre d'actions</i>
Au 01.01.2011 (prix moyen 40,60 € par action)	6.271	154.452
Mouvements de l'exercice		
- acquisitions	102	3.061
- cessions		
<b>Au 30.06.2011 (prix moyen 40,46 € par action)</b>	<b>6.373</b>	<b>157.513</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

- le plan de stock options 2011

**TOTAL**

<i>Nombre d'actions</i>
47.800
51.100
50.600
46.800
52.300
<b>248.600</b>

Le nombre d'options des SOP 2007 à 2011 fait partie d'un plan d'émissions d'options portant sur un total de 300.000 actions existantes.

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

Aucun autre événement important depuis le 30 juin 2011 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 2011 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 contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur le jeu des états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice (voir plus haut « Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2011).

---

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

## COMMENTAIRE REVISEUR

### Rapport du Commissaire sur l'information semestrielle

Nous avons effectué une revue limitée de l'état consolidé de la situation financière, de l'état consolidé du résultat global, du tableau consolidé des flux de trésorerie, de l'état consolidé des variations de capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de ATENOR GROUP SA (la «société») et ses filiales (conjointement le « groupe ») pour le semestre clôturé au 30 juin 2011.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies et présentées sous la responsabilité du Conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée. Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2011 ne sont pas établies conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'UE.

Bruxelles, 30 août 2011

Mazars - Réviseurs d'entreprises SCCRL  
Commissaire  
Représentée par

Philippe GOSSART