

## RESULTATS ANNUELS 2009

Information règlementée

**Poursuite des travaux du projet PRESIDENT**

**Vente du projet MEDIA GARDENS**

**Bénéfice net : € 7,32 millions**

**Dividende inchangé : € 2,6 brut par action**

*La Hulpe, le 5 mars 2010*

En dépit d'un marché immobilier en crise, ATENOR GROUP a réalisé, en 2009, un bénéfice net de 7,32 millions d'euros. Le résultat opérationnel (EBIT) s'est élevé à 12,56 millions d'euros.

Les travaux de construction du projet **PRESIDENT** se sont poursuivis tout au long de l'année et ont mené à la réception provisoire des immeubles par l'acquéreur le 25 février 2010. Le retard subi dans la livraison des immeubles a toutefois pesé sur la contribution aux résultats 2009 de ce projet.

Par contre, nos équipes ont pu accélérer la vente du solde du projet **MEDIA GARDENS** dans de bonnes conditions dans un marché pourtant difficile.

Le succès qu'a rencontré l'émission de notre **emprunt obligataire** de 75 millions d'euros a d'abord démontré la confiance qu'avaient les marchés financiers dans le « business model » d'Atenor. Ces liquidités, renforcées également par le récent encaissement du solde du prix de vente du projet Président suite à sa livraison, donnent à Atenor les moyens de poursuivre le développement des projets en portefeuille et la capacité de saisir de nouvelles opportunités d'investissements.

ATENOR estime donc qu'elle est en bonne position pour engranger de nouveaux succès dès les premiers signes de reprise économique.

Cependant, les incertitudes économiques actuelles ne permettent pas, à ce stade, de se prononcer sur la réalisation de transactions majeures et de donner une indication quant aux résultats à venir.

La proposition d'un **dividende inchangé à 2,6 euros brut par action** s'inscrit dans la politique de distribution régulière des bénéfices accumulés à partir des résultats générés par une activité cyclique. C'est aussi l'expression de la confiance en l'avenir, notamment au vu de la qualité des projets en portefeuille, de leur réalisation à moyen terme et au vu des liquidités disponibles.

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

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	7.316	41.292
Résultat par action (en euros)	1,45	8,20
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Total de l'actif	239.583	238.705
Trésorerie de fin de période	15.583	38.757
Endettement net (-)	- 71.567	-28.220
Total des capitaux propres consolidés	117.162	125.449

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

---

Le **chiffre d'affaires** s'établit à 34,69 millions d'euros. Ce chiffre d'affaires intègre principalement la vente du projet MEDIA GARDENS (12,91 millions d'euros), l'avancement de la construction du projet PRESIDENT (12,92 millions d'euros) et le chiffre d'affaires de l'hôtel CROWNE PLAZA (8,45 millions d'euros).

Les **autres produits opérationnels** (14,21 millions d'euros) comprennent principalement le résultat de la cession des sociétés PRESIDENT comptabilisé en fonction du degré d'avancement des constructions (10,04 millions d'euros, soit 99,58% dont 83,14% déjà reconnus en 2007 et 2008) ainsi que la plus-value dégagée lors de la mise en œuvre du partenariat avec CFE concernant le projet VICTOR (2,19 millions d'euros).

D'autre part, les **charges opérationnelles** sont impactées par les coûts liés au contrat « turnkey » lié au projet PRESIDENT (18,80 millions d'euros).

Suite à ces opérations, le **résultat opérationnel** s'établit à 12,56 millions d'euros contre 39,69 millions d'euros en 2008.

Le **résultat financier net** s'établit à -1,71 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 7,32 millions d'euros.

## **Endettement financier net**

---

Au 31 décembre 2009, le groupe affiche un endettement net de 71,57 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 et le développement des autres projets en portefeuille.

## **Actions propres**

---

Durant l'année 2009, ATENOR GROUP a acquis 27.138 actions propres. Au 31 décembre 2009, ATENOR GROUP détient 120.872 actions propres acquises au prix moyen de 42,32 euros pour un montant total de 5,12 millions d'euros. Ces actions sont destinées à couvrir les plans d'options 2007, 2008 et 2009.

## **Proposition de dividende**

---

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 23 avril 2010 le versement, au titre de l'exercice 2009, d'un dividende inchangé de 2,60 euros ; soit un dividende net de précompte (25 %) de 1,95 euro par titre et un dividende net de précompte (15 %) de 2,21 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 2010.

## **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** : Les procédures de livraison des immeubles commencées en novembre 2009 ont abouti le 25 février 2010 à un accord entre l'acquéreur CRI et ATENOR sur la livraison effective et le paiement du solde du prix. Des travaux de levées de remarques devront encore être réalisés au cours du premier semestre 2010. Le retard enregistré dans la livraison de cet immeuble a, non seulement créé au

31 décembre 2009 un impact bilantiel dû au report de l'encaissement du solde du prix, mais a également entraîné une diminution de la marge attendue sur le projet du fait des charges financières imputées par CRI.

Des divergences de vue entre l'entreprise générale et ATENOR existent quant à la prise en charge des conséquences financières du retard enregistré depuis le début de ce chantier. ATENOR privilégie, par le dialogue engagé, un règlement à l'amiable, et dans cette attente, n'a comptabilisé en résultat aucune compensation financière à recevoir.

Il est rappelé que trois locataires, à savoir le Parlement Européen, la banque UBI BANCA et l'organisme financier INVESTNET louent au total 11.127 m<sup>2</sup>. Le solde des surfaces disponibles fait l'objet de recherches actives dans un marché restant fortement déprimé et handicapé par une vacance locative grandissante.

**VACI GREENS (Hongrie) :** ATENOR a acquis, en mai 2008 au Nord de Budapest, un site de 1,7 hectare à front de Vaci Ut, prestigieuse avenue parallèle au Danube, le « Vaci corridor » facilement accessible du centre de la ville et bien desservi par les transports en commun, le siège d'importants développements urbanistiques : immeubles de bureaux, centres commerciaux et ensembles résidentiels au bord du Danube. Le site acquis fait l'objet d'un règlement urbanistique permettant la construction par phase de 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 a été introduite en décembre 2009.

**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> adapté à la demande locale. Ce projet phasable est situé sur un axe stratégique, tant au niveau routier et des transports en commun, qu'au niveau de sa proximité de l'aéroport. ATENOR a obtenu le permis de construction en janvier 2010.

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

**SOUTH CITY :** La société SOUTH CITY OFFICE a livré l'immeuble FONSNY (première phase de 13.232 m<sup>2</sup>) le 16 décembre 2009 à SMALS après avoir accordé, la veille, la réception provisoire des travaux à l'entreprise générale. SMALS loue donc l'ensemble du bâtiment pour une durée de 27 ans. SMALS dispose en outre d'une option de location sur une surface de 4.150 m<sup>2</sup> dans la seconde phase, le BROODTHAERS (17.000 m<sup>2</sup>), dont les travaux se termineront en novembre 2010. Suite à la confirmation d'intérêt de la SNCB Holding pour la location de plus de 13.000 m<sup>2</sup> dans cet immeuble, les négociations sont en cours pour la finalisation du bail.

La société SOUTH CITY HOTEL poursuit les travaux de construction de l'hôtel (142 chambres) selon le planning prévu de sorte que son exploitant - le groupe REZIDOR avec l'enseigne PARK INN - puisse envisager son ouverture durant le premier trimestre 2011.

**BRUSSELS EUROPA :** L'hôtel EUROPA CROWNE PLAZA situé au cœur du quartier européen a contribué au chiffre d'affaires consolidé pour 8,45 millions d'euros en 2009 et réalise un résultat opérationnel positif (0,38 million d'euros) malgré le net ralentissement de l'activité hôtelière bruxelloise.

La filiale d'Atenor GROUP, BRUSSELS EUROPA, poursuit l'exploitation hôtelière permettant à ATENOR d'étudier 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 80.000 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-terrasses 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 :** Pour rappel, ATENOR GROUP, BREEVAST et CFE avaient conclu un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain sur l'assiette fusionnée de leurs fonciers respectifs situés face à la Place Horta, à la sortie immédiate de la gare TGV de Bruxelles (Gare du Midi).

Depuis le 30 novembre, ATENOR et CFE ont entamé des discussions avec BREEVAST afin d'acquérir la parcelle de BREEVAST attachée au projet.

ATENOR et CFE, en partenariat (50/50) et BREEVAST sont parvenus à un accord permettant de disposer par démembrement de la parcelle appartenant à une filiale de BREEVAST. Le projet futur, d'une assiette de 9.500 m<sup>2</sup>, entend s'inscrire dans le redéveloppement urbanistique des abords de la Gare du Midi souhaité par les communes de Saint-Gilles et Anderlecht ainsi que par la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

**MEDIA GARDENS (Immobilière des Deux Maisons) :** La commercialisation menée par OPTIMA FINANCIAL PLANNERS a été couronnée de succès. En effet, 193 compromis sur 206 appartements (avec chaque parking associé) ont été signés et le solde fait l'objet d'un engagement ferme d'acquisition. L'essentiel de l'impact positif de cette transaction a donc été enregistré en 2009 (94% du montant des ventes, soit un chiffre d'affaires de 12,91 millions d'euros) ; le solde des ventes sera reconnu en 2010. Tenant compte de la signature des actes, la situation de trésorerie sera impactée en 2010.

Dans le même temps, les travaux de construction de la première phase du projet (un bloc de 75 appartements, soit 6.947 m<sup>2</sup>, entièrement vendu à AEDIFICA) ont commencé en août 2009 et se réalisent dans le calendrier prévu pour se terminer en avril 2011.

**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. Des discussions sur la densité du projet à ériger entre la ville et la région retardent temporairement l'évolution de ce projet.

### **Perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2010**

---

La situation extrêmement défavorable des marchés immobiliers a donc été mise à profit par ATENOR pour consolider sa situation de trésorerie (via l'émission de l'emprunt obligataire et la finalisation du projet PRESIDENT) et pour poursuivre la préparation des développements futurs.

Atenor dispose en effet d'un portefeuille diversifié de projets « matures » en ce sens que pour la

majorité d'entre eux, le permis d'urbanisme devrait être obtenu en 2010 nous autorisant à commencer les premiers travaux de construction.

Les liquidités dont dispose Atenor seront suffisantes pour assurer le financement et la poursuite de ces développements, mais aussi pour saisir éventuellement de nouvelles opportunités d'investissements.

ATENOR estime donc qu'elle est en bonne position pour engranger de nouveaux succès dès les premiers signes de reprise économique.

Les incertitudes économiques prévalant ne permettent pas, à ce stade, de se prononcer sur la réalisation de transactions majeures et de donner des indications quant aux résultats à venir.

## **Calendrier Financier**

---

Assemblée Générale 2009 :	23 avril 2010
Païement du dividende (sous réserve d'approbation de l'AG)*	29 avril 2010
Déclaration intermédiaire premier trimestre 2010 :	19 mai 2010
Publication des résultats semestriels :	31 août 2010
Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2010:	19 novembre 2010
Publication des résultats annuels 2010	4 mars 2011

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

## **Contacts et Informations**

---

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Monsieur Stéphan Sonnevile, 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

EUR Milliers

	2009	2008
<b>Produits</b>	<b>35.490</b>	<b>40.012</b>
Chiffre d'affaires	34.687	39.217
Produits locatifs des immeubles	802	795
Autres produits des activités ordinaires	0	0
<b>Autres produits opérationnels</b>	<b>14.208</b>	<b>53.505</b>
Résultat sur cession d'actifs financiers	12.304	52.833
Autres produits opérationnels	1.904	693
Résultat sur cession d'actifs non financiers	0	-21
<b>Charges opérationnelles ( - )</b>	<b>-37.142</b>	<b>-53.823</b>
Matières premières et consommables utilisées ( - )	-18.534	-18.081
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	22.613	21.499
Frais de personnel ( - )	-6.037	-6.711
Dotations aux amortissements ( - )	-933	-1.970
Ajustements de valeur ( - )	-322	-2.005
Autres charges opérationnelles ( - )	-33.929	-46.555
<b><u>RESULTAT OPERATIONNEL - EBIT</u></b>	<b>12.556</b>	<b>39.694</b>
<b>Charges financières ( - )</b>	<b>-2.706</b>	<b>-3.130</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>995</b>	<b>2.774</b>
<b>Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence</b>	<b>105</b>	<b>9</b>
<b><u>RESULTAT AVANT IMPOTS</u></b>	<b>10.950</b>	<b>39.347</b>
<b>Charges (produits) d'impôt sur le résultat ( - )</b>	<b>-3.747</b>	<b>1.797</b>
<b><u>RESULTAT APRES IMPOTS</u></b>	<b>7.203</b>	<b>41.144</b>
<b>Résultat après impôts des activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>	<b>7.203</b>	<b>41.144</b>
Résultat Intérêts minoritaires	-113	-148
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>7.316</b>	<b>41.292</b>

### RESULTAT PAR ACTION

EUR

	2009	2008
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Résultat dilué par action	1,45	8,20
Proposition de dividende brut par action	2,60	2,60

### Autres éléments du résultat global

EUR Milliers

	2009	2008
<b>Résultat Part de Groupe</b>	<b>7.316</b>	<b>41.292</b>
Ecart de conversion	-1.763	-3.212
Couverture de cash flows	-9	-71
<b>Résultat global total du groupe</b>	<b>5.544</b>	<b>38.009</b>
<b>Résultat global de la période attribuable aux tiers</b>	<b>-113</b>	<b>-148</b>

## BILAN CONSOLIDE

### ACTIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2009	31.12.2008
<b><u>ACTIFS NON COURANTS</u></b>	<b>61.317</b>	<b>46.373</b>
Immobilisations corporelles	21.302	22.009
Immeubles de placement	1.656	3.157
Immobilisations incorporelles	5.768	3.490
Participations dans des entités liées	255	255
Participations mises en équivalence	14.662	-9
Actifs d'impôt différé	10.502	10.478
Autres actifs financiers non courants	7.089	6.990
Instruments dérivés	0	1
Clients et autres débiteurs non courants	0	0
Autres actifs non-courants	83	1
<b><u>ACTIFS COURANTS</u></b>	<b>178.265</b>	<b>192.332</b>
Stocks	95.590	99.452
Autres actifs financiers courants	13.122	1.428
Instruments dérivés	63	0
Actifs d'impôt exigible	1.881	1.542
Clients et autres débiteurs courants	54.341	44.442
Paievements d'avance courants	47	5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.461	37.329
Autres actifs courants	10.759	8.134
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>239.583</b>	<b>238.705</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	EUR Milliers	
	31.12.2009	31.12.2008
<b><u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</u></b>	<b>117.162</b>	<b>125.449</b>
<b><u>Capitaux propres - Part du Groupe</u></b>	<b>117.807</b>	<b>125.878</b>
Capital souscrit	38.880	38.880
Réserves	84.043	91.112
Actions propres (-)	-5.115	-4.114
<b><u>Intérêts minoritaires</u></b>	<b>-646</b>	<b>-430</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>	<b>46.508</b>	<b>24.762</b>
Passifs non courants portant intérêt	31.036	8.873
Provisions non courantes	470	1.396
Obligation de pension	193	346
Instruments dérivés	2.000	1.499
Passifs d'impôt différé	12.809	12.647
<b><u>Passifs courants</u></b>	<b>75.913</b>	<b>88.494</b>
Passifs courants portant intérêt	56.114	58.103
Provisions courantes	1.972	1.989
Obligation de pension	144	190
Instruments dérivés	0	52
Passifs d'impôt exigible	3.538	549
Fournisseurs et autres créiteurs courants	13.706	25.232
Autres passifs courants	438	2.379
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>239.583</b>	<b>238.705</b>

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

	EUR Milliers	
	2009	2008
<b>Opérations d'exploitation</b>		
- Résultat après impôts (hors activités abandonnées ou à céder)	7.203	41.144
- Résultat des sociétés MEE	-105	-9
- Amortissements ( Dotations / Reprises )	933	1.970
- Réductions de valeur ( Dotations / Reprises )	338	2.005
- Provisions ( Dotations / Reprises )	-1.141	-482
- Résultat de change non réalisé	0	5
- (Plus) Moins-values sur cessions d'actifs	-12.304	-52.812
- Dotations (reprises) d'impôts différés	137	-1.840
- <b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-4.939</b>	<b>-10.019</b>
- <b>Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>-20.583</b>	<b>-21.397</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'exploitation</b>	<b>-25.522</b>	<b>-31.416</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-53	-17.432
- Acquisitions d'immobilisations financières	-13.379	-23.428
- Nouveaux prêts accordés	-268	0
- <b>Sous-total des investissements acquis</b>	<b>-13.700</b>	<b>-40.861</b>
- Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	68
- Cessions d'immobilisations financières	0	33.000
- Remboursements d'emprunts	6.836	1.472
- <b>Sous-total des investissements cédés</b>	<b>6.836</b>	<b>34.540</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie d'investissements</b>	<b>-6.864</b>	<b>-6.321</b>
<b>Opérations de financement</b>		
- Augmentation de capital	0	0
- Variation des emprunts long terme	22.162	-5.000
- Dividendes versés par la société-mère à ses actionnaires	-12.821	-12.852
- Tantièmes versés aux administrateurs	-150	-150
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie de financement</b>	<b>9.191</b>	<b>-18.002</b>
- Variation de périmètre et écarts de conversion	20	47
<b>Variation nette de la période</b>	<b>-23.175</b>	<b>-55.691</b>
- Trésorerie de début d'exercice	38.757	94.448
- Trésorerie de fin d'exercice	15.583	38.757



## ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

EUR Milliers

2008	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>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	-	-	-	-	7.316	-	(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>

## **NOTES RELATIVES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31.12.2009**

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

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 3 mars 2010.

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 2009 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 2009 sont inchangées 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 affectent les capitaux propres sans résulter de transactions avec les propriétaires de la société-mère).
- IFRS 7 (amendement) *Instruments financiers – Informations à fournir*

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	
	31.12.2009	31.12.2008
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		
Dépôts à court terme	367	36.162
Soldes bancaires	2.056	1.108
Soldes en caisse	38	59
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>2.461</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	55.550	1.049	56.599
- Remboursements d'emprunt	-36.000	0	-36.000
- Transfert court terme / long terme	-21.000	21.000	0
- Couverture de juste valeur	-376	0	-376
- Autres	-163	113	-50
<b>Au 31.12.2009</b>	<b>56.114</b>	<b>31.036</b>	<b>87.150</b>

## Note 6. Dividendes payés

	EUR Milliers	
	31.12.2009	31.12.2008
Dividendes sur actions ordinaires, déclarés et payés durant l'exercice :		
<b>Dividende final pour 2008 : 2,60 EUR (2007 : 2,60 EUR)</b>	<b>-12.821</b>	<b>-12.852</b>

## Note 7. Impôts sur le résultat

	EUR Milliers	
	31.12.2009	31.12.2008
<b>VENTILATION DES TAXES</b>		
<b>IMPÔTS COURANTS</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-3.419	-61
Impôts, régularisation des exercices antérieurs	-192	18
<b>Total impôts courants</b>	<b>-3.610</b>	<b>-43</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES</b>		
Afférents à l'exercice	-137	1.740
Afférents à des exercices antérieurs (pertes fiscales)		100
<b>Total impôts différés</b>	<b>-137</b>	<b>1.840</b>
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS ET DIFFERES</b>	<b>-3.747</b>	<b>1.797</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 la charge d'amortissement et le reclassement du terrain relatif au projet MEDIA GARDENS en « stock ».

**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 ». Le terrain du projet MEDIA GARDENS a été transféré du poste « immeubles de placement » vers le « stock ». Néanmoins, les 94% du terrain d'I.D.M. s.a. relatif à l'accord passé avec OPTIMA FINANCIAL PLANNERS ont été vendus au 31 décembre 2009.

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

Pour mémoire, le Comité de Rémunération du 17 décembre 2008 a approuvé l'émission de la troisième tranche du plan d'options sur actions destiné aux membres du personnel et collaborateurs du groupe. Ce plan proposé le 20 janvier 2009 porte sur un total de 50.600 actions existantes et ne donne donc pas lieu à l'émission d'actions nouvelles. 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) :

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

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

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

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

**Note 12. Parties liées**

EUR Milliers	
Montants dus aux sociétés liées	Montants dus par les sociétés liées au groupe
IMMOANGE part de groupe : 50%	- 4.951
VICTOR PROPERTIES part de groupe : 50%	- 295
SOUTH CITY OFFICE part de groupe : 40%	- 42
SOUTH CITY HOTEL part de groupe : 40%	- 801

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 durant l'exercice 2009.

Le poste « instruments dérivés » (à l'actif courant et au passif non-courants) concerne la juste valeur des « interest rate swaps » contractés par ATENOR GROUP s.a. dans le cadre de son financement à long terme (€ 1,94 million). La contrepartie des « fair value hedges » est comptabilisée comme correction de la valeur des emprunts couverts figurant dans les « passifs courants portant intérêt » (autres emprunts).

**Note 14. Actions propres**

**MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES**

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

Mouvements de l'exercice

- acquisitions

- cessions

**Au 31.12.2009 (prix moyen 42,32 € par action)**

	<i>Montant (EUR milliers)</i>	<i>Nombre d'actions</i>
	4.114	93.734
	1.002	27.138
	<b>5.115</b>	<b>120.872</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>

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

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

ATENOR GROUP a annoncé le 6 janvier 2010, le lancement d'une émission obligataire à 5 ans assortie d'un taux de 6% pour un montant minimum de € 50 millions sous forme d'une offre publique en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg ouverte aux investisseurs particuliers et institutionnels.

Ayant rencontré une demande importante dès l'ouverture de l'offre, le montant de l'emprunt obligataire initialement prévu de € 50 millions a été porté, dès le premier jour, à € 75 millions et a rapidement été placé dans son intégralité. La période de souscription a donc été clôturée anticipativement le 12 janvier 2010. Le produit du placement a été encaissé le 18 janvier 2010.

Il sera affecté à la mise en oeuvre de la politique prudente d'acquisition d'ATENOR GROUP ainsi qu'à la mise en valeur des projets en portefeuille. Après les investissements consentis en 2004 et 2005, après la livraison du projet Président et tenant compte des conditions d'acquisitions favorables, ATENOR GROUP étudie la possibilité de nouveaux investissements en Belgique ou au Grand-Duché de Luxembourg. Le produit de l'emprunt pourra également servir au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de son programme.

Les obligations donneront droit à un remboursement à 100% de leur valeur nominale à la date d'échéance fixée, le 18 janvier 2015.

Les obligations émises par ATENOR GROUP sont cotées à la Bourse de Luxembourg.

De plus, ATENOR Groupe a émis, en date du 2 février 2010, un total de 50.000 options sur actions propres aux membres du Management et du Personnel (voir note 11 – Plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur des actions).

## 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 2009 ont été établis conformément aux normes IFRS et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de ATENOR GROUP et des entreprises comprises dans la consolidation<sup>1</sup>;
- ce communiqué<sup>2</sup> contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice et de leur incidence sur le jeu des états financiers résumés ainsi que les perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2010.

## COMMENTAIRE DU REVISEUR

Le Commissaire, GOOSSENS GOSSART JOOS – Reviseurs d'entreprises SPRL représentée par Ph. 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 5 mars 2010

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

<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