



# Atenor SA

(l'Émetteur)

(société anonyme de droit belge)

## Offre en souscription publique en Belgique d'obligations émises dans le cadre d'un emprunt obligataire

Obligations à taux fixe de 3,00 pour cent (brut) échéant le 8 mai 2023 d'un montant minimum de 15.000.000 EUR et d'un montant maximum de 20.000.000 EUR

Valeur nominale : 1.000 EUR

Rendement actuariel brut : 2,60 pour cent (taux annuel)

Rendement net : 1,709 pour cent (taux annuel)

Montant minimum de souscription : 1.000 EUR

Prix d'émission : 101,50 pour cent de la valeur nominale – Code ISIN : BE0002647288 – Code commun : 198939234  
(les "Obligations 4A")

Obligations à taux fixe de 3,50 pour cent (brut) échéant le 8 mai 2025 d'un montant minimum de 25.000.000 EUR et d'un montant maximum de 40.000.000 EUR

Valeur nominale : 1.000 EUR

Rendement actuariel brut : 3,152 pour cent (taux annuel)

Rendement net : 2,114 pour cent (taux annuel)

Montant minimum de souscription : 1.000 EUR

Prix d'émission : 101,875 pour cent de la valeur nominale – Code ISIN : BE0002648294 – Code commun : 198940330  
(les "Obligations 6A" et, avec les Obligations 4A, les "Obligations" et chaque série de ces Obligations, une "Série")

*Les rendements sont calculés sur la base de l'émission des Obligations 4A et des Obligations 6A à la Date d'Émission, de leur Prix d'Émission respectifs, de leur taux d'intérêt de, respectivement, 3,00 et 3,50 pour cent par an et sont basés sur l'hypothèse que les Obligations 4A seront détenues jusqu'au 8 mai 2023 et que les Obligations 6A seront détenues jusqu'au 8 mai 2025 lorsqu'elles seront remboursées à 100 pour cent de leur valeur nominale, conformément aux Conditions (telles que définies ci-dessous). Il ne s'agit pas d'une indication des rendements futurs dans le cas où les Obligations ne sont pas détenues jusqu'à leur Date d'Échéance. Les rendements nets reflètent une déduction de la retenue à la source belge au taux de 30 pour cent (les investisseurs devraient consulter la partie "Régime fiscal des Obligations" du Prospectus pour plus d'informations sur la fiscalité belge).*

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à ou aux alentours de la Date d'Émission.

Date d'Émission : 8 mai 2019

Période de Souscription : 29 avril 2019 à 9 heures au 3 mai 2019 à 17.30 heures  
(sous réserve de clôture anticipée)

*Chef de File*



Ce Prospectus d'offre et d'admission à la négociation est daté du 24 avril 2019.

Ces Obligations constituent des instruments de dette. Un investissement dans les Obligations comporte des risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs prêtent de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à payer des intérêts sur base annuelle et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas d'insolvabilité ou de défaillance de l'Émetteur, les investisseurs sont susceptibles de ne pas récupérer les montants auxquels ils ont droit et risquent de perdre tout ou partie de leur investissement. Les Obligations sont destinées aux investisseurs capables d'évaluer les taux d'intérêt à la lumière de leurs connaissances et de leur expérience financière. Chaque décision d'investir dans ces Obligations doit être basée uniquement sur les informations contenues dans le présent Prospectus. Les investisseurs doivent entièrement lire le présent Prospectus (et en particulier la partie "Facteurs de risque" aux pages 36 à 57 du Prospectus) avant d'investir dans les Obligations. Chaque investisseur potentiel doit examiner soigneusement s'il est approprié pour cet investisseur d'investir dans les Obligations à la lumière de ses connaissances et de son expérience financière et devrait, au besoin, obtenir des conseils professionnels.

## INFORMATIONS GENERALES

Atenor SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 et avec identifiant d'entité juridique 549300ZIL1V7D7F3YH40 ("Émetteur" ou "Atenor") envisage d'émettre les Obligations 4A pour un montant minimum de 15.000.000 EUR et un montant maximum de 20.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant minimum de 25.000.000 EUR et un montant maximum de 40.000.000 EUR. Les Obligations sont offertes au public en Belgique ("**Offre Publique**"). Les Obligations 4A porteront intérêt au taux de 3,00 pour cent par an et les Obligations 6A porteront intérêt au taux de 3,50 pour cent par an, sous réserve de la Condition 5 (*Intérêts*). Les intérêts sur les Obligations sont payables annuellement à terme échu aux Dates de Paiement des Intérêts (telles que définies ci-dessous) tombant le 8 mai de chaque année. Le premier paiement sous les Obligations aura lieu le 8 mai 2020 et le dernier paiement, respectivement, les 8 mai 2023 et 8 mai 2025. Les Obligations 4A viendront à échéance le 8 mai 2023 et les Obligations 6A viendront à échéance le 8 mai 2025 (chacune, une "**Date d'Échéance**"). Toutes les références dans le présent Prospectus au "**Groupe**" se réfèrent à l'Émetteur et ses Filiales (telles que définies dans les conditions des Obligations (les "**Conditions**")). Dans ce Prospectus, lorsqu'il est fait état des conditions (financières ou autres), des affaires ou des perspectives de l'Émetteur, cela fait référence aux conditions (financières ou autres), aux affaires ou aux perspectives de l'Émetteur à un niveau consolidé, sauf indication contraire expresse.

Belfius Banque SA/NV, dont le siège social est actuellement situé à Place Rogier 11, 1210 Bruxelles, et enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.201.185 ("**Belfius**") agit en tant que *manager* (le "**Chef de File**") aux fins de l'Offre Publique.

Les Obligations sont émises sous la forme de titres dématérialisés, conformément au Code des sociétés belge. Elles ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une livraison physique. Les Obligations seront exclusivement représentées par une inscription en compte auprès du système de liquidation de titres de la Banque Nationale de Belgique (la "**BNB**") ou chacun de ses successeurs (le "**Système de Settlement BNB**"). Les Détenteurs d'Obligations peuvent détenir les Obligations par l'intermédiaire de participants au Système de Settlement BNB, en ce compris Euroclear Bank SA/NV ("**Euroclear**") et Clearstream Banking, AG ("**Clearstream Banking Frankfurt**"), et par le biais d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations par le biais d'Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt, ou d'autres participants au Système de Settlement BNB. Les Obligations seront admises dans le Système de Settlement BNB et seront, par conséquent, acceptées par Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt. Les investisseurs qui ne sont pas des participants au Système de Settlement BNB peuvent détenir leurs Obligations sur des comptes-titres dans Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt.

La valeur nominale des Obligations sera de 1.000 EUR (la "**Valeur Nominale**").

Ce prospectus, daté du 24 avril 2019 et établi en français (le "**Prospectus**"), a été approuvé le 24 avril 2019 par l'Autorité des services et marchés financiers (la "**FSMA**"), en sa qualité d'autorité compétente conformément à l'article 23 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (la "**Loi Prospectus**"). Cette approbation par la FSMA ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Émetteur. Par ailleurs, une demande a également été introduite auprès d'Euronext Brussels en vue d'obtenir l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Le marché réglementé d'Euronext Brussels est un marché réglementé au sens de la directive 2014/65/UE du Parlement et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers et modifiant la directive 2002/92/CE et la directive 2011/61/UE (la "**Directive MiFID II**").

Le présent Prospectus constitue un prospectus au sens de l'article 5.3 de la Directive CE/2003/71 du Parlement et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilière à la négociation, et modifiant la directive 2001/34/CE, telle qu'amendée de temps à autre (la "**Directive Prospectus**") et la Loi Prospectus. Ce Prospectus a été rédigé conformément à la Loi Prospectus et le Règlement (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus, tel qu'amendé de temps à autre (le "**Règlement Prospectus**"). Ce Prospectus a été préparé sur base des Annexes IV and V du Règlement Prospectus.

Le Prospectus a pour but de fournir des informations concernant l'Émetteur et ses Filiales et les Obligations qui, compte tenu de la nature particulière de l'Émetteur et des Obligations, sont des informations nécessaires pour permettre aux investisseurs d'évaluer en connaissance de cause les droits attachés aux Obligations ainsi que le patrimoine, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Émetteur.

Un investissement dans les Obligations implique des risques. Les investisseurs potentiels doivent prendre connaissance de la partie "Facteurs de risque" du présent Prospectus afin de comprendre quels sont les facteurs de risques susceptibles d'affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses devoirs sous les Obligations. Par ailleurs, certains facteurs de risque sont substantiels dans le cadre de l'évaluation des risques de marché associés aux Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'Offre Publique, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Obligations. Toute décision d'investissement dans les Obligations doit reposer sur une étude exhaustive de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur.

Le Chef de File ainsi que ses filiales sont engagés, ou sont susceptibles de s'engager à l'avenir, dans une relation d'affaires d'ordre général ou/et dans des transactions spécifiques, et peuvent fournir certains services à l'Émetteur et

d'autres sociétés du Groupe dans le cadre de leur relation commerciale entre autres en qualité de courtier (*dealer*) ou à tout autre titre dans le cadre d'une opération sur le marché des capitaux empruntés ou des capitaux propres (y compris dans le cadre du programme EMTN ainsi que du programme de billets de trésorerie (*Commercial Papers* et *Medium Term Notes*) de l'Émetteur). À la date du Prospectus, le Chef de File fournit notamment au Groupe des services de paiement, des investissements de liquidités, des contrats de crédit, des garanties bancaires et de l'assistance relative aux obligations et produits structurés, services pour lesquels certains frais et commissions sont payés au Chef de File par le Groupe. Ces frais représentent des charges courantes de crédit à l'instar d'autres banques offrant les mêmes services. Au 31 décembre 2018, l'endettement financier en cours du Groupe envers Belfius s'élevait à 40,105 millions EUR. Les investisseurs potentiels doivent également savoir que le Chef de File peut détenir de temps à autre des titres de créance, des actions et/ou d'autres instruments financiers de l'Émetteur. Par ailleurs, Belfius Banque SA/NV, en sa qualité de Chef de File et d'Agent, reçoit des commissions d'usage en relation avec l'Offre Publique. Veuillez également vous reporter au facteur de risque "*Les conflits d'intérêts potentiels peuvent avoir un effet défavorable*" dans la partie "Facteurs de risque".

Ni l'Émetteur, ni les Obligations ne feront l'objet d'une notation de crédit.

Dans le présent Prospectus, à moins qu'il ne soit autrement spécifié ou que le contexte l'exige autrement, toute référence à "EUR", "Euro", "euro" et "€" vise la monnaie légale ayant cours dans les États membres de l'Union européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté européenne, tel que modifié.

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

## **PERSONNE RESPONSABLE**

L'Émetteur accepte la responsabilité des informations contenues dans le présent Prospectus et, le cas échéant, dans tout supplément au Prospectus.

Le présent Prospectus a été préparé en français et le résumé du Prospectus inclus dans la partie "Résumé du Prospectus" du présent Prospectus a été traduit en néerlandais et en anglais. L'Émetteur est responsable de la cohérence entre les versions néerlandaise, anglaise et française du résumé du présent Prospectus. Sans préjudice de la responsabilité de l'Émetteur en cas d'incohérences entre les différentes versions linguistiques du résumé du Prospectus, en cas d'incohérence entre (i) les versions française et néerlandaise ou (ii) les versions française et anglaise du résumé du Prospectus, la version française prévaudra.

L'Émetteur atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à sa connaissance,

conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Nul n'a été autorisé à transmettre des informations ou à faire des déclarations autres que ou inconsistantes avec celles contenues dans le présent Prospectus portant sur les Obligations et si de telles informations sont fournies ou de telles déclarations sont faites, elles ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Émetteur ou le Chef de File. Ni la remise du présent Prospectus ni une quelconque vente effectuée dans le cadre de ce document ne doit, en aucune circonstance, donner lieu à la conclusion que :

- il n'y a eu aucun changement dans les affaires de l'Émetteur ou de ses Filiales depuis la date des présentes ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément à ce Prospectus ;
- il n'y a eu aucun changement défavorable dans la situation (financière ou autre) de l'Émetteur ou de ses Filiales depuis la date des présentes ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément au présent Prospectus ; ou
- que toute autre information fournie dans ce Prospectus ou toute autre information relative aux Obligations est exacte à toute date postérieure à la date à laquelle elle est fournie ou à la date indiquée sur le document dans lequel elle est contenue, si cette date est différente,

dans chaque cas, sans préjudice de l'obligation que l'Émetteur pourrait avoir de publier un supplément au Prospectus conformément à la Loi Prospectus (à ce sujet, veuillez-vous reporter à la section "Avertissements" ci-dessous).

Le Chef de File n'accepte pas la responsabilité, de quelque nature que ce soit, quant aux informations contenues, suggérées ou incorporées par référence au présent Prospectus ni quant à toute autre information relative à l'Émetteur, à ses Filiales, à l'émission des Obligations ou à l'offre des Obligations.

L'Agent ou le Chef de File ne s'engage pas à examiner la situation (financière ou autre) ou les affaires de l'Émetteur et de ses Filiales pendant la durée de validité des accords visés par le présent Prospectus, ni à fournir une mise à jour des informations, ni à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'il serait amené à connaître, sans préjudice de l'obligation de publication d'un supplément au Prospectus en cas de fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus qui serait de nature à influencer l'évaluation des Obligations et qui serait constaté avant le début de la négociation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Ce supplément devra être approuvé par la FSMA conformément à l'article 34 de la Loi Prospectus.

Le présent Prospectus ou toute autre information financière ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation ou une quelconque évaluation et ne devront pas être considérés comme une recommandation d'achat d'Obligations formulée par l'Émetteur ou le Chef de File à l'attention des destinataires du présent Prospectus ou de tous autres états

financiers. Chaque acquéreur potentiel d'Obligations devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Prospectus et fonder sa décision d'achat d'Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires.

## **OFFRE PUBLIQUE EN BELGIQUE**

Le présent Prospectus concerne l'Offre Publique d'Obligations en Belgique et leur admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Le présent Prospectus a été préparé dans le cadre de l'Offre Publique et de l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Ce Prospectus a été préparé sur la base que toute offre d'Obligations dans un Etat Membre de l'Espace Economique Européen ayant mis en œuvre la Directive Prospectus (chacun, un "**Etat Membre Concerné**") autre que les offres en Belgique ("**Offre Publique Autorisée**"), sera réalisée en vertu d'une exemption de l'obligation de publier un prospectus pour les offres d'Obligations prévue par la Directive Prospectus, telle que transposée dans cet Etat Membre Concerné. En conséquence, toute personne effectuant ou ayant l'intention d'effectuer dans cet Etat Membre Concerné une offre d'Obligations faisant l'objet de l'offre envisagée dans le présent Prospectus, autre que l'Offre Publique Autorisée, ne peut le faire que s'il n'en résulte aucune obligation pour le Chef de File ou pour l'Emetteur de publier un prospectus conformément à l'article 3 de la Directive Prospectus ou un supplément au prospectus conformément à l'article 16 de la Directive Prospectus, dans chaque cas, en relation avec une telle offre. Ni l'Émetteur ni le Chef de File n'ont autorisé, et n'autorisent pas, la réalisation d'une offre d'Obligations (autre que l'Offre Publique Autorisée) s'il en résulte une obligation pour le Chef de File ou pour l'Emetteur de publier un prospectus ou un supplément au prospectus pour cette offre.

Le Prospectus ne peut pas être utilisé pour, ou dans le cadre de, et ne constitue en aucun cas, une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Obligations offertes dans le cadre du Prospectus, dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale. La diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. L'Émetteur et le Chef de File ne déclarent pas que ce Prospectus peut être légalement distribué, ou que les Obligations peuvent être légalement offertes, conformément à tout enregistrement ou à toute autre exigence applicable en vertu du droit national d'un pays, ou conformément à une exemption disponible en vertu de celle-ci, et n'assume pas de responsabilité pour faciliter une telle distribution ou offre. En outre, aucune action n'a été entreprise par l'Émetteur ou le Chef de File visant à permettre une offre au public des Obligations ou une diffusion du présent Prospectus dans tout pays (autre que la Belgique) où une action à de telles fins est requise. De même, aucune Obligation ne peut être offerte ou vendue, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus ni une annonce publicitaire ou autre matériel promotionnel ne peuvent être diffusés ou publiés dans tout pays, excepté dans des circonstances qui les feront se conformer à

toutes lois et réglementations applicables. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Prospectus ou d'Obligations devront se renseigner sur, et respecter, lesdites restrictions relatives à la diffusion du Prospectus et à l'offre et la vente des Obligations.

Le présent Prospectus doit être lu en lien avec tous les documents qui y sont incorporés par référence (voir partie "Documents incorporés par référence") et avec chaque supplément. Le Prospectus devra être lu et interprété sur base du fait que ces documents sont incorporés et font partie du Prospectus.

L'Émetteur consent à l'utilisation du Prospectus dans le cadre d'une Offre Publique en Belgique jusqu'au dernier jour de la période de souscription, comprise entre le 29 avril 2019 et le 3 mai 2019 inclus (la "**Période de Souscription**") (indépendamment d'une éventuelle clôture anticipée telle que spécifiée dans la partie "Souscription et vente") en Belgique, par tout intermédiaire financier (autre que le Chef de File) autorisé en vertu de la Directive MiFID II à effectuer de telles offres (chacun, un "**Offrant Habilité**").

**Tout Offrant Habilité (autre que le Chef de File) envisageant d'utiliser ce Prospectus dans le cadre d'une Offre Publique Autorisée en Belgique est tenu d'indiquer sur son site internet, pendant la Période de Souscription concernée, qu'il utilise pour l'Offre Publique Autorisée le Prospectus avec l'accord de l'Émetteur et conformément aux conditions y mentionnées.**

Si une offre publique intervenait en Belgique pendant la période pour laquelle l'Émetteur a donné son accord pour l'utilisation du Prospectus, l'Émetteur accepte d'endosser la responsabilité pour le contenu du Prospectus tel que celui-ci aura été publié. Ni l'Émetteur ni le Chef de File ne peuvent être tenus responsables d'un acte ou d'une omission de la part d'un Offrant Habilité, y compris du respect des règles de conduite ou d'autres exigences légales ou réglementaires en lien avec l'offre publique.

L'Émetteur et le Chef de File n'ont autorisé aucune offre publique des Obligations par une personne en une quelconque circonstance et une telle personne n'est en aucun cas autorisée à utiliser le présent Prospectus dans le cadre d'une offre publique d'Obligations, sauf si (i) l'offre publique est faite par un Offrant Habilité ou (ii) l'offre publique est faite en vertu d'une exemption de l'obligation de publier un prospectus sous la Directive Prospectus. Une telle offre publique non autorisée n'est pas faite par ou pour le compte de l'Émetteur ou du Chef de File et ni l'Émetteur ni le Chef de File ne peuvent être tenus responsables des actions de telles personnes engagées dans de telles offres publiques non autorisées.

**Chaque offre et chaque vente d'Obligations par un Offrant Habilité sera réalisée conformément aux modalités et conditions convenues entre ledit Offrant Habilité et l'investisseur, notamment celles relatives au prix, à l'attribution et aux coûts et/ou taxes et impôts à charge de l'investisseur.**

**L'Émetteur n'est pas partie aux dispositions ni modalités et conditions relatives à l'offre et à la vente des Obligations convenues entre l'Offrant Habilité et un investisseur. Le présent Prospectus n'inclut pas les modalités et conditions appliquées par tout Offrant Habilité. Les modalités et**

**conditions du Chef de File sont néanmoins reprises dans le présent Prospectus (voyez la partie *Conditions des Obligations* et la partie *Souscription et Vente* du Prospectus). Les modalités et conditions relatives à l'offre et à la vente des Obligations seront présentées à l'investisseur par un Offrant Habilité (autre que le Chef de File) au cours de la Période de Souscription. L'Émetteur et le Chef de File ne peuvent être tenus responsables des modalités et conditions des Offrants Habilités (ou de toute information fournie par ces derniers à cet égard).**

La distribution de ce Prospectus et l'offre, la vente et la distribution des Obligations peuvent être limitées par la loi dans certaines juridictions. Il est impératif que toute personne en possession de ce Prospectus s'informe de ces restrictions et les respecte. En particulier, les Obligations n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement sous le régime du U.S. Securities Act de 1933 (le "**Securities Act**") et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis, ni à ou pour le compte ou bénéfice de personnes américaines ("**U.S. persons**") (telles que définies par le Securities Act) sauf dans le cadre de transactions dispensées d'enregistrement ou pour lesquelles aucun enregistrement n'est requis en application du Securities Act. Nous vous renvoyons à la partie "Souscription et Vente" pour une description plus détaillée des restrictions à la vente et la distribution des Obligations.

## **AVERTISSEMENTS**

Le présent Prospectus a été établi afin de préciser les termes de l'Offre Publique. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'Offre Publique, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Obligations. Toute décision d'investissement dans les Obligations doit reposer sur une étude exhaustive de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur.

Les résumés et descriptions de dispositions légales, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, formes juridiques de sociétés ou relations contractuelles figurant dans le Prospectus sont fournis à titre exclusivement informatif et ne peuvent en aucun cas être interprétés comme des conseils d'investissement, juridiques ou fiscaux pour des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leur propre conseiller, leur propre comptable ou d'autres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Obligations.

## **SUPPLEMENT**

En cas de fait nouveau significatif ou d'erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus, qui serait de nature à influencer l'évaluation des Obligations et qui surviendrait ou serait constaté entre l'approbation du Prospectus et la clôture définitive de l'Offre Publique ou, le cas échéant, le début de la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels

(s'il est postérieur à la clôture de l'Offre Publique), l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus contenant ces informations conformément à l'article 34, §1 de la Loi Prospectus.

Un tel supplément devra (i) être approuvé par la FSMA et (ii) être publié conformément, au minimum, aux lois et règlements applicables au Prospectus, et sera publié sur les sites internet de l'Émetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)), de Belfius ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)) et le site internet de la FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)). L'émetteur doit veiller à ce qu'un tel supplément soit publié dès que possible après la survenance de ce nouveau facteur significatif. Lors de l'ajout d'un supplément au présent Prospectus lié à une offre d'Obligations au public, les investisseurs ayant déjà accepté d'acheter ou de souscrire des Obligations avant la publication du supplément ont le droit de révoquer leur ordre pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément, à condition que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude concernée soit antérieur à la clôture définitive de l'offre et à la livraison des Obligations. Ce délai peut être prolongé par l'Émetteur. La date finale du droit de retrait doit être mentionnée dans le supplément.

### **INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS**

Sauf mention contraire expresse, les informations reprises dans le Prospectus sur les marchés et les parts de marché de l'Émetteur ainsi que sur d'autres données relatives au secteur de l'Émetteur ou la conjoncture économique, sont extraites de sources qui sont disponibles publiquement, de rapports préparés par le commissaire, de rapport préparés par des experts immobiliers ou d'estimations préparées par l'Émetteur lui-même et qu'il considère pertinentes.

Toute information fournie par des tiers a été fidèlement reproduite dans le Prospectus et, à la connaissance de l'Émetteur, ou pour autant qu'il puisse en vérifier l'authenticité, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

### **DECLARATIONS PROVISIONNELLES**

Le Prospectus contient des informations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par le management de l'Émetteur relatives aux performances futures attendues de l'Émetteur ou de ses Filiales, aux projets immobiliers développés par le Groupe ainsi qu'à l'évolution du marché dans lequel le Groupe est actif. Certaines de ces déclarations, prévisions et estimations peuvent être reconnues par l'usage de mots suivants, sans que cette liste soit exhaustive: "croit", "anticipe", "attend", "envisage", "entend", "à l'intention", "compte", "planifie", "cherche", "estime", "prévoit" ou "s'attend à", ainsi que des expressions similaires ou utilisant des verbes au futur. De telles déclarations, prévisions et estimations se fondent sur différentes hypothèses et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. Les événements réels peuvent dépendre de facteurs que l'Émetteur ne contrôle pas. Cette incertitude est encore renforcée dans le contexte économique

général actuel. En conséquence, la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations du Groupe, ou du marché peut s'avérer substantiellement différente des résultats, des performances ou des réalisations futurs que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les prévisions et estimations ne valent en outre qu'à la date de rédaction des différents documents composant le Prospectus et l'Emetteur ne s'engage pas à actualiser ces prévisions ou estimations afin de refléter tout changement dans ses attentes à cet égard ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se fondent de telles prévisions ou estimations, à moins que cette actualisation ne soit requise par l'article 34 de la Loi Prospectus ou par une autre réglementation applicable, auquel cas l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus.

S'agissant des conditions économiques actuelles et des risques auxquels l'Emetteur pourrait être confronté et pouvant également influencer l'évolution future de la performance de l'Emetteur, ce dernier renvoie également à la partie "Facteurs de risque" du Prospectus.

### **ACCESSIBILITE DU PROSPECTUS**

Le Prospectus peut être consulté sur les sites internet de la FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)), de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et de Belfius ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)). Une copie papier du Prospectus est également disponible gratuitement au siège social de l'Emetteur, situé avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique.

Les documents et autres informations disponibles sur le site Internet de l'Emetteur ne font pas partie du Prospectus, sauf disposition contraire du Prospectus.

### **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Toutes questions concernant le Prospectus ou l'Offre peuvent être adressées à :

Atenor SA  
Sidney D. BENS  
Directeur financier  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Belgique  
  
Tel : +32 23891345  
Fax : +32 23872316  
Email : [Bens@atenor.be](mailto:Bens@atenor.be)  
[www.atenor.be](http://www.atenor.be)

## TABLE DES MATIERES

INFORMATIONS GENERALES .....	2
PERSONNE RESPONSABLE.....	4
OFFRE PUBLIQUE EN BELGIQUE .....	6
AVERTISSEMENTS .....	8
SUPPLEMENT .....	8
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS .....	9
DECLARATIONS PROVISIONNELLES.....	9
ACCESSIBILITE DU PROSPECTUS .....	10
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	10
RÉSUMÉ DU PROSPECTUS .....	12
FACTEURS DE RISQUE .....	36
DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE .....	58
CONDITIONS DES OBLIGATIONS .....	60
DESCRIPTION DE L'EMETTEUR .....	77
RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION ..	137
REGIME FISCAL DES OBLIGATIONS .....	138
SOUSCRIPTION ET VENTE.....	148
LIQUIDATION DES OBLIGATIONS .....	162
INFORMATIONS GÉNÉRALES .....	163

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Le présent résumé (le « **Résumé** ») a été préparé en conformité avec les exigences de la Directive CE/2003/71 du Parlement et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilière à la négociation, et modifiant la directive 2001/34/CE, telle qu'amendée de temps à autre (la « **Directive Prospectus** ») en matière de contenu et de format.

Le présent Résumé regroupe l'information faisant l'objet d'exigences de divulgation (les "**Volets**"). Ces Volets sont numérotés dans les Sections A à E (A.1 à E.7). Le présent Résumé contient tous les Volets devant être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et d'émetteur. Certains Volets étant facultatifs, il est possible que la numérotation ne soit pas continue.

Pour ce qui concerne les Volets devant impérativement figurer dans le Résumé compte tenu de la nature des Obligations et de l'Émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée. Le cas échéant, une brève description du Volet est incluse dans le résumé, avec la mention "non applicable". Dans ce résumé, lorsqu'il est fait état des conditions (financières ou autres), des affaires ou des perspectives de l'Émetteur, cela fait référence aux conditions (financières ou autres), aux affaires ou aux perspectives de l'Émetteur à un niveau consolidé, sauf indication contraire expresse.

Le présent Résumé a été traduit en néerlandais et en anglais. En cas de divergence entre (i) la version française et la version néerlandaise ou (ii) la version française et la version anglaise du Résumé, la version française prime. L'Émetteur assume la responsabilité de la cohérence entre la version française, la version anglaise et la version néerlandaise du présent Résumé.

Section A — Introduction et avertissements		
A.1	<b>Introduction et avertissements</b>	<p>Le présent résumé doit être considéré comme une introduction au prospectus d'offre en souscription publique en Belgique d'obligations daté du 24 avril 2019 (le « <b>Prospectus</b> »). Toute décision d'investissement dans les Obligations doit être prise par l'investisseur sur la base du Prospectus dans son ensemble.</p> <p>En cas de dépôt de plainte concernant les informations figurant dans le Prospectus auprès d'un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>La responsabilité civile des personnes chargées de l'élaboration du Résumé ou de sa traduction ne peut être engagée que s'il présente un contenu trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est considéré conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant aux investisseurs de décider d'investir ou non dans les Obligations.</p>

A.2	<p><b>Consentement à utiliser le Prospectus à des fins de revente ultérieure ou de placement final auprès d'intermédiaires financiers et conditions attachées à ce consentement</b></p>	<p><i>Consentement</i> : L'Émetteur consent à ce que le présent Prospectus puisse être utilisé aux fins d'une offre publique en Belgique concernant des obligations à taux fixe de 3,00 pour cent arrivant à échéance le 8 mai 2023, d'un montant minimum de 15.000.000 EUR et d'un montant maximum de 20.000.000 EUR (les "<b>Obligations 4A</b>") et des obligations à taux fixe de 3,50 pour cent arrivant à échéance le 8 mai 2025, d'un montant minimum de 25.000.000 EUR et d'un montant maximum de 40.000.000 EUR (les "<b>Obligations 6A</b>" et, avec les Obligations 4A, les "<b>Obligations</b>" et, chaque série de ces Obligations, une "<b>Série</b>") (l'"<b>Offre Publique</b>"), auprès de tout intermédiaire financier (autre que le Chef de File) habilité en vertu de la Directive 2014/65/UE à organiser de telles offres (un "<b>Offrant Habilité</b>").</p> <p><i>Période d'offre</i> : L'Émetteur consent à ce que le présent Prospectus puisse être utilisé du 29 avril 2019 au 3 mai 2019 inclus (indépendamment d'une éventuelle clôture anticipée de la Période de Souscription).</p> <p><i>Conditions attachées au consentement</i> : L'Émetteur consent à ce que le présent Prospectus puisse être utilisé aux fins d'une offre publique en Belgique uniquement.</p> <p><b>Chaque offre et chaque vente d'Obligations par un Offrant Habilité sera réalisée conformément aux modalités et conditions convenues entre ledit Offrant Habilité et l'investisseur, notamment celles relatives au prix, à l'attribution et aux coûts et/ou taxes et impôts à charge de l'investisseur.</b></p> <p><b>L'Émetteur n'est pas partie aux dispositions ni modalités et conditions relatives à l'offre et à la vente des Obligations convenues entre l'Offrant Habilité et un investisseur. Le présent Prospectus n'inclut pas les modalités et conditions appliquées par tout Offrant Habilité (autre que le Chef de File).</b></p> <p><b>Les modalités et conditions relatives à l'offre et à la vente des Obligations seront présentées à l'investisseur par un Offrant Habilité en temps utiles lors de la Période de Souscription commençant le 29 avril 2019 et prenant fin le 3 mai 2019 (sous réserve de clôture anticipée). L'Émetteur et le Chef de File ne peuvent être tenus responsables des modalités et conditions des Offrants Habilités (ou de toute information fournie par ces derniers à cet égard).</b></p>
-----	---	---

Section B — Émetteur		
B.1	<p><b>Raison sociale et nom commercial de l'Émetteur</b></p>	<p>Atenor SA (l'"<b>Émetteur</b>" ou "<b>Atenor</b>").</p>
B.2	<p><b>Siège social/Forme juridique/Législation/P</b></p>	<p>Atenor SA est une société anonyme ("<i>naamloze vennootschap</i>"), assujettie à la législation belge. Le siège social de l'Émetteur est situé</p>

	<b>ays d'immatriculation</b>	avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique. Atenor a été constituée le 15 septembre 1950 pour une durée illimitée.
B.4b	<b>Informations relatives aux tendances</b>	<p>Atenor confirme qu'aucune détérioration significative n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés, c'est-à-dire depuis le 31 décembre 2018.</p> <p>Les marchés immobiliers d'Europe évoluent dans un contexte de faible croissance et de taux relativement faibles.</p> <p>Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, Atenor devrait bénéficier d'une évolution favorable. 2019 sera notamment l'année de la commercialisation de l'immeuble de bureaux détenu par The One Office acquis par Deka Immobilien Investment GmbH à Bruxelles, de la livraison du projet NAOS, du lancement des constructions du projet BuzzCity cédé à Luxembourg et d'autres projets en commercialisation. Les immeubles HBC à Bucarest logés dans notre filiale roumaine NGY srl, entièrement loués, sont disponibles à la vente. D'une manière générale, Atenor saisira toute opportunité de valorisation de son portefeuille diversifié.</p> <p>Les résultats d'Atenor s'appuieront également, comme l'année précédente, sur les ventes des projets résidentiels à Bruxelles et en province.</p> <p>Par ailleurs, l'année 2019 sera marquée par la mise en œuvre (obtention de permis et lancement de construction) de plusieurs projets majeurs en portefeuille.</p> <p>Enfin, de nouveaux investissements seront envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à notre stratégie et l'élargissement de notre positionnement international.</p> <p>Dans le cadre du respect de ses obligations en qualité de société cotée, Atenor communiquera au public toutes les informations nécessaires permettant d'apprécier l'évolution de sa situation financière, notamment en fonction de l'évolution de son portefeuille et des perspectives de l'exercice en cours.</p>
B.5	<b>Description de l'Émetteur au sein du groupe</b>	L'Émetteur est la société mère du groupe, qui est exclusivement actif en promotion immobilière. L'Émetteur détient (directement ou indirectement) une participation dans les sociétés mentionnées ci-dessous, qui sont propriétaires des projets immobiliers développés par l'Émetteur et ses Filiales (telles que définies dans la section C9) (le " <b>Groupe</b> "). L'Émetteur contrôle également d'autres Filiales que celles mentionnées ci-dessous sans impact significatif sur les comptes consolidés de l'Émetteur. Ces autres filiales ne sont pas reprises ci-dessous compte tenu du fait qu'il s'agit soit de maisons-mères à l'étranger, soit de filiales non opérationnelles, soit de filiales qui incorporaient des projets qui sont à ce jour finalisés.



A défaut d'indication dans l'organigramme, le pourcentage de participation détenu par ATENOR est de 100%.

FILIALES			
Pays			
Nom des projets			
ATENOR s.a.	THE ONE ESTATE s.a. Belgique The One	FREELEX sprl (90%) LEASELEX sprl (90%) IMMO SILEX s.a. (90%) LUXLEX sarl (90%) Belgique Realex	IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE s.a. REST ISLAND s.a. Belgique City Dax
Les Berges de l'Argentine Belgique	IMMOANGE s.a. (50%) VICTOR ESTATES s.a. (50%) VICTOR PROPERTIES s.a. (50%) VICTOR BARA s.a. (50%) VICTOR SPAAK s.a. (50%) Belgique Victor	HEXATEN s.a. Belgique Nvsdam	DOSSCHE IMMO s.a. (50%) Belgique De Molens
	NAOS s.a. (55%) Grand-duché de Luxembourg Naos	ATENOR LUXEMBOURG s.a. Grand-duché de Luxembourg Twist Buzacity	BDS UNE FOIS sas (99%) France Com'Unity
	BDS DEUX FOIS sas France Bords de Seine 2	WEHRHAHN ESTATE SA Allemagne Am Wehrhahn	HAVERHILL INVESTMENT sp.aa.o. Pologne University Business Center
Au Fil des Grands Prés Belgique	DREWS CITY TOWER CITY TOWER Hongrie Vaci Greens (E et F)	HUNGARIA GREENS kft Hongrie Arena Business Campus	TAGE UNE FOIS SA Portugal Parc des Nations
	* NGY Proprietiers Investment srl Roumanie Hermes Business Campus	NOR REAL ESTATE SRL Roumanie @Expo	NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS SRL Roumanie UP-site Bucharest
La Sucrierie Belgique	VICTORIEI 174 Business Development srl Roumanie Dacia		

\* Filiale principale : actifs représentant au moins 15% du total des actifs consolidés de l'Emetteur au 31.12.2018

- 100 pour cent dans The One Estate SA
- 90 pour cent dans Freelex SPRL, Leaselex SPRL, Immo Silex SA, et Luxlex SARL
- 100 pour cent dans Immobilière de la Petite Ile et Rest Island SA
- 50 pour cent dans Immoange\* SA, Victor Estates\* SA, Victor Properties\* SA Victor Bara\* SA et Victor Spaak\* SA
- 100 pour cent dans Hexaten SA
- 50 pour cent dans Dossche Immo\* SA
- 55 pour cent dans NAOS SA (engagement de cession)
- 100 pour cent dans Atenor Luxembourg SA
- 99 pour cent dans BDS une fois SAS
- 100 pour cent dans BDS deux fois SAS
- 100 pour cent dans Wehrhahn Estate SA
- 100 pour cent dans Haverhill Investment sp zoo
- 100 pour cent dans Drews City Tower (en cours de liquidation) et City Tower
- 100 pour cent dans Hungaria Greens Kft
- 100 pour cent dans Tage Une fois SA

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 pour cent dans NGY Propertiers Investment SRL</li> <li>- 100 pour cent dans Victoriei 174 Business Development SRL</li> <li>- 100 pour cent dans NOR Real Estate SRL</li> <li>- 100 pour cent dans NOR Residential Solutions SRL</li> </ul> <p>* ces filiales sont consolidées par la méthode de mise en équivalence, toutes les autres filiales par la méthode de l'intégration globale.</p>																																	
B.9	<b>Estimation ou prévisions de bénéfices</b>	Sans objet, aucune estimation ou prévision de bénéfices ne sont incluses dans le Prospectus.																																	
B.10	<b>Réserves émises dans les rapports d'audit relatifs aux données financières historiques</b>	Sans objet, aucun rapport d'audit ne contient des réserves pour les informations financières historiques incluses dans le Prospectus.																																	
B.12	<b>Informations financières historiques clés sélectionnées relatives à l'Emetteur</b>	<p><i>Résultats annuels consolidés 2017 - 2018</i></p> <p>Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Comptes audités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Résultats</i></th> <th><i>31.12.2018</i></th> <th><i>31.12.2017</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résultat net consolidé (part de groupe)</td> <td>35.177</td> <td>22.179</td> </tr> <tr> <td>Résultat par action (en euros)</td> <td>6,48</td> <td>4,07</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions</td> <td>5.631.076</td> <td>5.631.076</td> </tr> <tr> <td>Dont actions propres</td> <td>231.825</td> <td>198.622</td> </tr> <tr> <th><i>Bilan</i></th> <th><i>31.12.2018</i></th> <th><i>31.12.2017</i></th> </tr> <tr> <td>Total de l'actif</td> <td>670.765</td> <td>593.180</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie de fin de période<sup>(1)(2)</sup></td> <td>106.590</td> <td>43.296</td> </tr> <tr> <td>Endettement net<sup>(3)</sup> (-)</td> <td>-333.688</td> <td>-333.835</td> </tr> <tr> <td>Endettement net/Total du bilan (en %)</td> <td>49,75</td> <td>56,28</td> </tr> <tr> <td>Total des capitaux propres consolidés</td> <td>170.298</td> <td>149.640</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Le poste « Trésorerie fin de période » est constitué du poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » d'un montant de 42.145.000 EUR pour 2018 et 23.121.000 EUR pour 2017 et du poste « Autres actifs financiers courants » d'un montant de 64.445.000 pour 2018 et 20.175.000 EUR pour 2017.</p> <p>En ce qui concerne le poste « Autres actifs financiers courants », nous renvoyons à la note 16 du rapport financier annuel 2018 de l'Emetteur.</p> <p><sup>(2)</sup> La trésorerie de début de période de la clôture précédente a été retraitée de la valeur des titres du certificat Beaulieu. Les variations de l'exercice sur ce poste sont reprises dans la variation des autres créances et dettes du besoin en fonds de roulement.</p>	<i>Résultats</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	Résultat net consolidé (part de groupe)	35.177	22.179	Résultat par action (en euros)	6,48	4,07	Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076	Dont actions propres	231.825	198.622	<i>Bilan</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	Total de l'actif	670.765	593.180	Trésorerie de fin de période <sup>(1)(2)</sup>	106.590	43.296	Endettement net <sup>(3)</sup> (-)	-333.688	-333.835	Endettement net/Total du bilan (en %)	49,75	56,28	Total des capitaux propres consolidés	170.298	149.640
<i>Résultats</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>																																	
Résultat net consolidé (part de groupe)	35.177	22.179																																	
Résultat par action (en euros)	6,48	4,07																																	
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076																																	
Dont actions propres	231.825	198.622																																	
<i>Bilan</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>																																	
Total de l'actif	670.765	593.180																																	
Trésorerie de fin de période <sup>(1)(2)</sup>	106.590	43.296																																	
Endettement net <sup>(3)</sup> (-)	-333.688	-333.835																																	
Endettement net/Total du bilan (en %)	49,75	56,28																																	
Total des capitaux propres consolidés	170.298	149.640																																	

		<p><sup>(3)</sup> « L'endettement net » est calculé comme suit : la somme des « passifs courants et non courants portant intérêts » moins la somme des postes « trésorerie et équivalent de trésorerie » et « Autres actifs financiers courants ».</p> <p>L'Émetteur confirme qu'aucune détérioration significative n'a affecté ses perspectives et qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés, c'est-à-dire depuis le 31 décembre 2018.</p>
B.13	<b>Événements ayant des répercussions sur la solvabilité de l'Émetteur</b>	Sans objet, aucun événement important n'ayant été enregistré concernant la solvabilité de l'Émetteur.
B.14	<b>Dépendance de l'Émetteur à l'égard des autres entités du groupe</b>	Sans objet, l'Émetteur étant la société mère du groupe.
B.15	<b>Principales activités de l'Émetteur</b>	<p>Atenor a commencé ses activités immobilières au début des années 90, en développant des projets de bureaux dans le Quartier Européen à Bruxelles. Ce quartier connaissait alors une profonde évolution poussée par l'extension des institutions européennes. La Région de Bruxelles-Capitale, théâtre d'enjeux majeurs locaux et internationaux, demeure pour Atenor son marché le plus important.</p> <p>En 2000, Atenor s'est inscrite dans les prémices de la croissance et de la structuration du marché de bureaux à Luxembourg et spécialement sur le plateau du Kirchberg, où une impulsion urbanistique forte était donnée par le Fonds d'Urbanisation du Kirchberg.</p> <p>En 2008, Atenor a investi dans des projets de bureaux à Budapest (Hongrie) et Bucarest (Roumanie), souhaitant prendre une part dans ces marchés en reconversion vers des bureaux de meilleure qualité technique. S'attachant à ses critères de localisation, Atenor a réalisé des investissements qui, en dépit du retournement de ces marchés en 2009, présentent un avantage compétitif par rapport à des projets concurrents.</p> <p>En 2017, Atenor, désireuse d'accroître ses activités dans les marchés des capitales les plus dynamiques d'Europe, a fait l'acquisition d'un site dans la zone Péri-Défense de Paris (Bezons, France).</p> <p>En 2018, Atenor a poursuivi son développement par un investissement réalisé par sa nouvelle Filiale polonaise visant un projet de plus ou moins 35.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Au cours de ces 15 dernières années, Atenor s'est lancée avec succès dans le marché du résidentiel. Atenor a ainsi pu anticiper des évolutions fondamentales que sont la croissance démographique</p>

		urbaine et les enjeux environnementaux. Cette activité résidentielle se concentre à Bruxelles, en Wallonie et au Luxembourg et s'est étendue en 2018 et en 2019 à Bucarest, Dusseldorf, Lisbonne et en Flandre (Deinze).  La présence d'Atenor sur ces différents marchés s'envisage à long terme.
B.16	<b>Actionnaires majoritaires</b>	Au 31 décembre 2018, les actionnaires de référence d'Atenor détiennent ensemble 47,08 pour cent du capital et des droits de vote d'Atenor dont 40,98 pour cent sont regroupés au sein d'une convention d'actionnaires. Cette convention d'actionnaires constitue un accord de concert visant la définition et la mise en place d'une politique commune durable. Ils collaborent ainsi à la réalisation de son plan d'entreprise. Ces actionnaires de référence sont représentés au sein du conseil d'administration d'Atenor et détiennent de fait le contrôle d'Atenor. Ils sont au nombre de cinq: 3D NV, FORATENOR SA, LUXEMPART SA, ALVA SA. et Stéphan SONNEVILLE SA.  A la date de la déclaration de transparence de l'Emetteur du 16 avril 2019, Atenor détient 5,00 pour cent des actions en autocontrôle.
B.17	<b>Notations de crédit sollicitées</b>	Aucune notation de crédit n'a été attribuée à la demande ou avec la collaboration de l'Emetteur aux Obligations, à l'Emetteur, ou à tout autre titre d'emprunt de l'Emetteur.

<b>Volet C — Valeurs mobilières</b>		
C.1	<b>Type et catégorie des Obligations/ISIN</b>	<i>Type</i> : Les Obligations 4A sont des obligations à taux fixe de 3,00 pour cent arrivant à échéance le 8 mai 2023.  Les Obligations 6A sont des obligations à taux fixe de 3,50 pour cent arrivant à échéance le 8 mai 2025.  Les Obligations sont dématérialisées.  <i>Code d'identification</i> : Les Obligations 4A seront identifiées par le code ISIN BE0002647288 et le code commun 198939234.  Les Obligations 6A seront identifiées par le code ISIN BE0002648294 et le code commun 198940330.
C.2	<b>Devise</b>	Les Obligations seront libellées en euros. Toute somme payable à titre d'intérêts ainsi qu'à titre de principal concernant ces Obligations sera versée en euros.
C.5	<b>Description des restrictions à la libre cessibilité des Obligations</b>	Sous réserve des restrictions légales relatives à l'offre, à la vente ou au transfert des Obligations, ces dernières sont librement cessibles.
C.8	<b>Description et limitations des droits attachés aux Obligations,</b>	<i>Statut des Obligations</i> : Les Obligations constituent des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur (sans préjudice de la Condition 4 ( <i>Sûreté Négative</i> )) et ne sont assorties d'aucune sûreté de l'Emetteur ou d'un tiers. Les Obligations auront en

	<p><b>notamment concernant leur rang</b></p>	<p>tout temps rang égal (<i>pari passu</i>), sans aucune préférence entre elles et avec toute autre obligation ou dette, présente ou future, non couverte par des sûretés et non subordonnée de l'Emetteur, sauf en ce qui concerne les obligations qui peuvent être privilégiées en vertu de dispositions légales impératives et d'application générale.</p> <p>Veillez également vous reporter au Volet C.9 ci-dessous.</p>
C.9	<p><b>Dispositions relatives aux intérêts, à l'échéance et au rachat, rendement et représentant des Détenteurs d'Obligations</b></p>	<p>Veillez également vous reporter au Volet C.8 ci-dessus.</p> <p><i>Intérêt</i> : Chaque Obligation 4A porte intérêt à compter de sa Date d'Émission incluse, au taux annuel de 3,00 pour cent.</p> <p>Chaque Obligation 6A porte intérêt à compter de sa Date d'Émission incluse, au taux annuel de 3,50 pour cent.</p> <p><i>Date de paiement des intérêts</i> : le 8 mai de chaque année jusqu'à la date d'échéance, à compter de la première Date de versement des intérêts à savoir le 8 mai 2020.</p> <p><i>Date d'Echéance</i> : en ce qui concerne les Obligations 4A, la date d'échéance est le 8 mai 2023. En ce qui concerne les Obligations 6A, la date d'échéance est le 8 mai 2025.</p> <p><i>Montant du remboursement à la Date d'Echéance</i> : 100 pour cent de la Valeur Nominale des Obligations.</p> <p><i>Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle</i> : En cas de Changement de Contrôle, chaque Détenteur d'Obligations aura le droit d'obliger l'Emetteur à racheter l'ensemble ou une partie de ses Obligations à la Date d'Option de Changement de Contrôle, à concurrence du Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle.</p> <p>Afin d'exercer ce droit, le Détenteur d'Obligations concerné doit à tout moment pendant la Période du Changement de Contrôle (i) remettre ou faire en sorte que soit remis à l'Agent un certificat émis par les teneurs de comptes agréés concernés, attestant que l'Obligation en question est détenue sur son ordre ou sous son contrôle et bloquée par lui-même ou transférer l'Obligation concernée à l'Agent et (ii) remettre, ou déposer à son Intermédiaire Financier pour livraison ultérieure, à l'Emetteur (avec une copie à l'Agent) une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle dûment remplie et signée sous la forme qu'il est actuellement possible de se procurer auprès de l'Agent (la "<b>Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle</b>").</p> <p>L'Intermédiaire Financier concerné, après d'avoir reçu une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, délivrera accusé</p>

		<p>de réception dûment complété de cette Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle au Détenteur d'Obligations concerné, avec une copie à l'Emetteur.</p> <p>On entend par "<b>Agissant de Concert</b>" une coopération entre un groupe de personnes, au travers d'une convention ou d'un accord, portant sur leur participation dans l'Emetteur.</p> <p>On entend par "<b>Changement de Contrôle</b>" l'acquisition, directe ou indirecte, (i) de 30 pour cent ou plus des titres de l'Emetteur avec droit de vote ou, (ii) de plus de 50 pour cent des droits de vote de l'Emetteur, par une ou plusieurs personne(s) agissant seule(s) ou Agissant de Concert, autre qu'une Personne Exemptée. Il est précisé à toutes fins utiles que n'est pas constitutif d'un Changement de Contrôle, (i) tout renforcement par une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s) de sa (leur) participation dans le capital social de l'Emetteur ou (ii) une quelconque réduction par une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s) de sa (leur) participation dans le capital social de l'Emetteur ou (iii) la circonstance qu'un tiers ou plusieurs Agissent de Concert avec une ou plusieurs Personnes Exemptées sans que ces tiers n'exercent à eux seul le Contrôle sur l'Emetteur.</p> <p>On entend par "<b>Date d'Option de Changement de Contrôle</b>" le quatorzième Jour Ouvrable suivant la fin de la Période du Changement de Contrôle.</p> <p>On entend par "<b>Intermédiaire Financier</b>" une banque ou tout autre intermédiaire financier auprès duquel un Détenteur d'Obligations détient ses Obligations.</p> <p>On entend par "<b>Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle</b>", par rapport à une Obligation, la Valeur Nominale de cette Obligation en additionnant les intérêts courus et impayés jusqu'à la Date d'Option de Changement de Contrôle (non comprise).</p> <p>On entend par "<b>Notification de Changement de Contrôle</b>" la notification que l'Emetteur est tenu de fournir aux Détenteurs d'Obligations dans un délai de cinq jours ouvrables suivant la survenance d'un Changement de Contrôle conformément à la Condition 14 (<i>Notification</i>).</p> <p>On entend par "<b>Période du Changement de Contrôle</b>" la période qui débute à la réalisation effective du Changement de Contrôle et se termine 60 jours calendriers suivant la réalisation effective du Changement de Contrôle ou, si cette date est ultérieure, 60 jours calendriers suivant la date de la Notification de Changement de Contrôle.</p> <p>On entend par "<b>Personnes Exemptées</b>" les personnes suivantes : Alva SA, 3D NV, Stéphan Sonnevillie SA, Luxempart S.A., ForAtenor SA ainsi que toute Personne Liée à une ou plusieurs de ces personnes.</p> <p>On entend par "<b>Personne Liée</b>" toute société ou personne liée au sens du Code des sociétés belge.</p>
--	--	--

		<p><i>Cas de Défaut</i> : tout Détenteur d'Obligations a le droit de notifier à l'Emetteur que toutes ses Obligations deviennent immédiatement exigibles et remboursables à leur Valeur Nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date de paiement, de plein droit et sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Emetteur, en cas de survenance d'un Cas de Défaut (tel que défini ci-dessous). Les cas de défaut relatifs aux Obligations concernent (i) le non-paiement du principal ou des intérêts au titre des Obligations, (ii) le non-respect par l'Emetteur d'autres engagements relatifs aux Obligations, (iii) le manquement au titre de l'endettement présent ou futur de l'Émetteur ou de l'une de ses Filiales Principales (<i>défaut croisé</i>), (iv) la réorganisation ou le changement d'activité de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales, (v) l'insolvabilité, la liquidation, la dissolution ou toute autre procédure similaire affectant l'Émetteur ou de l'une de ses Filiales Principales, (vi) la radiation ou la suspension de la négociation ou de la cotation en bourse des Obligations, (vii) la radiation ou la suspension de la cotation en bourse des actions de l'Emetteur et (viii) l'illégalité (chacun, un "<b>Cas de Défaut</b>").</p> <p><i>Sûreté négative</i> : L'Emetteur s'engage, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ce que ni l'Emetteur ni aucune de ses Filiales Principales ne crée ou laisse subsister aucune Sûreté sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfiques, existants ou futurs, au profit de titulaires de toute Dette Pertinente, sauf à en faire bénéficier, à parité de rang, les Obligations. L'engagement qui précède n'est toutefois pas applicable aux sûretés réelles ou privilèges constitués au profit de titulaire de toute Dette Pertinente en vertu de dispositions légales impératives.</p> <p>On entend par « <b>Sûreté</b> » une hypothèque, un gage, un nantissement, un privilège, un mandat pour créer ceux-ci ou toute autre forme de sûreté réelle.</p> <p>On entend par "<b>Dette Pertinente</b>" toute dette existante ou future (indifféremment du fait qu'il s'agisse d'un montant en principal, d'une prime, d'un intérêt ou d'autre montant) sous la forme de, ou représentée par des obligations, notes, billets de trésorerie (<i>commercial paper</i>), obligations échéant en série (<i>debentures</i>), <i>treasury notes</i>, ou autres instruments de dette transférables ou autres titres, indifféremment du fait qu'ils ont été émis en espèces, partiellement ou entièrement contre une rémunération autre qu'en espèces dans une transaction publique ou privée, qui sont notés, négociés ou qui peuvent être notés ou négociés en bourse, over the counter, ou sur tout autre marché de titres. Ne constitue pas une Dette Pertinente tous titres de dette transférables non cotés contractés après la date du Prospectus par l'Emetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement dans le cadre du financement d'un projet immobilier spécifique par l'Emetteur</p>
--	--	--

		<p>ou par une de ses Filiales Principales, et qui a été garanti par des sûretés octroyées par l'Emetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement sur un des actifs de ce projet immobilier ou sur les actions du SPV concerné et exclusivement aux fins de ce projet immobilier.</p> <p>On entend par "<b>Filiale</b>" une entreprise ou autre personne qui est sous le contrôle direct ou indirect de l'Emetteur conformément au Code des sociétés belge.</p> <p>On entend par "<b>Filiale Principale</b>" une Filiale de l'Emetteur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) qui réalise un bénéfice d'exploitation représentant au moins 15 pour cent du bénéfice d'exploitation consolidé de l'Emetteur ou dont l'actif représente au moins 15 pour cent de l'actif total consolidé de l'Emetteur, étant entendu que ces deux seuils seront calculés sur la base des derniers comptes consolidés audités de l'Emetteur ; ou</li> <li>(ii) à laquelle est transféré l'ensemble ou une partie substantielle des actifs et engagements d'une Filiale qui, immédiatement avant le transfert, était une Filiale Principale.</li> </ul> <p><i>Rendement</i> : Rendement actuariel brut des Obligations 4A: 2,60 pour cent (taux annuel)</p> <p>Rendement actuariel brut des Obligations 6A: 3,152 pour cent (taux annuel)</p> <p><i>Rendement net</i> : Rendement net des Obligations 4A : 1,709 pour cent (taux annuel)</p> <p>Rendement net des Obligations 6A : 2,114 pour cent (taux annuel)</p> <p>Le rendement net des Obligations 4A est de 1,709 pour cent et le rendement net des Obligations 6A est de 2,114 pour cent, tous deux sur base annuelle. Le rendement est calculé, pour chaque Série, sur la base de l'émission des Obligations à la Date d'Emission, de leur Prix d'Emission respectif, de leur taux d'intérêt annuel respectif (étant de 3,00 pour cent pour les Obligations 4A et de 3,50 pour cent pour les Obligations 6A) et sur base de l'hypothèse selon laquelle les Obligations seront détenues jusqu'au 8 mai 2023 (en ce qui concerne les Obligations 4A) et jusqu'au 8 mai 2025 (en ce qui concerne les Obligations 6A) lorsqu'elles seront remboursées à 100 pour cent de leur Valeur Nominale, conformément aux Conditions (telles que définies ci-dessous). Il ne s'agit pas d'une indication du rendement futur dans le cas où les Obligations ne sont pas détenues jusqu'à leur Date d'Echéance. Le rendement net reflète une déduction du précompte belge au taux de 30 pour cent actuellement en vigueur.</p> <p><i>Représentant des porteurs des Obligations (les <b>Détenteurs</b></i></p>
--	--	--

		<p><b>d'Obligations</b>/assemblée des Détenteurs d'Obligations : Aucun représentant des Détenteurs d'Obligations n'est désigné relativement aux Obligations.</p> <p><i>Droit applicable</i> : Les Obligations, l'offre des Obligations et toute obligation de nature non-contractuelle découlant ou en rapport avec les Obligations sont soumises au droit belge et seront interprétées conformément à celui-ci.</p> <p><i>Juridiction</i> : Tout différend relatif aux Obligations (en ce compris tout litige concernant toute obligation de nature non-contractuelle relatif aux Obligations) sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux francophones de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles en Belgique.</p> <p><i>Assemblée générale des Détenteurs d'Obligations</i> : Les Conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation et la délibération des assemblées générales des Détenteurs d'Obligation. Chaque Obligation donne droit à une voix à l'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations. Les droits de vote liés aux Obligations qui, au moment d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations, sont détenus par l'Emetteur, une des Personnes Liées à l'Emetteur ou une des Personnes Exemptées ne pourront pas être exercés. Les décisions valablement approuvées par l'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations lient tous les Détenteurs d'Obligations.</p>
C.10	<b>Paiement des intérêts lié à un ou plusieurs instruments dérivés</b>	<p>Veillez également vous reporter au Volet C.9 ci-dessus.</p> <p>Non applicable, le paiement des intérêts n'est lié à aucun instrument dérivé.</p>
C.11	<b>Demande d'admission à la négociation</b>	<p>Une demande a été présentée à Euronext Brussels relative à l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.</p>

<b>Section D – Risques</b>		
D.2	Risques principaux concernant l'Émetteur	<p>Certains facteurs peuvent affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses engagements au titre des Obligations. Les risques principaux concernant l'Émetteur comprennent, sans s'y limiter, les risques suivants :</p> <p><b>Risques liés au marché</b></p> <p><b>Risque lié à la conjoncture économique</b></p> <p>La conjoncture économique influence le secteur immobilier en général. Le marché du bureau est fonction d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des projets immobiliers qu'Atenor et ses Filiales développent et d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé et</p>

		<p>des acteurs du secteur public, candidats locataires de ces mêmes biens. Le marché résidentiel reste tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition et logement). Les prévisions disponibles actuellement concernant les pays dans lesquels Atenor a investi (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, France, Hongrie, Roumanie, Pologne, Allemagne et Portugal) ont été prises en compte dans les prévisions; si la situation économique de ces pays devait s'améliorer ou se dégrader par rapport aux prévisions données, les perspectives de résultats d'Atenor pourraient être revues respectivement à la hausse ou à la baisse en conséquence.</p> <p><b>Risques opérationnels</b></p> <p><i>Risque lié à l'activité de développement</i></p> <p>Avant toute acquisition de projet, Atenor mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement, difficultés importantes affectant une entreprise générale, etc.) et des risques non dépistés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget, voire une modification substantielle du projet initialement envisagé.</p> <p><i>Risque lié aux règles d'urbanisme</i></p> <p>Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. Il peut arriver que ces règles d'urbanisme soient revues par l'autorité politique et/ou administrative après qu'Atenor ait procédé à l'acquisition d'une parcelle. L'affectation du sol ou le gabarit autorisé peut ainsi subir des changements importants par rapport aux prévisions d'Atenor. Etant donné la complexité de certaines réglementations locales, régionales ou nationales et en particulier le processus menant à l'obtention des permis de construire, des retards dans la mise en œuvre et le démarrage d'un projet sont possibles.</p> <p><i>Risque lié aux règles en matière de protection de l'environnement</i></p> <p>Les activités du Groupe sont soumises à diverses dispositions légales relatives à la protection de l'environnement dans les différents pays dans lesquels le Groupe exerce ses activités. Ces dispositions concernent notamment la qualité du sol, des eaux souterraines et de l'air, les substances dangereuses ou toxiques ainsi que la santé et la sécurité des personnes. Ces dispositions peuvent notamment imposer au Groupe d'obtenir certains permis et autorisations, d'effectuer des travaux d'assainissement ou, le cas échéant, de supporter certaines charges, ce qui peut impacter le délai de livraison ou le coût du projet concerné.</p>
--	--	---

		<p><b><i>Risque lié à la stratégie adoptée par le Groupe</i></b></p> <p>Avant de réaliser des investissements liés aux choix stratégiques en matière de bureaux et de développement résidentiel, l'Emetteur réalise des enquêtes visant à déterminer la valeur économique de ces investissements, les potentialités du marché et le retour potentiel sur ces investissements. Ces estimations peuvent s'avérer incorrectes et rendre la stratégie adoptée par l'Emetteur inappropriée avec des conséquences défavorables pour les activités de l'Emetteur, ses résultats, sa situation financière et ses projets.</p> <p><b><i>Risque lié à la cession des actifs immobiliers</i></b></p> <p>Comme pour toute société de promotion immobilière, les bénéfices de l'Emetteur dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de l'Emetteur peuvent dès lors fluctuer de manière significative d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné.</p> <p><b><i>Risque de perte de dirigeants clé</i></b></p> <p>La perte de membres clé de l'équipe dirigeante de l'Emetteur pourrait compromettre la faculté de ce dernier à mettre en œuvre sa stratégie, si l'Emetteur ne devait pas être en mesure de trouver les personnes qualifiées pour reprendre les fonctions du ou des dirigeants concernés.</p> <p><b>Risques financiers</b></p> <p><b><i>Risque de liquidité et de financement</i></b></p> <p>Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau national et international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face le cas échéant à des problèmes de liquidité ou de financement.</p> <p>Atenor et ses Filiales ont toujours été à même d'obtenir les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions de leurs projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant des projets. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des Filiales d'Atenor sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant une des Filiales de l'Emetteur, les créanciers des Filiales de l'Emetteur dont les dettes sont garanties ou non par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des Filiales. Les Détenteurs d'Obligations ne pourront réclamer de droits que contre l'Emetteur.</p> <p>Atenor a un endettement brut de 441,35 millions EUR au 31 décembre 2018. Cet endettement brut est réparti sur différentes maturités: 33 pour</p>
--	--	--

		<p>cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 55 pour cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 12 pour cent à plus de 5 ans. Au 31 décembre 2018, l'endettement est composé à 26 pour cent d'emprunts bancaires, 17 pour cent d'emprunts obligataires et 57 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN).</p> <p><b><i>Risque de taux d'intérêt</i></b></p> <p>Le financement du Groupe et le financement des projets au travers des Filiales sont assurés sur la base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues, le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Ces circonstances limitent la variation des taux d'intérêt.</p> <p><b><i>Risque de change</i></b></p> <p>Le Groupe dispose d'actifs étrangers situés hors de la zone Euro, à savoir, en Roumanie, en Hongrie et en Pologne via des filiales actives en promotion immobilière. L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle est justifiée par les besoins opérationnels d'exécution des projets. Comme le marché locatif et d'investissement dans lequel l'Emetteur est actif dans ces pays opère essentiellement en euro, aucune couverture de change n'a été réalisée.</p> <p><b>Autres risques</b></p> <p><b><i>Risque lié à la fiscalité directe et indirecte</i></b></p> <p>Le Groupe est exposé au risque de modification de la législation fiscale dans les pays dans lesquels il est actif. En matière de TVA, ce risque reste toutefois limité par l'application dans tous les pays cités des directives européennes.</p> <p><b><i>Risque de litiges</i></b></p> <p>Sans que cela soit spécifique à l'Emetteur, des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre de l'Emetteur et de ses Filiales dans le cadre de leurs activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des membres du personnel ancien ou actuel de l'Emetteur, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées.</p>
D.3	Risques principaux concernant les Obligations	<p>Il existe certains facteurs de risque majeurs qui sont essentiels pour évaluer les risques associés aux Obligations, notamment, mais sans s'y limiter, les facteurs de risque majeurs suivants :</p> <p><i>i. Les Obligations peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs : chaque investisseur potentiel doit déterminer</i></p>

		<p>l'opportunité d'un investissement dans les Obligations au regard de sa situation personnelle et chaque investisseur potentiel doit avoir une connaissance et une expérience suffisantes ainsi que les outils analytiques appropriés pour procéder à une évaluation sérieuse des Obligations, estimer l'impact des Obligations sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement et, il doit avoir les ressources financières et la liquidité suffisantes pour supporter l'ensemble des risques d'un investissement en Obligations ;</p> <p>ii. <i>Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur et il n'existe aucune limitation à l'émission d'autres dettes:</i> les Obligations ne limitent pas la capacité de l'Émetteur à subir de l'endettement ou à émettre des titres, ou d'accorder des garanties relatives à cet endettement. La condition de sureté négative protège les Détenteurs d'Obligations à l'encontre de l'Émetteur ou les Filiales Principales accordant une garantie pour tout autre Dette Pertinente (essentiellement tout autre dette de marché de capitaux (par opposition aux emprunts bancaires) à l'exception de tous titres de dette transférables affectés exclusivement au financement d'un projet spécifique pour lequel le cas échéant des sûretés ne seraient consenties que sur ce projet) (voir également, à propos de la sureté négative, le Volet C.9 ci-dessus). L'Émetteur ou les Filiales Principales ne sont pas soumis à une interdiction d'octroyer des sûretés pour d'autres dettes dans le futur et il ne peut pas être exclu que l'Émetteur contracte des prêts bancaires garantis dans le futur, qui seront alors prioritaires dans l'ordre de distribution des produits de la réalisation de ces sûretés en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Émetteur ;</p> <p>iii. <i>Il n'est pas certain qu'il y ait un marché actif pour la négociation des Obligations :</i> les Obligations seront de nouveaux titres qui peuvent ne pas être distribués largement. Il se peut qu'aucun marché actif ne se développe pour la négociation de ces Obligations. Si ce marché se développe, il pourrait être limité et peu liquide ;</p> <p>iv. <i>Aucune protection en cas de majoration d'impôt :</i> les acquéreurs et vendeurs potentiels d'Obligations doivent savoir qu'ils peuvent être soumis au paiement d'impôts ou autres taxes ou droits conformément aux lois et pratiques en vigueur dans le pays où les Obligations sont transférées ou dans d'autres juridictions. L'Émetteur ne majorera pas le montant de son paiement pour atteindre un montant égal après une retenue ou déduction d'impôts à celui dont il aurait été redevable si une telle retenue ou déduction n'avait pas été obligatoire ;</p> <p>v. <i>Une modification des Conditions des Obligations peut être imposée à tous les Détenteurs d'Obligations par approbation d'une majorité déterminée des Détenteurs d'Obligations:</i> les Détenteurs d'Obligations peuvent modifier les Conditions à la majorité définie lors des assemblées des Détenteurs d'Obligations qui engagent tous les Détenteurs d'Obligations, y compris les Détenteurs d'Obligations</p>
--	--	---

		<p>qui n'ont pas assisté à et voté lors de la réunion en question ainsi que les Détenteurs d'Obligations qui ont voté de manière contraire à la majorité ;</p> <p>vi. <i>L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations</i> : la capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations dépendra de sa situation financière à cette époque, et peut être limitée par la loi, par les modalités de son endettement et par les accords qu'il peut avoir conclus à cette date ou avant, qui peuvent remplacer, compléter ou modifier son endettement existant ou à venir ; ou</p> <p>vii. <i>il peut y avoir une incidence des frais, commissions et / ou incitations sur le prix d'émission et / ou le prix de l'offre</i> : les investisseurs doivent noter que le prix d'émission et/ou le prix de l'offre des Obligations peut inclure certains frais et coûts additionnels. Il s'agira notamment (i) d'une commission de vente et de distribution de 1,50 pour cent pour les Obligations 4A et de 1,875 pour cent pour les Obligations 6A (chacune, la "<b>Commission de Détail</b>") pour les investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 de la Loi Prospectus (les "<b>Investisseurs Qualifiés</b>") n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail, pour les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II ainsi que pour les investisseurs réels ou potentiels dans les Obligations qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (les "<b>Investisseurs de Détail</b>") et (ii) d'une commission égale à cette Commission de Détail diminuée le cas échéant d'une remise variant entre 0,50 pour cent et 0,75 pour cent déterminée par le Chef de File en ce qui concerne les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de services autres que la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II ;</p> <p>viii. <i>Les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance</i> : dans le cas de la survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle, les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance. Dans un tel cas, et à condition que l'Émetteur soit capable de rembourser les montants dus, les investisseurs pourraient ne pas avoir la possibilité de réinvestir les montants aux mêmes conditions ;</p> <p>ix. <i>La valeur de marché des Obligations peut être affectée par la situation financière de l'Émetteur</i> : la valeur de marché des Obligations peut être affectée par la solvabilité de l'Émetteur ainsi que par un nombre de facteurs supplémentaires ;</p> <p>x. <i>Remboursement anticipé des Obligations en cas de Changement de Contrôle</i> : les Détenteurs d'Obligations peuvent demander à</p>
--	--	--

		<p>l'Émetteur de rembourser les Obligations avant l'échéance dans le cas d'un Changement de Contrôle. Si les porteurs d'une part importante d'Obligations exercent ce droit, les Obligations pour lesquelles le remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle n'est pas demandé peuvent être rendues non liquides et difficiles à négocier. De plus, le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ne peut être demandé que dans les circonstances précises d'un "Changement de Contrôle", tel que défini dans les Conditions, qui peuvent ne pas couvrir toutes les situations où un changement de contrôle peut avoir lieu ou dans lesquelles des changements successifs de contrôle ont lieu en lien avec l'Émetteur. La définition de Changement de Contrôle ne couvre pas la situation où un ou plusieurs tiers, Agissant de Concert avec une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s), obtiennent une participation ou un nombre de droits de vote significatifs dans l'Émetteur (mais portant sur moins de 30 pour cent des titres avec droits de vote de l'Émetteur ou, moins de 50 pour cent des droits de vote) et, sur la base de cette participation, exercent <i>de facto</i> un contrôle sur l'Émetteur. Dans ce cas, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas la possibilité de demander le remboursement de leurs Obligations.</p> <p>L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que l'exercice de l'Option de Changement de Contrôle sera effectif et valide en droit belge uniquement si, préalablement à la réalisation d'un Changement de Contrôle, et conformément au Code des sociétés, (i) la Condition 6(b) (<i>Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle</i>) a été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur et (ii) ces résolutions ont été déposées au greffe du tribunal de commerce compétent. L'assemblée générale qui sera appelée à approuver la Condition 6(b) (<i>Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle</i>) est prévue, au plus tard, le 24 avril 2020. Il n'existe aucune garantie qu'une telle approbation sera accordée lors de l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur. Si un Changement de Contrôle se produit avant cette approbation et ce dépôt, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas le droit d'exercer le droit qui leur est offert par cette Condition 6 (b).</p> <p>xi. <i>Fluctuation des taux d'intérêt du marché</i> : les Obligations portent intérêt à un taux fixe jusqu'à leur échéance et leur valeur nominale peut dès lors être affectée négativement par des hausses éventuelles dans les taux d'intérêt du marché ;</p> <p>xii. <i>L'Émetteur et les Obligations ne disposent pas d'une notation de crédit</i> : l'absence de notation de crédit de l'Émetteur et des Obligations pourrait affecter le prix de marché des Obligations ;</p> <p>xiii. <i>Les Obligations sont exposées au risque d'inflation</i> : le rendement actuariel des Obligations sera réduit par l'effet de l'inflation. Si</p>
--	--	--

		<p>l'inflation est égale ou supérieure au taux d'intérêt applicable aux Obligations, le rendement actuariel est égal à zéro ou pourrait être négatif ;</p> <p>xiv. <i>Fiscalité</i> : les acheteurs et vendeurs d'Obligations peuvent être tenus de payer des impôts ou d'autres frais conformément aux lois et aux pratiques du pays où les Obligations sont transférées ou d'autres pays. Par ailleurs, les réglementations fiscales et leur application par les autorités fiscales compétentes varient de temps à autre et il n'est donc pas possible de prédire le traitement fiscal précis qui s'appliquera à un moment donné. Il est conseillé aux investisseurs de demander l'avis de leurs propres conseillers fiscaux ;</p> <p>xv. <i>Changements législatifs et pratiques susceptibles d'affecter les Conditions</i>: aucune garantie ne peut être donnée quant à l'impact d'une possible décision judiciaire ou d'une modification de la législation belge, leur application officielle, interprétation ou pratique administrative après la date du présent prospectus ;</p> <p>xvi. <i>Les conflits d'intérêts potentiels peuvent avoir un effet défavorable</i> : les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients du fait que le Chef de File, lorsqu'il agit en qualité de prêteur auprès de l'Emetteur ou d'une autre société du Groupe (ou à quelque autre titre que ce soit) n'a aucune obligation fiduciaire ou aucune autre obligation d'une quelconque nature à l'égard des Détenteurs d'Obligations et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Détenteurs d'Obligations. Dans le cadre de ces financements octroyés par le Chef de File à l'Emetteur ou à toute autre société du Groupe, le Chef de File peut bénéficier de sûretés. Dans une telle hypothèse, le Chef de File sera, en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur, remboursé par priorité avec les produits de la réalisation de ces sûretés.</p>
--	--	--

<b>Section E – Offre</b>		
E.2b	<b>Raisons de l'offre et utilisation du produit</b>	<p>D'une manière générale, l'Emetteur s'adresse au marché obligataire dans le but de diversifier ses sources de financement et de consolider son endettement à long terme (capitaux permanents), poursuivant ainsi sa politique prudente de financement.</p> <p>L'Emetteur consacre ses capitaux permanents aux investissements dans les terrains des projets à développer, assurant un bon équilibre des échéances de ses engagements et de ses sources de capitaux.</p> <p>Le produit net de l'Offre Publique, qui devrait s'élever à 40.000.000 EUR en cas de placement du montant minimum et à 60.000.000 EUR en cas de placement du montant maximum (hors les coûts et frais relatifs à l'émission estimés à 100.000 EUR), pourra être affecté à l'acquisition de nouveaux projets (investissements en « terrains ») dans</p>

		<p>la mesure où des négociations en cours aboutiraient à court ou à moyen terme.</p> <p>L'excédent du produit de l'emprunt après les investissements dans de nouveaux projets pourrait également servir, le cas échéant, au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme et au financement temporaire de premiers travaux de construction.</p>
E.3	<b>Modalités de l'offre</b>	<p><i>Date d'Emission</i> : 8 mai 2019 (la "<b>Date d'Emission</b>").</p> <p><i>Prix d'Emission</i> : En ce qui concerne les Obligations 4A, 101,50 pour cent. En ce qui concerne les Obligations 6A, 101,875 pour cent. Ce prix comprend la Commission de Détail, le cas échéant diminuée d'une remise variant entre 0,50 pour cent et 0,75 pour cent.</p> <p>Voyez également section E.7 du Résumé.</p> <p><i>Valeur Nominale</i> : les Obligations sont émises pour un montant en principal de 1.000 euros.</p> <p><i>Période de Souscription</i> : du 29 avril 2019 au 3 mai 2019 inclus (sous réserve de clôture anticipée). La Période de Souscription peut être clôturée anticipativement pour chaque Série par l'Emetteur, indépendamment l'une de l'autre, avec l'accord du Chef de File, dans certains cas décrits dans le Prospectus, notamment, à tout moment à partir de la fin de la Période de Souscription minimale lorsque le montant total des Obligations 4A ou des Obligations 6A souscrites atteint, respectivement, 20.000.000 EUR et 40.000.000 EUR. La clôture anticipée interviendra au plus tôt le 29 avril 2019 à 17h30 (heure de Bruxelles), à savoir le troisième jour ouvrable en Belgique suivant la date à laquelle le Prospectus est disponible sur les sites internet de l'Emetteur et du Chef de File, ce qui signifie que la Période de Souscription restera ouverte au moins un Jour Ouvrable jusqu'à 17h30. Les Investisseurs de Détail, pour les raisons décrites ci-dessous, sont encouragés à souscrire aux Obligations le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription avant 17h30 (heure de Bruxelles).</p> <p><i>Chef de File</i> : Belfius Banque SA/NV.</p> <p><i>Agent</i> : Belfius Banque SA/NV.</p> <p><i>Juridiction de l'Offre Publique</i> : Belgique.</p> <p><i>Conditions auxquelles est soumise l'Offre Publique</i> : l'Offre Publique et l'émission d'Obligations sont soumises à un nombre limité de conditions énoncées dans la Convention de Placement conclu entre l'Émetteur et le Chef de File (le "<b>Convention de Placement</b>") et qui incluent entre autres ce qui suit : (i) l'exactitude des déclarations et garanties énoncées par l'Émetteur dans la Convention de Placement ; (ii) la Convention de Placement, la convention de services relative à l'émission d'obligations dématérialisées (la "<b>Convention de</b></p>

		<p><b>Settlement</b>") et la convention d'agent ayant été signées par toutes les parties avant la Date d'Emission ; (iii) l'admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ayant été accordée à la Date d'Emission ou avant celle-ci ; (iv) l'absence, selon l'avis raisonnable du Chef de File depuis la date du Prospectus jusqu'à la Date d'Emission, de Changement Défavorable Significatif (tel que défini dans la Convention de Placement) ayant affecté l'Émetteur, ses Filiales et l'absence d'événement qui aurait pour effet de rendre des déclarations ou garanties énoncées dans la Convention de Placement fausses ou incorrectes à la Date d'Emission, comme si celles-ci avaient été faites à cette date et, l'Émetteur ayant accompli toutes les obligations à accomplir aux termes de la Convention de Placement au plus tard à la Date d'Emission, et (v) le Chef de File ayant reçu les confirmations d'usage concernant certaines questions juridiques et financières relatives à l'Émetteur et ses Filiales au plus tard à la Date d'Emission. Le Chef de File peut renoncer (en tout ou en partie) à ces conditions. Si les conditions de l'Offre Publique et de l'émission d'Obligations ultérieure ne sont pas remplies à la Date d'Emission (sous réserve de la levée par le Chef de File des conditions qui n'ont pu être remplies) ou si le Chef de File met fin à la Convention de Placement dans l'une des circonstances susmentionnées, les Obligations ne seront pas émises.</p> <p><i>Attribution</i> : Le Chef de File accepte de placer les Obligations du mieux qu'il peut (<i>best efforts</i>).</p> <p>Le Chef de File fera du mieux qu'il peut pour placer les Obligations 4A pour un montant de 13.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant de 26.000.000 EUR (les "<b>Obligations Assignées</b>") dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail. Les Obligations seront attribuées selon le mécanisme suivant (la "<b>Structure d'Attribution</b>") :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) en ce qui concerne les Obligations 4A, le Chef de File a le droit de placer un montant de 13.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et un montant de 7.000.000 EUR auprès d'Investisseurs Qualifiés ; et</li> <li>(b) en ce qui concerne les Obligations 6A, le Chef de File a le droit de placer un montant de 26.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et un montant de 14.000.000 EUR auprès d'Investisseurs Qualifiés.</li> </ul> <p>Si les Obligations sont intégralement placées par le Chef de File le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription, la Période de Souscription pourrait être clôturée anticipativement ce premier Jour Ouvrable à 17h30 (heure de Bruxelles). Dans l'hypothèse où le Chef de File reçoit des souscriptions pour un montant supérieur au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A, les souscriptions seront réduites proportionnellement</p>
--	--	--

		<p>en respectant la Structure d'Attribution. De telles réductions sont opérées avec l'attribution d'un multiple de 1.000 EUR qui correspond à la dénomination des Obligations.</p> <p>Les Investisseurs de Détail sont donc encouragés à souscrire aux Obligations le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription avant 17h30 (heure de Bruxelles) afin de s'assurer que leur souscription soit prise en considération lors de l'attribution des Obligations Assignées, sous réserve d'une réduction proportionnelle de leur souscription en cas de souscription aux Obligations 4A ou aux Obligations 6A pour un montant supérieur, respectivement, au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A.</p> <p>Toutes les souscriptions qui ont été valablement introduites par les Investisseurs de Détail auprès du Chef de File avant la fin de la Période de Souscription Minimale seront prises en compte lors de l'attribution des Obligations, étant entendu qu'en cas de sursouscription, une réduction peut s'appliquer, à savoir, les souscriptions seront revalorisées proportionnellement par le Chef de File, avec l'attribution d'un multiple de 1.000 euros, qui correspond à la dénomination des Obligations.</p> <p>Par ailleurs, si la Période de Souscription reste ouverte après 17h30 du premier Jour Ouvrable, à partir de ce moment et pendant le reste de la Période de Souscription, les Obligations Assignées non placées pourront être attribuées aux clients de banque de détail et de banque privée du réseau du Chef de File qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail, sur base du principe du "premier arrivé premier servi" en respectant la Structure d'Attribution.</p> <p>Les Obligations autres que les Obligations Assignées (soit 7.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et 14.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A) seront placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés</p> <p>Au moment de la clôture de la Période de Souscription, et dans la mesure où les Obligations Assignées ne sont pas intégralement placées par le Chef de File comme décrit ci-dessus, le Chef de File aura le droit, mais non l'obligation, d'attribuer les Obligations Assignées non placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés, en privilégiant l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail.</p> <p>En cas de souscription d'Obligations dans chaque Série, les critères d'attribution énoncés ci-dessus sont applicables à chaque Série, séparément.</p> <p>Le Chef de File n'est en aucun cas responsable des critères d'attribution qui seront appliqués par d'autres intermédiaires financiers. Aucune souscription n'est possible avant le début de la Période de Souscription.</p>
E.4	<b>Intérêt des personnes</b>	L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Émetteur est impliqué dans une relation d'affaires d'ordre général ou/et dans des

	<p><b>physiques et morales impliquées dans l'émission / l'offre</b></p>	<p>transactions spécifiques avec le Chef de File et qu'il pourrait y avoir des conflits d'intérêts susceptibles de nuire aux intérêts des Détenteurs d'Obligations.</p> <p>Le Chef de File ainsi que ses filiales s'engagent, ou sont susceptibles de s'engager à l'avenir, dans une relation d'affaires d'ordre général ou/et dans des transactions spécifiques, et peuvent fournir certains services à l'Emetteur et d'autres sociétés du Groupe entre autres en qualité de courtier (<i>dealer</i>) ou à tout autre titre dans le cadre d'une opération sur le marché des capitaux empruntés ou des capitaux propres (y compris dans le cadre du programme EMTN ainsi que du programme de billets de trésorerie (<i>Commercial Papers</i> et <i>Medium Term Notes</i>) de l'Emetteur).</p> <p>À la date du prospectus, le Chef de File fournit, entre autres, des services de paiement, des investissements de liquidités, des garanties bancaires et une assistance en lien avec les Obligations et les produits structurés au Groupe, qui en échange paie au Chef de File certains frais pour ces services et produits. Ces frais représentent des charges courantes de crédit à l'instar d'autres banques offrant les mêmes services et ne sont pas matériels. Au 31 décembre 2018, l'endettement financier existant du Groupe envers Belfius Banque SA/NV s'élève à 40,105 millions EUR. Les investisseurs potentiels doivent également savoir que le Chef de File peut de temps à autre détenir des titres de créance, des actions et/ou d'autres instruments financiers de l'Émetteur.</p> <p>Dans le cadre de la relation d'affaires habituelle avec ses banques, l'Émetteur, ou toute autre société au sein du Groupe, a contracté et est susceptible de contracter à l'avenir des emprunts ou d'autres crédits auprès du Chef de File (par le biais de transactions bilatérales ou/et d'emprunts syndiqués avec d'autres banques). Les modalités de ces financements par l'emprunt peuvent être ou sont plus restrictives que les termes et conditions des Obligations proposées.</p> <p>Lorsqu'il agit en qualité de prêteur, le Chef de File n'a pas d'obligations fiduciaires ni aucune autre obligation de quelque nature que ce soit <i>vis-à-vis</i> des Détenteurs d'Obligations et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Détenteurs d'Obligations.</p>
E.7	<p><b>Dépenses estimatives imputées à l'investisseur par l'Émetteur</b></p>	<p>Les Investisseurs de Détail, les Investisseurs Qualifiés n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail, ainsi que les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II, supporteront une commission de vente et distribution de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 1,50 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A ;</li> <li>(ii) 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A, (chacune, la "<b>Commission de Détail</b>").</li> </ul> <p>Chacune de ces commissions sera incluse dans le prix d'émission des</p>

		<p>Obligations concernées.</p> <p>Les services financiers liés aux Obligations seront fournis sans coûts supplémentaires par le Chef de File. Les coûts relatifs aux frais de garde pour les Obligations sont mis à charges des souscripteurs.</p> <p>Les investisseurs doivent s’informer eux-mêmes des coûts que les Intermédiaires Financiers pourraient mettre à leur charge.</p> <p>Les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu’intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d’Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de services autres que la fourniture de conseils d’investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II supporteront une commission de vente et distribution égale à la Commission de Détail diminuée le cas échéant d’une remise variant entre 0,50 et 0,75 pour cent déterminée par le Chef de File et basée, entre autres, sur (i) l’évolution de la qualité du crédit de l’Émetteur (différentiel de crédit), (ii) l’évolution des taux d’intérêt, (iii) la réussite (ou non) du placement des Obligations, et (iv) le montant des Obligations achetées par un investisseur.</p> <p>L’exercice par un investisseur de l’option de remboursement anticipé prévue à la Condition 6 (b) (<i>Remboursement à l’option des Détenteurs d’Obligations en cas de Changement de Contrôle</i>) ainsi qu’en cas de remboursement anticipé suite à la survenance d’un Cas de Défaut prévue à la Condition 13 peut entraîner des coûts supplémentaires pour l’investisseur et les investisseurs devraient s’en informer auprès de l’Agent ou de leur Intermédiaire Financier avant d’exercer une telle option de remboursement anticipé.</p>
--	--	---

## FACTEURS DE RISQUE

Le présent chapitre a pour objet d'exposer les principaux risques relatifs à l'Emetteur, au Groupe et aux Obligations et qui sont susceptibles d'affecter la capacité de l'Emetteur à respecter ses obligations de paiement à l'égard des Détenteurs d'Obligations.

Tous ces facteurs sont des éventualités qui pourraient survenir ou non et l'Emetteur n'est pas en mesure d'exprimer ses vues sur la probabilité qu'une de ces éventualités survienne. L'ordre dans lequel les facteurs de risques suivants sont classés n'est pas une indication de leur probabilité de se matérialiser ou de l'importance de leurs conséquences commerciales.

De plus, les facteurs étant substantiels pour l'évaluation des risques du marché associés aux Obligations sont également décrits ci-dessous.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans ce Prospectus avant de décider d'investir. De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous est basée sur les informations connues à la date de rédaction du Prospectus, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'Emetteur, son activité ou sa situation financière, peuvent exister. Les investisseurs doivent également lire les informations détaillées décrites dans d'autres parties du présent Prospectus (en ce compris les états financiers de l'Emetteur annuels, consolidés et audités pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018), et se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision d'investissement.

En cas de doute relatif au risque impliqué dans l'achat des Obligations et à l'adéquation d'un tel investissement aux besoins ou à la situation financière d'un investisseur, ce dernier est invité à consulter un spécialiste en conseils financiers ou, le cas échéant, à s'abstenir d'investir.

Dans ce Prospectus, lorsqu'il est fait état des conditions (financières ou autres), des affaires ou des perspectives de l'Emetteur, cela fait référence aux conditions (financières ou autres), aux affaires ou aux perspectives de l'Emetteur à un niveau consolidé, sauf indication contraire expresse.

### **1 Facteurs de risque concernant l'Emetteur**

#### **1.1 Risques liés au marché**

##### *1.1.1 Risque lié à la conjoncture économique*

La conjoncture économique influence le secteur immobilier en général. Le marché du bureau est fonction d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des projets immobiliers qu'Atenor et ses Filiales développent et d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé et des acteurs du secteur public, candidats locataires de ces mêmes biens.

Le marché résidentiel reste tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition et logement).

Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services. Depuis près de 20 ans, Atenor a démontré, dans ses activités immobilières, sa capacité à anticiper ses décisions d'investissement, de lancement ou de désinvestissement de manière à réduire l'impact ou, le cas échéant, tirer parti d'une situation économique donnée.

Les prévisions disponibles actuellement concernant les pays dans lesquels Atenor a investi (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, France, Hongrie, Roumanie, Pologne, Allemagne et Portugal) ont été prises en compte dans les prévisions; si la situation économique de ces pays devait s'améliorer ou se dégrader par rapport aux prévisions données, les perspectives de résultats d'Atenor pourraient être revues respectivement à la hausse ou à la baisse en conséquence.

## 1.2 Risques opérationnels

### 1.2.1 *Risque lié à l'activité de développement*

Avant toute acquisition de projet, Atenor mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés.

Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement, difficultés importantes affectant une entreprise générale, etc.) et des risques non dépistés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget, voire une modification substantielle du projet initialement envisagé.

Atenor reste, en outre, tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et entraîner un risque de baisse des loyers.

La localisation des projets choisis par Atenor aux endroits stratégiques des villes constitue un critère fondamental à la base de leur rentabilité. Le choix des projets reste toutefois un risque inhérent à l'activité, risque qu'Atenor s'efforce d'anticiper et de maîtriser.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs

acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le promoteur est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, Atenor a mis en place et a affiné depuis de nombreuses années des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

#### *1.2.2 Risque lié aux règles d'urbanisme*

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. Il peut arriver que ces règles d'urbanisme soient revues par l'autorité politique et/ou administrative après qu'Atenor ait procédé à l'acquisition d'une parcelle. L'affectation du sol ou le gabarit autorisé peut ainsi subir des changements importants par rapport aux prévisions d'Atenor. Les modifications qu'entraînent ces nouvelles règles conduisent les collaborateurs du Groupe et les conseillers externes spécialisés à adapter les projets et limiter l'impact de ces nouvelles situations, notamment en ce qui concerne le délai de livraison ou le coût du projet concerné.

Etant donné la complexité de certaines réglementations locales, régionales ou nationales et en particulier le processus menant à l'obtention des permis de construire, des retards dans la mise en œuvre et le démarrage d'un projet sont possibles. Atenor dispose d'une longue expérience dans ces processus mais reste, toutefois, vigilante aux conséquences techniques et financières de ces situations.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

#### *1.2.3 Risque lié aux règles en matière de protection de l'environnement*

Les activités du Groupe sont soumises à diverses dispositions légales relatives à la protection de l'environnement dans les différents pays dans lesquels le Groupe exerce ses activités. Ces dispositions concernent notamment la qualité du sol, des eaux souterraines et de l'air, les substances dangereuses ou toxiques ainsi que la santé et la sécurité des personnes. Ces dispositions peuvent notamment imposer au Groupe d'obtenir certains permis et autorisations, d'effectuer des travaux d'assainissement ou, le cas échéant, de supporter certaines charges, ce qui peut impacter le délai de livraison ou le coût du projet concerné.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

#### *1.2.4 Risque de destruction des projets en cours ou terminés et non cédés*

Les projets immobiliers du Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'incendie ou d'explosion provoquant leur destruction ou leur détérioration. Le Groupe et toutes ses filiales couvrent, dans la mesure du possible, ces risques en contractant des polices d'assurance adaptées à la situation individuelle de chacun des projets. Les collaborateurs du Groupe veillent à faire respecter les réglementations en vigueur et s'assurent dans les contrats conclus avec les sous-traitants que ceux-ci appliqueront les mesures de sécurité obligatoires.

Dans le cas de conclusion de baux, selon les circonstances, une police d'assurance « perte de revenus » pourra être contractée par le Groupe ou la filiale concernée par le projet.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

#### *1.2.5 Risque lié à la stratégie adoptée par le Groupe*

Avant de réaliser des investissements liés aux choix stratégiques en matière de bureaux et de développement résidentiel, l'Émetteur réalise des enquêtes visant à déterminer la valeur économique de ces investissements, les potentialités du marché et le retour potentiel sur ces investissements. Ces estimations peuvent s'avérer incorrectes et rendre la stratégie adoptée par l'Émetteur inappropriée avec des conséquences défavorables pour les activités de l'Émetteur, ses résultats, sa situation financière et ses projets (voyez la section 3 (Stratégie) de la partie "Description de l'Émetteur" du présent Prospectus).

#### *1.2.6 Risque lié à la cession des actifs immobiliers*

Comme pour toute société de promotion immobilière, les bénéfices de l'Émetteur dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de l'Émetteur peuvent dès lors fluctuer de manière significative d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné.

#### *1.2.7 Risque de perte de dirigeants clé*

La perte de membres clé de l'équipe dirigeante de l'Émetteur pourrait compromettre la faculté de ce dernier à mettre en œuvre sa stratégie, si l'Émetteur ne devait pas être en mesure de trouver les personnes qualifiées pour reprendre les fonctions du ou des dirigeants concernés.

Si la stratégie actuelle devait ne pas être mise en œuvre, cela peut impacter les perspectives de l'Émetteur et le cas échéant, sa situation financière.

#### 1.2.8 *Risque des autres contreparties*

Ce risque vise principalement les acquéreurs des projets développés par le Groupe. Malgré les précautions apportées par Atenor dans le choix des investisseurs, candidats à l'acquisition d'un projet, et malgré l'attention apportée à la notoriété et la solvabilité de ces acquéreurs potentiels, le risque de défaillance de ces contreparties existe et pourrait affecter, en cas de survenance, les résultats d'Atenor.

S'agissant de la mise en location des biens immobiliers développés par le Groupe, Atenor veille à contracter des baux avec des locataires de première qualité. Il existe toutefois un risque de contrepartie en cas de défaut du locataire.

### 1.3 Risques financiers

#### 1.3.1 *Risque de liquidité et de financement*

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau national et international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face le cas échéant à des problèmes de liquidité ou de financement.

Le Groupe a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) d'un montant maximum de 175.000.000 EUR et a chargé Belfius Banque de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics (le "**Programme CP/MTN**"). Le Groupe poursuit depuis cette époque une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'Atenor.

Depuis 2010, Atenor a procédé à l'émission de plusieurs emprunts obligataires (outre le Programme CP/MTN) qui ont toujours été entièrement remboursés à l'échéance et dans le cadre desquels Atenor n'a jamais été en défaut.

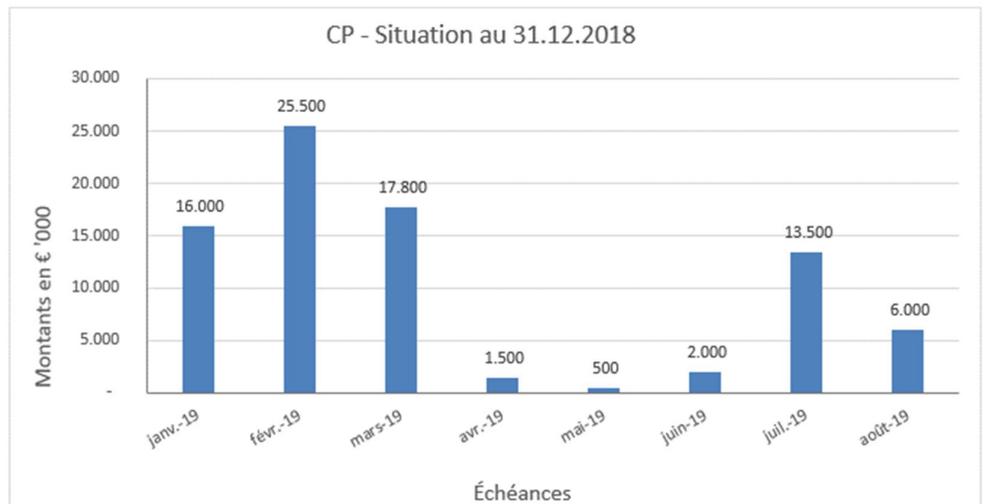
En 2016, Atenor a élargi ces moyens de financement en lançant un programme EMTN d'un montant maximum de 150.000.000 EUR dont 86.100.000 EUR ont été placés avec succès auprès d'investisseurs institutionnels sur des échéances s'étalant de 2021 à 2024.

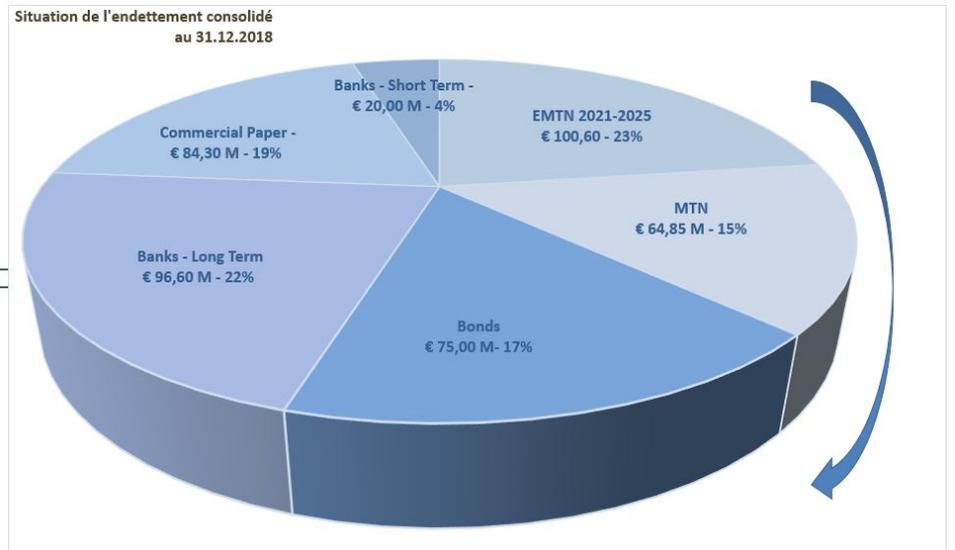
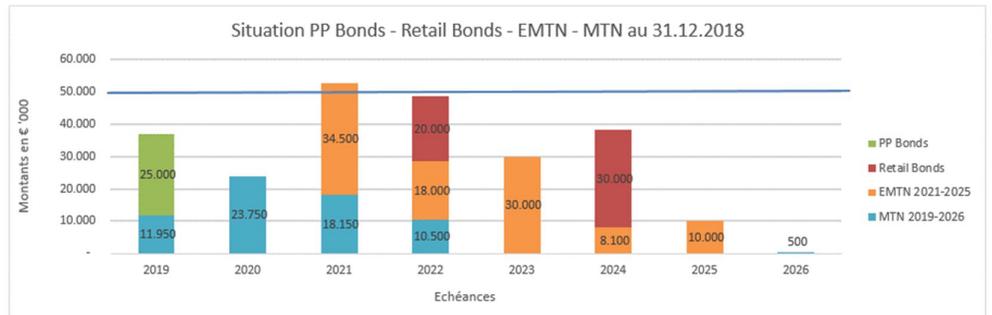
Atenor et ses Filiales ont toujours été à même d'obtenir les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions de leurs projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de

manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant des projets. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des Filiales d'Atenor sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant une des Filiales de l'Emetteur, les créanciers des Filiales de l'Emetteur dont les dettes sont garanties ou non par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des Filiales. Les Détenteurs d'Obligations ne pourront réclamer de droits que contre l'Emetteur.

Ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et les perspectives de l'Emetteur.

Les quatre graphiques ci-dessous représentent (i) la situation des billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) du Groupe, (ii) l'endettement à moyen et long terme (MTN, Obligations et EMTN) du Groupe, (iii) l'endettement consolidé du Groupe, dans chacun des cas au 31 décembre 2018 et (iv) le tableau des emprunts bancaires du Groupe.





Etablissements de crédit		Echéances contractuelles	Valeur nominale en EUR
Atenor Group Participations		30/09/2019	7.000.000
Atenor	Corporate 1	23/11/2019	10.000.000
	Corporate 2	préavis de 90 jours	10.000.000
	Corporate 3	31/03/2022	2.857.143
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	28/10/2020	13.000.000
	The One (via The One Estates)	20/10/2019	1.750.000
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	1/04/2025	21.989.848
	Reallex (via Leaselex)	27/04/2021	35.000.000
	Reallex (via Immo Sillex)	27/04/2021	10.000.000
	Vaci Greens E & F (via CT)	31/03/2020	5.000.000
<b>Total établissements de crédit</b>			<b>116.596.991</b>

Atenor a un endettement brut de 441,35 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 377,12 millions au 31 décembre 2017). Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 33 pour cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 55 pour

cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 12 pour cent à plus de 5 ans (contre respectivement 47, 40 et 13 pour cent en 2017). L'endettement est composé à 26 pour cent d'emprunts bancaires, 17 pour cent d'emprunts obligataires « *stand-alone* » et 57 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN) (contre respectivement 31, 7 et 62 pour cent en 2017).

Tenant compte des postes de trésorerie et équivalent de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants, l'endettement financier net consolidé s'élève à 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 333,84 millions d'euros en 2017). L'endettement net sur le total du bilan au 31 décembre 2018 est de 50 pour cent (contre 55,46 pour cent en 2017). Tenant compte de la bonne répartition des échéances à long terme du financement consolidé d'Atenor, cet endettement cadre avec la politique financière et la politique de développement du portefeuille des 23 projets en cours d'Atenor.

Atenor est d'avis que les liquidités disponibles, ses projets et le renouvellement des CP permettent et permettront de faire face à ces échéances.

Pour plus d'informations, nous renvoyons à la note 20 du rapport financier annuel 2018.

### 1.3.2 *Risque de taux d'intérêt*

Le financement du Groupe et le financement des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur la base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues, le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Ces circonstances limitent la variation des taux d'intérêt. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 6 et 8 pour cent du total. En conséquence, la sensibilité à une très forte variation des taux à court terme est relativement faible.

S'il se matérialise, ce risque pourrait néanmoins impacter la situation financière de l'Émetteur.

Atenor n'a recours à des instruments dérivés qu'à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie (*cash flow hedge*) sont reconnues directement dans le bilan. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur (*fair value*

*hedge*) sont comptabilisés au compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

### 1.3.3 *Risque de change*

Le Groupe dispose d'actifs étrangers situés hors de la zone Euro, à savoir, en Roumanie, en Hongrie et en Pologne via des filiales actives en promotion immobilière.

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme la devise "fonctionnelle" au sens de l'IAS 21. Ce standard et le règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des "effets des variations des cours des monnaies étrangères" et définissent la manière de convertir les états financiers en euros (monnaie de présentation).

Le Groupe comptabilise donc des transactions et des soldes de comptes en forints (HUF), en lei roumain (RON) et en zloty polonais (PLN) et il est, de ce fait, exposés aux risques de change de ces trois devises, définies comme fonctionnelles, se matérialisant par des écarts de conversion intégrés dans ses capitaux propres consolidés.

Les projets en développement en Hongrie et en Roumanie restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur en euros apportée par Atenor et justifient le maintien d'une valeur d'actif "at cost" aussi longtemps que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité sur la base des paramètres prévalant sur le marché. Par hypothèse, si un projet venait à être abandonné et si la valeur nette de réalisation devenait inférieure à la valeur nette comptable en stock, ce projet ferait l'objet d'une correction de valeur appropriée. Un tel scénario n'est pas envisagé actuellement pour les projets en Hongrie et Roumanie.

L'utilisation de la devise locale comme monnaie fonctionnelle est justifiée par les besoins opérationnels d'exécution des projets.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet reflète notamment la dégradation constatée en 2008 et 2009 des devises roumaine et hongroise et intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets. Comme le marché locatif et d'investissement dans lequel l'Emetteur est actif dans ces pays opère essentiellement en euro, aucune couverture de change n'a été réalisée.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

#### 1.4 Autres risques

##### 1.4.1 *Risque lié à la fiscalité directe et indirecte*

Le Groupe est exposé au risque de modification de la législation fiscale dans les pays dans lesquels il est actif. En matière de TVA, ce risque reste toutefois limité par l'application dans tous les pays cités des directives européennes.

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

##### 1.4.2 *Risque de litiges*

Sans que cela soit spécifique à l'Émetteur, des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre de l'Émetteur et de ses filiales dans le cadre de leurs activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des membres du personnel ancien ou actuel de l'Émetteur, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées (voyez la section 14 (Procédures judiciaires et arbitrales) de la partie "Description de l'Émetteur" du présent Prospectus).

S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de l'Émetteur.

## 2 Facteurs de risque concernant les Obligations

### 2.1 *Les Obligations peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs*

Tout investisseur potentiel doit soigneusement examiner la pertinence de l'investissement à la lumière de ses besoins et de sa situation financière. En particulier, chaque investisseur potentiel doit :

- (i) disposer de connaissances et d'expérience suffisantes pour évaluer les Obligations, les avantages et risques associés à la participation dans l'Offre Publique et à l'investissement dans les Obligations et les informations contenues ou intégrées par référence au présent Prospectus ou dans tout supplément à ce dernier ;
- (ii) avoir connaissance et accès aux outils analytiques appropriés pour évaluer, dans le contexte de sa situation financière particulière, l'investissement en Obligations et

l'impact que les Obligations auront sur son portefeuille d'investissements ;

- (iii) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter tous les risques d'un investissement dans les Obligations ;
- (iv) comprendre le détail des caractéristiques des Obligations et être familier au comportement des marchés financiers concernés ; et
- (v) être capable d'évaluer (soit par lui-même soit avec l'aide d'un conseiller financier) les scénarios possibles en termes de facteurs économiques, de taux d'intérêt et autres, susceptibles d'affecter son investissement et sa capacité à supporter les risques correspondants.

Un investisseur ne devrait pas participer à l'Offre Publique et investir dans les Obligations s'il ne dispose pas de l'expertise requise (soit par lui-même soit avec un conseiller financier) pour évaluer les Obligations et l'impact que l'investissement aura sur le portefeuille d'investissements de l'investisseur concerné.

Chaque investisseur potentiel dans les Obligations doit déterminer, sur base de sa propre analyse indépendante et, s'il le juge nécessaire en fonction de ses circonstances, de conseils professionnels, si l'acquisition des Obligations est entièrement compatible avec ses besoins financiers, ses objectifs et sa situation, si une telle acquisition est conforme et entièrement compatible avec toutes les politiques d'investissement, lignes directrices et restrictions qui lui sont applicables et est un investissement approprié pour lui nonobstant les risques clairs et significatifs inhérent à un investissement dans ou à la détention des Obligations.

## *2.2 Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Emetteur et il n'existe aucune limitation à l'émission d'autres dettes*

Il n'est pas interdit à l'Emetteur d'augmenter le poids de sa dette ou d'octroyer des sûretés dont le rang serait égal à celui des Obligations. Les Obligations ne limitent pas la capacité de l'Emetteur à contracter des dettes ou émettre des valeurs mobilières. Ceci pourrait avoir un impact sur sa capacité à respecter ses engagements aux termes des Obligations ou pourrait causer une diminution de la valeur des Obligations.

Le droit des Détenteurs d'Obligations de recevoir des paiements au titre des Obligations n'est pas garanti par des sûretés. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation de ces sûretés.

Lorsque des sûretés relatives à des Dettes Pertinentes telles que définies dans les Conditions (qui se réfèrent généralement à toute dette existante ou future sous la forme de ou représentée par des instruments financiers/titres et non des prêts bancaires à l'exception de tous titres de dette transférables affectés exclusivement au financement d'un projet spécifique pour lequel le cas échéant des sûretés ne seraient consenties que sur ce projet) sont octroyées par l'Emetteur et ses Filiales Principales sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfiques, existants ou futurs, des sûretés équivalentes ou similaires seront octroyées au profit des Détenteurs d'Obligations conformément à la Condition 4 (*Sûreté Négative*).

L'Emetteur n'est pas soumis à une interdiction d'octroyer des sûretés pour d'autres dettes (en ce compris des prêts bancaires) et il ne peut pas être exclu que l'Emetteur contracte des prêts bancaires garantis dans le futur, qui seront alors prioritaires dans l'ordre de distribution des produits de la réalisation de ces sûretés en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur.

### *2.3 Il n'est pas certain qu'il y ait un marché actif pour la négociation des Obligations*

Les Obligations sont des instruments financiers nouvellement créés et pour lesquels il n'existe actuellement aucun marché. Une demande a été introduite en vue de l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, mais rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Obligations. Si ce marché se développe, il pourrait être limité et peu liquide. En plus, le prix des Obligations peut être volatil. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs Obligations facilement ou à un prix qui leur donnerait un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels s'est développé un marché secondaire. L'absence de liquidité pourrait avoir des conséquences négatives sur la valeur de marché des Obligations. La liquidité des Obligations et leur marché peuvent être affectés de manière négative par de nombreux facteurs, tels que l'exercice l'Option de Changement de Contrôle par des investisseurs en cas de Changement de Contrôle ou en cas de survenance d'un Cas de Défaut.

### *2.4 Aucune protection en cas de majoration d'impôt*

Les investisseurs potentiels doivent garder à l'esprit que les Conditions des Obligations n'exigent pas que l'Emetteur majore les paiements nets reçus par un Détenteur d'Obligations au titre des Obligations avec les montants retenus à la source ou déduits en vertu de l'impôt belge, contrairement à ce qui est prévu dans les conditions de certaines obligations existantes de l'Emetteur. Dans

l'hypothèse où les règles fiscales belges seraient modifiées d'une manière telle que les Détenteurs d'Obligations détenant leurs Obligations dans un compte-titres du Système de Settlement BNB bénéficiant d'une exonération d'impôt ne soient plus exonérés de la retenue à la source belge, ces Détenteurs d'Obligations supporteront le risque que les paiements à percevoir en vertu des Obligations fassent l'objet d'une retenue à la source belge qui sera déduite sur ces paiements.

Si l'Émetteur, la BNB, l'Agent ou toute autre personne est tenue d'opérer une retenue à la source ou une déduction des impôts, droits ou charges actuels ou futurs de quelque nature que ce soit en rapport avec un paiement au titre des Obligations, l'Émetteur, la BNB, l'Agent ou cette autre personne effectuera ce paiement après que cette retenue ou cette déduction a été faite et rendra compte aux autorités compétentes du montant qui doit être retenu ou déduit.

Les Détenteurs d'Obligations (et aucune autre personne) seront tenus responsables et seront tenus de payer tout impôt, droit, charge, retenue ou autre paiement qui pourrait résulter de ou en relation avec la propriété, le transfert ou un paiement au titre des Obligations.

2.5 *Une modification des Conditions des Obligations peut être imposée à tous les Détenteurs d'Obligations par approbation d'une majorité déterminée des Détenteurs d'Obligations*

Les Conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation des assemblées des Détenteurs d'Obligations aux fins de statuer sur les questions portant de manière générale sur leurs intérêts. Ces dispositions permettent à des majorités déterminées d'engager l'ensemble des Détenteurs d'Obligations, y compris ceux n'ayant ni participé ni voté à ces assemblées, ainsi que ceux ayant émis un vote contraire à celui de la majorité.

2.6 *L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations*

L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations à leur échéance. L'Émetteur peut également être tenu de rembourser tout ou partie des Obligations en cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle (tels que définis à la Condition 1 (*Définitions*)). Si les Détenteurs d'Obligations devaient demander le remboursement de leurs Obligations en cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle, l'Émetteur ne peut pas garantir qu'il sera en mesure de payer la totalité du montant requis. La capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations dépendra de sa situation financière (y compris de sa trésorerie, qui dépend de sa capacité à percevoir des revenus et des dividendes de ses Filiales) au moment

de la demande de remboursement et pourra être limitée par la loi, par les modalités des dettes de l'Émetteur et par les conventions qu'il aura pu conclure avant ou à cette date et qui peuvent remplacer, compléter ou modifier ses dettes existantes ou futures. Le défaut de remboursement des Obligations par l'Émetteur peut entraîner un cas de défaut au titre d'autres dettes existantes.

#### *2.7 Incidence des frais, commissions et/ou incitations sur le Prix d'Émission et/ou le prix de l'Offre Publique*

Les investisseurs doivent noter que le Prix d'Émission et/ou le prix de l'offre de l'émission d'Obligations peut inclure certains frais et coûts supplémentaires. Il s'agira notamment (i) d'une commission de vente et de distribution de 1,50 pour cent pour les Obligations 4A et de 1,875 pour cent pour les Obligations 6A (chacune, la "**Commission de Détail**") pour les investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 de la Loi Prospectus (les "**Investisseurs Qualifiés**") n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ainsi que pour les investisseurs réels ou potentiels dans les Obligations qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (les "**Investisseurs de Détail**") et (ii) d'une commission égale à cette Commission de Détail diminuée le cas échéant d'une remise variant entre 0,50 pour cent et 0,75 pour cent déterminée par le Chef de File en ce qui concerne les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail. Ces frais ne peuvent être pris en compte pour déterminer le prix de ces Obligations sur le marché secondaire et entraîneront une différence entre le Prix d'Émission et/ou le prix de l'offre initial, la valeur théorique de ces Obligations et/ou le prix d'offre réel soumis par un intermédiaire sur le marché secondaire.

Une telle différence peut avoir un effet défavorable sur la valeur des Obligations, en particulier immédiatement après la Date d'Émission des Obligations, lorsque ces frais et/ou coûts ne pourront être répercutés sur le prix auquel ces Obligations peuvent être vendues par les investisseurs initiaux sur le marché secondaire.

#### *2.8 Les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance*

En cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle, les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance conformément aux Conditions. Dans de telles circonstances, un investisseur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir les produits du remboursement (éventuels) à un taux comparable à celui des Obligations.

#### *2.9 La valeur de marché des Obligations peut être affectée par la situation financière de l'Émetteur*

La valeur des Obligations peut être affectée par la situation financière de l'Émetteur, ainsi que par un nombre de facteurs supplémentaires, tels que la fluctuation des taux d'intérêts et de change de devises et le temps restant à courir jusqu'à la Date d'Échéance des Obligations, ainsi que plus généralement, tout événement ou circonstance économique, financière et politique dans tout pays, en ce compris tout facteur affectant les marchés des capitaux de manière générale et le marché sur lequel les Obligations seront négociées. Le prix auquel un investisseur sera en mesure de vendre ses Obligations avant la Date d'Échéance pourrait être inférieur, le cas échéant de manière substantielle, au Prix d'Émission ou au prix d'achat payé par cet investisseur.

#### 2.10 *Remboursement anticipé des Obligations en cas de Changement de Contrôle*

Tout Détenteur d'Obligations peut obtenir le remboursement anticipé des Obligations qu'il détient en cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Émetteur (dans les conditions précisées à la Condition 6 (b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*)) et pour autant que ce droit ait été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur).

En cas de remboursement anticipé des Obligations, le montant de remboursement anticipé des Obligations sera égal à la valeur nominale des Obligations remboursées, augmenté des intérêts courus.

Si la possibilité de rembourser par anticipation se présentait, ceci pourrait affecter la valeur des Obligations et les Détenteurs d'Obligations pourraient ne pas être en mesure de réinvestir les produits d'un remboursement anticipé à un taux aussi élevé que celui applicable aux Obligations.

Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients que, dans le cas où les détenteurs d'une proportion significative des Obligations exerceraient leur Option de Changement de Contrôle selon la Condition 6 (b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*), les Obligations pour lesquelles l'Option de Changement de Contrôle ne serait pas exercée pourraient être illiquides et difficiles à vendre.

Les investisseurs potentiels doivent également être conscients que l'Option de Changement de Contrôle ne peut être exercée que dans les circonstances spécifiques d'un "Changement de Contrôle" tel que défini dans les Conditions, qui peuvent ne pas couvrir toutes les situations où un changement de contrôle peut avoir lieu ou lorsque des changements de contrôle successifs se produisent au niveau de l'Émetteur. La définition de Changement de Contrôle ne couvre pas la situation où un ou plusieurs tiers, Agissant de

Concert avec une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s) obtiennent une participation ou un nombre de droits de vote significatifs dans l'Emetteur (mais portant sur moins de 30 pour cent des titres avec droits de vote de l'Emetteur ou, moins de 50 pour cent des droits de vote) et, sur la base de cette participation, exercent *de facto* un contrôle sur l'Emetteur. Dans ce cas, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas la possibilité de demander le remboursement de leurs Obligations.

L'attention des investisseurs potentiels est également attirée sur le fait que l'exercice de l'Option de Changement de Contrôle sera effectif et valide en droit belge uniquement si, préalablement à la réalisation d'un Changement de Contrôle, et conformément au Code des sociétés, (i) la Condition 6(b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*) a été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur et (ii) ces résolutions ont été déposées au greffe du tribunal de commerce compétent. L'assemblée générale qui sera appelée à approuver la Condition 6(b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*) est prévue au plus tard le 24 avril 2020. Il n'existe aucune garantie qu'une telle approbation sera accordée lors de l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur. Si un Changement de Contrôle se produit avant cette approbation et ce dépôt, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas le droit d'exercer le droit qui leur est offert par cette Condition 6 (b). Les Détenteurs des Obligations ont néanmoins le droit d'obliger l'Emetteur à rembourser anticipativement leurs Obligations conformément à la Condition 11 (*Cas de défaut*), si un Changement de Contrôle se produit et que l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur n'a pas approuvé la Condition visée ci-dessus pour le 24 avril 2020.

Les Détenteurs d'Obligations décidant d'exercer l'Option de Changement de Contrôle peuvent le faire par l'intermédiaire de la banque ou d'un autre intermédiaire financier (le cas échéant) auprès duquel ils détiennent les Obligations ("**Intermédiaire Financier**") et sont invités à vérifier quand un tel Intermédiaire Financier requerra la réception d'instructions et d'une Notification de Changement de Contrôle afin de respecter les délais pour qu'un tel exercice ait des effets.

Les commissions et/ou frais de l'Intermédiaire Financier concerné seront, le cas échéant, à la charge des détenteurs concernés.

#### 2.11 *Fluctuation des taux d'intérêt du marché*

Les Obligations portent intérêt à un taux fixe jusqu'à leur échéance. Des hausses éventuelles dans les taux d'intérêt du marché peuvent dès lors affecter de manière négative la valeur nominale des Obligations.

#### *2.12 L'Émetteur et les Obligations ne disposent pas d'une notation de crédit*

L'Émetteur et les Obligations ne disposent pas d'une notation de crédit à la date du présent Prospectus. L'Émetteur n'a pas l'intention à la date du présent Prospectus de demander une notation de crédit pour lui-même ou pour les Obligations dans le futur. Cette absence de notation de crédit pourrait affecter le prix de marché des Obligations. Il n'existe aucune garantie que le prix des Obligations et les autres Conditions à la date du présent Prospectus ou à une date ultérieure couvriront le risque de crédit associé aux Obligations et à l'Émetteur.

#### *2.13 Les Obligations sont exposées au risque d'inflation*

Le risque d'inflation est le risque lié à la valeur future de l'argent. Le rendement actuariel des Obligations sera réduit par l'effet de l'inflation. Plus l'inflation est forte, plus le rendement actuariel d'une Obligation est bas. Si l'inflation est égale ou supérieure au taux d'intérêt applicable aux Obligations, alors le rendement actuariel est égal à zéro ou pourrait être négatif.

#### *2.14 Fiscalité*

Les acheteurs et les vendeurs potentiels des Obligations doivent être conscients qu'ils peuvent être tenus de payer des impôts, taxes ou d'autres frais ou obligations documentaires conformément aux lois et aux pratiques du pays où les Obligations sont transférées ou d'autres pays. En outre, les investisseurs potentiels doivent savoir que les réglementations fiscales et leur application par les autorités fiscales compétentes varient de temps à autre. Par conséquent, il n'est pas possible de prédire le traitement fiscal précis qui s'appliquera à un moment donné. Il est conseillé aux investisseurs potentiels de ne pas se fier au résumé fiscal figurant dans le présent Prospectus mais de demander l'avis de leurs propres conseillers fiscaux sur l'imposition qui leur sera applicable en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations. Seuls ces conseillers sont en mesure de prendre dûment en compte la situation spécifique de l'investisseur potentiel. Cette considération doit être lue dans le contexte de la partie "Régime fiscal des Obligations" du présent Prospectus.

#### *2.15 Changements législatifs et pratiques susceptibles d'affecter les Conditions*

Les Conditions des Obligations sont soumises à la législation belge ainsi qu'à l'interprétation des pratiques en vigueur à la date de ce Prospectus et ont été rédigées sur cette base. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision jurisprudentielle ou d'un changement d'interprétation de pratique administrative en Belgique, qui interviendrait après la Date d'Emission des Obligations.

## 2.16 *Relation avec l'Émetteur*

Toutes les notifications et paiements à remettre aux Détenteurs d'Obligations seront effectués par l'Émetteur et par l'Agent auprès des Détenteurs d'Obligations conformément aux Conditions. Dans l'hypothèse où ces derniers ne recevraient pas ces notifications ou paiements en raison d'une circonstance non imputable à l'Émetteur ou à l'Agent (par exemple, une interruption dans le Système de Settlement BNB), ceci pourrait porter préjudice à leurs droits. Cependant, dans un tel cas, les Détenteurs d'Obligations ne pourront se prévaloir du droit d'intenter une action directe à l'encontre de l'Émetteur ou de l'Agent à cet égard.

## 2.17 *Dépendance aux procédures du Système de Settlement BNB, d'Euroclear et de Clearstream Banking Frankfurt pour le transfert, le paiement et les communications à l'Émetteur concernant les Obligations*

Les Obligations seront émises en forme dématérialisée au sens du Code des sociétés belge et ne pourront être délivrées physiquement. Les Obligations seront exclusivement représentées par des inscriptions en compte dans les registres du système de liquidation de titres de la Banque Nationale de Belgique (la "**BNB**") (le "**Système de Settlement BNB**").

L'accès au Système de Settlement BNB, d'Euroclear et de Clearstream Banking Frankfurt est possible par l'intermédiaire de leurs participants respectifs. Figurent parmi les participants au Système de Settlement BNB, certaines banques, sociétés de bourse, Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt.

Les transferts d'Obligations seront effectués entre les participants au Système de Settlement BNB, Euroclear et/ou Clearstream Banking Frankfurt conformément aux règles et procédures d'exploitation des systèmes de liquidation concernés et de tous autres intermédiaires financiers par l'intermédiaire desquels les investisseurs détiennent leurs Obligations.

L'Émetteur et l'Agent n'assument aucune responsabilité vis-à-vis de l'exécution en bonne et due forme du Système de Settlement BNB, d'Euroclear et de Clearstream Banking Frankfurt ni des participants concernés pour ce qui est de leurs obligations au titre de leurs règles et procédures d'exploitation respectives.

Un détenteur d'Obligations doit se conformer aux procédures du Système de Settlement BNB, d'Euroclear et de Clearstream Banking Frankfurt pour recevoir ses paiements au titre des Obligations. L'Émetteur n'assumera aucune responsabilité ou engagement pour les enregistrements relatifs aux Obligations ou les paiements effectués eu égard à ceux-ci, dans le cadre du Système de Settlement BNB, d'Euroclear et de Clearstream Banking Frankfurt. Par ailleurs, l'Émetteur sera libéré de ses

obligations de paiement au titre des Obligations par le paiement à la BNB de chaque montant ainsi payé.

#### *2.18 Pas de ségrégation des montants reçus par l'Agent au titre des Obligations*

Pour tout paiement à faire à l'attention des Détenteurs d'Obligations, l'Agent débitera le compte pertinent de l'Emetteur et utilisera ces fonds pour payer les Détenteurs d'Obligations. Les obligations de l'Emetteur au titre des Obligations seront satisfaites par le paiement à l'Agent de tout montant dû au titre des Obligations.

La Convention d'Agent énonce que l'Agent payera, simultanément à la réception par celui-ci de tout montant dû en rapport avec les Obligations, ledit montant aux Détenteurs d'Obligations, directement ou via la BNB. Cependant, l'Agent n'est pas tenu à une obligation de ségrégation des montants qu'il recevra en rapport avec les Obligations, et dans l'hypothèse où l'Agent serait sujet à une procédure de faillite à tout moment où il détient de tels montants, les Détenteurs d'Obligations n'auront aucun droit contre l'Emetteur en rapport avec de tels montants et seront obligés de réclamer de tels montants à l'Agent. Les détenteurs d'Obligations seront en concours avec l'ensemble des créanciers chirographaires de l'Agent

#### *2.19 Restrictions à l'investissement*

Les investissements susceptibles d'être réalisés par certains investisseurs peuvent être sujets à des lois et règlements ou à un contrôle ou une régulation par certaines autorités. Chaque investisseur potentiel doit consulter ses propres conseillers juridiques, fiscaux et comptables afin de déterminer si, et dans quelle mesure, (i) l'acquisition des Obligations constitue pour lui un placement autorisé, (ii) les Obligations peuvent être utilisées comme garantie pour différents types d'engagements, et (iii) d'autres restrictions s'appliquent en matière d'achat ou de transfert des Obligations.

#### *2.20 La fluctuation des taux de change et les contrôles des changes peuvent affecter les paiements au titre des Obligations*

L'Emetteur versera le principal et les intérêts des Obligations en euros. Cela présente certains risques liés aux conversions monétaires si les activités financières d'un investisseur sont libellées principalement dans une devise ou une unité monétaire (la "**Devise de l'Investisseur**") autre que l'euro. Ceux-ci incluent le risque que les taux de change fluctuent de manière significative (y compris des fluctuations dues à la dévaluation de l'euro ou à la réévaluation de la Devise de l'Investisseur) et le risque que les autorités compétentes sur la Devise de l'Investisseur imposent ou

modifient les contrôles des changes. Une appréciation de la valeur de la Devise de l'Investisseur par rapport à l'euro diminuerait (1) l'équivalent en Devises de l'Investisseur du rendement des Obligations, (2) l'équivalent en Devise de l'Investisseur de la valeur du principal payable au titre des Obligations et (3) l'équivalent en Devise de l'Investisseur de la valeur de marché des Obligations.

Les autorités gouvernementales et monétaires peuvent imposer (comme certaines l'ont fait dans le passé) des contrôles des changes qui pourraient avoir un effet défavorable sur un taux de change applicable. En conséquence, les investisseurs peuvent recevoir moins d'intérêt ou de principal qu'initialement prévu, ou aucun intérêt ou principal.

#### *2.21 Les conflits d'intérêts potentiels peuvent avoir un effet défavorable*

Le Chef de File pourrait avoir des conflits d'intérêts susceptibles d'avoir un effet défavorable sur les intérêts des Détenteurs d'Obligations.

Les investisseurs potentiels doivent être conscients que le Chef de File (ainsi que, le cas échéant, ses filiales) sont engagés, ou sont susceptibles de s'engager à l'avenir, dans une relation d'affaires d'ordre général ou/et dans des transactions spécifiques avec, et peuvent fournir certains services à l'Emetteur et d'autres sociétés du Groupe dans le cadre de leur relation commerciale, entre autres en qualité de courtier (*dealer*) ou à tout autre titre dans le cadre d'une opération sur le marché des capitaux empruntés ou des capitaux propres (y compris dans le cadre du programme EMTN ainsi que du programme de billets de trésorerie (*Commercial Papers* et *Medium Term Notes*) de l'Emetteur). À la date du Prospectus, le Chef de File fournit notamment au Groupe des services de paiement, des investissements de liquidités, des contrats de crédit, des garanties bancaires et de l'assistance relative aux obligations et produits structurés, services pour lesquels certains frais et commissions sont payés au Chef de File par le Groupe. Ces frais représentent des charges courantes de crédit à l'instar d'autres banques offrant les mêmes services et ne sont pas matériels. Au 31 décembre 2018, l'endettement financier en cours du Groupe envers Belfius s'élevait à 40,105 millions EUR. Les investisseurs potentiels doivent également savoir que le Chef de File peut détenir de temps à autre des titres de créance, des actions et/ou d'autres instruments financiers de l'Émetteur. Par ailleurs, Belfius Banque SA/NV, en sa qualité de Chef de File et d'Agent, reçoit des commissions d'usage en relation avec l'Offre Publique. Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à la section « Souscription et vente », « Coûts et frais ». Dans le cadre des relations d'affaires normales avec ses banques, l'Émetteur ou d'autres sociétés du Groupe pourraient conclure des prêts et

d'autres emprunts avec le Chef de File (via des transactions bilatérales et/ou des prêts syndiqués avec d'autres banques). Les modalités et conditions de ces emprunts peuvent différer des Conditions des Obligations et certaines des modalités et conditions de ces emprunts pourraient être plus strictes ou plus étendues que les Conditions des Obligations. Les modalités et conditions de ces emprunts peuvent contenir des engagements qui ne sont pas inclus dans ou qui sont différents des Conditions. Voyez la Section 12 de la partie "Souscription et Vente" du Prospectus.

Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients du fait que le Chef de File, lorsqu'il agit en qualité de prêteur auprès de l'Emetteur ou d'une autre société du Groupe (ou à quelque autre titre que ce soit) n'a aucune obligation fiduciaire ou aucune autre obligation d'une quelconque nature à l'égard des Détenteurs d'Obligations et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Détenteurs d'Obligations. Dans le cadre de ces financements octroyés par le Chef de File à l'Emetteur ou à toute autre société du Groupe, le Chef de File peut bénéficier de sûretés. Dans une telle hypothèse, le Chef de File sera, en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur, remboursé par priorité avec les produits de la réalisation de ces sûretés.

#### *2.22 Risque de retrait ou d'annulation de l'Offre Publique*

À partir de la date du présent Prospectus et à tout moment avant la Date d'Emission des Obligations, l'Offre Publique pourra être retirée ou annulée en tout ou en partie conformément aux dispositions de la Convention de Placement tel que précisé dans la partie "Souscription et vente" du présent Prospectus. Dans ce cas, les investisseurs qui ont payé le Prix d'Emission des Obligations avant la notification du retrait ou de l'annulation de l'Offre Publique recevront le montant total des fonds déjà payés par eux comme Prix d'Emission des Obligations. Un tel investisseur ne peut toutefois pas recevoir les intérêts sur le montant qu'il aurait autrement pu gagner s'il n'avait pas payé le Prix d'Emission des Obligations.

#### *2.23 L'Agent n'assume aucune obligation fiduciaire ni aucune autre obligation envers les Détenteurs d'Obligations et, en particulier, n'est pas tenu de prendre des décisions qui protègent leurs intérêts*

Belfius Banque SA/NV agira en tant qu'agent de domiciliation, de calcul, de paiement et de cotation de l'Emetteur (l'"Agent"). En sa qualité d'Agent, il agira conformément aux Conditions, en toute bonne foi et veillera à tout moment à prendre ses décisions d'une manière commercialement raisonnable. Les Détenteurs d'Obligations doivent toutefois savoir que l'Agent n'assume aucune obligation fiduciaire ou autre obligation envers les Détenteurs d'Obligations et, en particulier, n'est pas tenu de prendre des

décisions protégeant ou favorisant les intérêts des Détenteurs d'Obligations.

L'Agent peut se fonder sur toute information dont il peut raisonnablement croire qu'elle est authentique et qu'elle a été produite par les parties appropriées. L'Agent ne sera pas tenu responsable des conséquences pour toute personne (y compris les Détenteurs d'Obligations) de toute erreur ou omission dans (i) le calcul par l'Agent de Domiciliation, de Paiement, de Calcul et de Cotation de tout montant dû au titre des Obligations (ii) la prise d'une décision par l'Agent par rapport aux Obligations ou intérêts, dans chaque cas, en l'absence de mauvaise foi ou faute intentionnelle. Sans préjudice de ce qui précède, l'Agent ne sera pas responsable des conséquences pour toute personne (y compris les Détenteurs d'Obligations) de telles erreurs ou omissions résultant (i) de toute information fournie à l'Agent s'avérant incorrecte ou incomplète ou (ii) de toute information pertinente qui n'a pas été fournie à l'Agent en temps utile.

#### *2.24 Lois belges en matière d'insolvabilité*

L'Emetteur est une société de droit belge ayant son siège social situé en Belgique. Il est donc, en règle générale, soumis aux lois et procédures en matière d'insolvabilité en Belgique. L'application de ces lois en matière d'insolvabilité peut affecter substantiellement le droit des Détenteurs d'Obligations d'obtenir un remboursement (partiel ou total) des Obligations, par exemple, à la suite d'une suspension des paiements, d'une suspension des mesures d'exécution ou d'une demande de remboursement partiel des Obligations.

## DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent Prospectus devra être lu et interprété conjointement avec les états financiers annuels consolidés et audités de l'Émetteur pour les exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, établis conformément aux normes internationales en matière d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne ainsi que le rapport audité y afférent et les communiqués de presse datés du 11 mars 2019 et du 16 avril 2019, et publiés par l'Émetteur, publiés précédemment ou simultanément au présent Prospectus et qui ont été déposés auprès de la FSMA. Ces documents doivent être incorporés et faire partie du présent Prospectus, étant entendu que toute information contenue dans un document qui est incorporé par référence dans les présentes doit être modifiée ou remplacée aux fins du présent Prospectus, dans la mesure où une information contenue dans les présentes modifie ou remplace ladite information précédente (que ce soit expressément, implicitement ou autrement). Toute information ainsi modifiée ou remplacée ne doit pas, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent Prospectus.

Les copies de documents incorporés par référence dans le présent Prospectus peuvent être obtenues gratuitement auprès du siège social de l'Émetteur et sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

Le tableau ci-dessous indique les références des pages concernées pour les états financiers annuels consolidés et audités des exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, respectivement, comme indiqué dans le Rapport financier annuel de l'Émetteur.

L'Émetteur confirme avoir obtenu l'approbation de ses auditeurs pour incorporer par référence dans le présent Prospectus le rapport des auditeurs pour les exercices clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

Les informations contenues dans les documents incorporés par référence, autres que les informations énoncées dans le tableau ci-dessous, sont fournies à titre d'information uniquement et ne font pas partie du présent Prospectus.

Les états financiers annuels consolidés audités de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 feront l'objet d'une approbation à l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur fixée le 26 avril 2019.

### **États financiers annuels consolidés audités de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (en français) et pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (en français)**

	Rapport financier annuel 2018	Rapport financier annuel 2017
Déclaration de conformité	Page 73	Page 69
Rapport de gestion	Page 75	Page 71
État consolidé du résultat global	Page 80	Page 76
État consolidé de la situation financière	Page 81	Page 77

Tableau consolidé des flux de trésorerie	Page 82	Page 78
État consolidé de l'évolution des capitaux propres	Page 83	Page 79
Notes aux états financiers consolidés	Page 84	Page 80
Rapport des auditeurs	Page 121	Page 114
Règles d'évaluation	Page 125	Page 118

## CONDITIONS DES OBLIGATIONS

*Le texte qui suit contient les modalités et conditions des Obligations (les « Conditions »), à l'exception des paragraphes en italique qui doivent être lus comme des informations complémentaires*

Le Conseil d'administration d'Atenor SA (l'« **Emetteur** ») a approuvé en date du 1 mars 2019 l'émission d'obligations portant intérêt à un taux fixe de 3,00 pour cent venant à échéance le 8 mai 2023 pour un montant minimum de 15.000.000 euros et un montant maximum de 20.000.000 euros (les « **Obligations 4A** ») et d'obligations portant intérêt à un taux fixe de 3,50 pour cent venant à échéance le 8 mai 2025 pour un montant minimum de 25.000.000 euros et un montant maximum de 40.000.000 euros (les « **Obligations 6A** »). L'émission des Obligations 4A et des Obligations 6A (les « **Obligations** »), et chaque série de ces Obligations, une « **Série** », et ces termes couvriront, sauf indication contraire, toutes les obligations supplémentaires émises conformément à la Condition 13 (*Obligations Supplémentaires*) qui sont consolidées et constituent une série unique avec les Obligations déjà en circulation (les « **Obligations Supplémentaires** »), aura lieu le 8 mai 2019 (la « **Date d'Emission** »).

Les Obligations sont émises conformément aux conditions de, et en application (i) d'une convention d'agent (le cas échéant, telle que modifiée ou complétée ultérieurement, la « **Convention d'Agent** ») conclue le ou aux alentours du 24 avril 2019 entre l'Emetteur et Belfius Banque SA agissant en tant qu'agent domiciliataire, agent payeur, agent de cotation et agent de calcul (l'« **Agent** »), ce terme incluant tout successeur au titre de la Convention d'Agent et (ii) d'une convention de services relative à l'émission d'obligations dématérialisées conclue le ou aux alentours du 24 avril 2019 entre l'Emetteur, l'Agent et la Banque Nationale de Belgique (la « **BNB** ») (telle que modifiée et/ou complétée (la « **Convention de Settlement** »).

Les dispositions contenues dans les présentes Conditions comprennent des résumés de, et sont soumises à certaines dispositions détaillées de la Convention d'Agent et de la Convention de Settlement. Des copies de la Convention d'Agent et de la Convention de Settlement peuvent être consultées pendant les heures normales d'ouverture au bureau désigné de l'Agent situé à l'adresse suivante: Place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles, Belgique. Les détenteurs d'Obligations sont liés par et sont réputés avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions de la Convention d'Agent et de la Convention de Settlement qui leur sont applicables.

Dans les présentes Conditions, toute référence aux « **Conditions** » s'entend comme une référence aux paragraphes numérotés ci-après, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente.

### 1 Définitions et Interprétation

#### 1.1 Définitions

Dans les présentes Conditions, sauf mention contraire, les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans cette Condition 1.1 (*Définitions*) :

« **Agissant de Concert** » signifie une coopération entre un groupe de personnes, au travers d'une convention ou d'un accord, portant sur leur participation dans l'Emetteur.

« **BNB** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

« **Changement de Contrôle** » signifie l'acquisition du Contrôle de l'Emetteur par une ou plusieurs personne(s) agissant seule(s) ou Agissant de Concert, autre qu'une Personne Exemptée.

Il est précisé à toutes fins utiles que n'est pas constitutif d'un Changement de Contrôle, (i) tout renforcement par une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s) de sa (leur) participation dans le capital social de l'Emetteur ou (ii) une quelconque réduction par une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s) de sa (leur) participation dans le capital social de l'Emetteur ou (iii) la circonstance qu'un tiers ou plusieurs Agissent de Concert avec une ou plusieurs Personnes Exemptées sans que ces tiers n'exercent à eux seul le Contrôle sur l'Emetteur.

« **Clearstream Banking Frankfurt** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

« **Contrôle** » signifie la détention, directe ou indirecte, (i) de 30 pour cent ou plus des titres de l'Emetteur avec droits de vote, ou (ii) la détention, directe, ou indirecte, de plus de 50 pour cent des droits de vote.

« **Date d'Echéance** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 6(a).

« **Date d'Option de Changement de Contrôle** » signifie le quatorzième Jour Ouvrable suivant la fin de la Période du Changement de Contrôle.

« **Date de Paiement des Intérêts** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 5(a).

« **Date Pertinente** » signifie, à l'égard de chaque Obligation, la date la plus tardive entre (i) la date à laquelle le paiement relatif à cette Obligation devient exigible ou (ii) (si une partie du montant dû est indûment retenue ou refusée), la date à laquelle le paiement intégral du montant restant dû a été effectué.

« **Détenteur d'Obligations** » a le sens qui lui est attribué à la Condition 2(b).

« **Dette Pertinente** » signifie toute dette existante ou future (indifféremment du fait qu'il s'agisse d'un montant en principal, d'une prime, d'un intérêt ou d'autre montant) sous la forme de, ou représentée par des obligations, notes, billets de trésorerie (*commercial paper*), obligations échéant en série (*debentures*), treasury notes, ou autres instruments de dette transférables ou autre titres, indifféremment du fait qu'ils ont été émis en espèces, partiellement ou entièrement contre une rémunération autre qu'en espèces dans une transaction publique ou privée, qui sont notés, négociés ou qui peuvent être notés ou négociés en bourse, *over the counter*, ou sur tout autre marché de titres. Ne constitue pas une Dette Pertinente

tous titres de dette transférables non cotés contractés après la date du Prospectus par l'Emetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement dans le cadre du financement d'un projet immobilier spécifique par l'Emetteur ou par une de ses Filiales Principales, et qui a été garanti par des sûretés octroyées par l'Emetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement sur un des actifs de ce projet immobilier ou sur les actions du SPV concerné et exclusivement aux fins de ce projet immobilier.

« **EUR, euro ou €** » signifie la devise qui a été instaurée au début de la troisième phase de l'Union économique et monétaire européenne.

« **Euroclear** » signifie Euroclear Bank NV/SA.

« **Filiale** » signifie une entreprise ou autre personne qui est sous le contrôle direct ou indirect de l'Emetteur conformément aux Code des sociétés belge.

« **Filiale Principale** » signifie une Filiale de l'Emetteur:

- (a) qui réalise un bénéfice d'exploitation représentant au moins 15 pour cent du bénéfice d'exploitation consolidé de l'Emetteur ou dont l'actif représente au moins 15 pour cent de l'actif total consolidé de l'Emetteur, étant entendu que ces deux seuils seront calculés sur la base des derniers comptes consolidés audités de l'Emetteur ; ou
- (b) à laquelle est transféré l'ensemble ou une partie substantielle des actifs et engagements d'une Filiale qui, immédiatement avant le transfert, était une Filiale Principale.

« **Fraction de Décompte des Jours** » (*Day Count Fraction*) signifie, pour le calcul d'un montant d'intérêts au titre d'une Obligation pour une quelconque période (à compter du premier jour de cette période jusqu'au dernier jour, non inclus), le nombre réel de jours contenus dans la Période d'Intérêts divisé par 365 (ou, si une portion de cette Période d'Intérêts tombe dans une année bissextile, la somme (i) du nombre réel de jours de cette portion de la Période d'Intérêts qui tombe dans une année bissextile, divisé par 366 et (ii) du nombre réel de jours contenus dans la portion de la Période d'Intérêts qui tombe dans une année non-bissextile, divisé par 365).

« **Groupe** » signifie, à un moment donné, l'Emetteur et chacune de ses Filiales.

« **Intermédiaire Financier** » signifie une banque ou tout autre intermédiaire financier auprès duquel un Détenteur d'Obligations détient ses Obligations.

« **Jour Ouvrable** » signifie,

- (a) un jour pendant lequel le Système de Settlement BNB est ouvert ; et
- (b) un jour pendant lequel les banques et les marchés de change sont ouverts à des fins d'activités générales en Belgique ; et
- (c) si un paiement doit être effectué à ce jour, un jour qui est un jour ouvrable pour le Système TARGET.

« **Montant du Remboursement** » signifie le Montant du Remboursement Final, le montant du remboursement à payer en cas de survenance d'un Cas de Défaut conformément à la Condition 11 (*Cas de Défaut*) ou le Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle.

« **Montant du Remboursement Final** » a le sens qui lui est attribué à la Condition 6(a).

« **Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle** » signifie, par rapport à une Obligation, la Valeur Nominale de cette Obligation en additionnant les intérêts courus et impayés jusqu'à la Date d'Option de Changement de Contrôle (non comprise).

« **Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle** » a le sens qui lui est attribué à la Condition 6(b).

« **Notification de Changement de Contrôle** » signifie la notification que l'Emetteur est tenu de fournir aux Détenteurs d'Obligations endéans les cinq Jours Ouvrables suivant la survenance d'un Changement de Contrôle. Cette notification informera les Détenteurs d'Obligations qu'un Changement de Contrôle conformément à la Condition 14 (*Notification*) s'est produit et que les Détenteurs d'Obligations ont la faculté d'exercer leur Option de Changement de Contrôle. La Notification de Changement de Contrôle indiquera également:

- (a) toute information relative au Changement de Contrôle qui peut être pertinente pour les Détenteurs d'Obligations ;
- (b) le dernier jour de la Période du Changement de Contrôle ;
- (c) la Date d'Option de Changement de Contrôle ;
- (d) le Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle ; et
- (e) un résumé de la procédure pour exercer l'Option de Changement de Contrôle.

« **Obligations Supplémentaires** » signifie l'ensemble des obligations supplémentaires qui sont émises en vertu de la Condition 13 (*Obligations Supplémentaires*), qui sont consolidées et qui constituent une série unique avec les Obligations déjà en circulation.

« **Option de Changement de Contrôle** » signifie l'option des Détenteurs d'Obligations de demander le remboursement anticipé de leurs Obligations conformément à la Condition 6(b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*).

« **Période du Changement de Contrôle** » signifie la période qui débute à la réalisation effective du Changement de Contrôle et se termine 60 jours calendriers suivant la réalisation effective du Changement de Contrôle ou, si cette date est ultérieure, 60 jours calendriers suivant la date de la Notification de Changement de Contrôle.

« **Période d'Intérêts** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 5(a).

« **Personne** » signifie toute personne physique, personne morale, société, société de droit commun, co-entreprise, entreprise, association, organisation, trust, état ou établissement public (dans tous les cas, avec ou sans personnalité juridique distincte).

« **Personnes Exemptées** » sont les personnes suivantes, qu'elles agissent seules ou de concert : Alva SA, 3D NV, Stéphan Sonnevile SA, Luxempart S.A. et ForAtenor SA ainsi que toute Personne Liée à une ou plusieurs de ces personnes.

« **Personne Liée** » signifie toute société ou personne liée au sens du Code des sociétés belge.

« **Règles du Système de Settlement BNB** » a le sens qui lui est attribué à la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

« **Résolution extraordinaire** » a le sens qui lui est attribué à la Condition 12 (*Assemblée générale des Détenteurs d'Obligations - Modification des Conditions*).

« **Résolutions de Changement de Contrôle** » signifie une ou plusieurs résolution(s) qui est(sont) prise(s) valablement par l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur relative à l'approbation de la Condition 6(b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*).

« **Sûreté** » signifie une hypothèque, un gage, un nantissement, un privilège, un mandat pour créer ceux-ci ou toute autre forme de sûreté réelle.

« **Système de Settlement Alternatif** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

« **Système de Settlement BNB** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

« **Système TARGET** » signifie le système Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2), ou un de ses successeurs.

« **Valeur Nominale** » a le sens qui lui est attribué dans la Condition 2 (*Forme, Unité Monétaire et Valeur Nominale des Titres*).

## 1.2 Interprétation

- (a) Les Obligations en cours doivent être interprétées conformément à la Convention d'Agent.
- (b) Toute référence à la Convention d'Agent ou la Convention de Settlement sera réputée faire référence à ces conventions, telle que modifiées ou remplacées à tout moment.
- (c) Toute référence à une quelconque législation, code ou réglementation sera réputée faire référence à toute législation, code ou réglementation telle que modifiée ou remplacée à tout moment ainsi qu'aux arrêtés d'exécution qui en résultent.

## 2 **Forme, unité monétaire et valeur nominale des titres**

(a) Forme

Les Obligations sont émises sous la forme de titres dématérialisés, conformément au Code des sociétés belge. Elles ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une livraison physique.

Les Obligations sont acceptées dans le système de liquidation de la Banque Nationale de Belgique ou tout successeur de cette dernière (le « **Système de Settlement BNB** ») et sont, par conséquent, soumises aux réglementations en vigueur, notamment la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, et ses arrêtés d'exécution, l'arrêté royal du 26 mai 1994, l'arrêté royal du 14 juin 1994 et le règlement du Système de Settlement BNB et ses annexes, tel que publié et modifié (les lois, les arrêtés royaux et les règlements mentionnés dans les présentes Conditions étant ici dénommées « **Règles du Système de Settlement BNB** »). Les Détenteurs d'Obligations n'ont pas le droit d'échanger les Obligations pour des obligations au porteur. Aucun certificat au porteur définitif n'est ou ne sera délivré. Les Obligations seront exclusivement représentées par une inscription dans les registres tenus par le Système de Settlement BNB ou des participants à ce système qui sont reconnus par l'Autorité des services et marchés financiers (la « **FSMA** »). Le Système de Settlement BNB ne détient exclusivement que des comptes-titres au nom de participants autorisés. Ces participants sont, entre autres, Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking, S.A. (« **Clearstream Banking Frankfurt** »). Les Détenteurs d'Obligations ne peuvent pas, sauf s'ils sont des participants, détenir des Obligations directement dans le Système de Settlement BNB, mais ils les détiennent dans des comptes-titres par le biais d'une institution financière qui est elle-même un participant au Système de Settlement BNB ou une institution financière qui détient un compte-titres par le biais d'une autre institution financière qui est un participant au Système de Settlement BNB. La propriété des Obligations est transmise par un virement d'un compte à un autre.

Si les Obligations sont transférées, à tout moment, à un autre système de liquidation qui ne dépend pas, ou que partiellement, de la BNB, les dispositions mentionnées ci-dessus seront applicables mutatis mutandis à cet autre système de liquidation et la société à laquelle il appartient, ou à tout autre système de liquidation additionnel et la société à laquelle il appartient (tout autre système de liquidation étant un « **Système de Liquidation Alternatif** ») et toutes les références dans ces Conditions au Système de Settlement BNB seront réputées être des références au Système de Liquidation Alternatif.

(b) Propriété

Les Obligations seront représentées par des inscriptions dans les comptes-titres des Détenteurs d'Obligations détenus auprès de la BNB ou auprès d'un participant reconnu au Système de Settlement BNB. La personne qui, à un certain moment, est mentionnée dans les registres du Système de Settlement BNB ou d'un participant reconnu au Système de Settlement BNB en tant que détenteur d'un certain montant nominal d'Obligations sera considéré par l'Emetteur et l'Agent comme le détenteur de ce montant nominal d'Obligations et les termes « **Détenteurs d'Obligations** » et les termes y relatifs seront utilisés

à leur égard. La propriété des Obligations est transférée par virement d'un compte à un autre.

(c) Valeur nominale

Chaque Obligation a une valeur nominale de 1.000 EUR (la « **Valeur Nominale** »).

### 3 Statuts des Obligations

Les Obligations constituent des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur et (sans préjudice de la Condition 4 (*Sûreté Négative*) ci-après) ne sont assorties d'aucune sûreté de l'Emetteur ou d'un tiers.

Les Obligations auront en tout temps rang égal (*pari passu*), sans aucune préférence entre elles (que ce soit en raison de leur date d'émission, leur devise de paiement ou pour toute autre raison), et avec toute autre obligation ou dette, présente ou future, non couverte par des sûretés et non subordonnée de l'Emetteur, sauf en ce qui concerne les obligations qui peuvent être privilégiées en vertu de dispositions légales impératives et d'application générale.

### 4 Sûreté négative

L'Emetteur s'engage, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ce que ni l'Emetteur ni aucune de ses Filiales Principales ne crée ou laisse subsister aucune Sûreté sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfiques, existants ou futurs, au profit de titulaires de toute Dette Pertinente, sauf à en faire bénéficier, à parité de rang, les Obligations.

Les dispositions de la présente clause ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués au profit de titulaire de toute Dette Pertinente en vertu de dispositions légales impératives.

### 5 Intérêts

(a) Taux d'intérêt et Dates de Paiement des Intérêts

Chaque Obligation produira des intérêts à partir de la Date d'Emission (y incluse). Les Obligations 4A produiront des intérêts à concurrence d'un taux d'intérêt annuel de 3,00 pour cent, calculé sur base de leur Valeur Nominale et les Obligations 6A produiront des intérêts à concurrence d'un taux d'intérêt annuel de 3,50 pour cent également calculé sur base de leur Valeur Nominale (chacun, un « **Taux d'Intérêt** »).

Les intérêts dus au titre de chaque Obligation sont payables annuellement à terme échu le 8 mai de chaque année (chaque date étant une « **Date de Paiement des Intérêts** »), à compter de la première Date de Paiement des Intérêts le 8 mai 2020.

Les intérêts doivent être calculés pour la période à compter de la Date d'Emission (y incluse) jusqu'à la première Date de Paiement des Intérêts (non-incluse) et pour toutes les périodes suivantes à compter de la Date de Paiement

des Intérêts (y incluse) jusqu'à la prochaine Date de Paiement des Intérêts (non-incluse) (chacune, une « **Période d'Intérêts** »).

Le montant des intérêts dus au titre d'une Obligation pour une Période d'Intérêts sera égale au produit (i) du Taux d'Intérêt applicable, (ii) de la Valeur Nominale restant due de l'Obligation et (iii) de la Fraction de Décompte des Jours (le « **Montant d'Intérêts** »).

(b) Accumulation d'intérêts

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de leur date de remboursement ou de rachat, sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment retenu ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au Taux d'Intérêt applicable (aussi bien avant qu'après une décision judiciaire et à majoré, le cas échéant, des intérêts judiciaires applicables) jusqu'à la date la plus proche (non incluse) entre (i) le jour au cours duquel l'ensemble des montants dus au titre de ces Obligations jusqu'à ce jour est reçu par ou pour le compte du Détenteur d'Obligations concerné et (ii) le jour tombant sept jours après la notification par l'Agent aux Détenteurs d'Obligations qu'il a reçu l'ensemble des montants dus au titre des Obligations jusqu'à ce jour (excepté en cas de survenance d'un défaut de paiement a posteriori).

(c) Agent de calcul

L'Émetteur doit s'assurer qu'il y aura en tout temps un ou plusieurs agent(s) de calcul aussi longtemps qu'une Obligation est en cours.

Lorsque plus d'un agent de calcul est désigné concernant les Obligations, les références dans les présentes Conditions à l'agent de calcul doivent être interprétées comme chaque agent de calcul remplissant ses obligations respectives sous les Conditions.

Si l'agent de calcul ne peut pas ou ne veut pas agir comme tel ou si l'agent de calcul ne parvient pas à calculer un Montant d'Intérêt ou un Montant du Remboursement, le cas échéant, ou ne parvient pas à respecter toute autre exigence, l'Émetteur doit désigner une banque ou banque d'investissement de premier plan opérant sur le marché interbancaire qui est la plus étroitement liée au calcul ou à la détermination à effectuer par l'agent de calcul (agissant par l'intermédiaire de son principal établissement ou de tout autre bureau activement impliqué dans ce marché) pour agir à cet égard à sa place.

L'agent de calcul ne peut démissionner de ses fonctions sans qu'un successeur ait été nommé tel qu'indiqué ci-dessus.

## 6 Remboursement et Rachat

(a) Remboursement à la Date d'Echéance

Les Obligations 4A et les Obligations 6A seront, en principe, remboursées par l'Émetteur, à leur Valeur Nominale (le « **Montant du Remboursement Final** »), les 8 mai 2023 et 8 mai 2025 respectivement (chacune, la « **Date d'Echéance** »). Les Obligations peuvent uniquement être remboursées avant leur Date d'Echéance respective conformément à la Condition 6(b) (*Remboursement à*

*l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*) ou conformément à la Condition 11 (*Cas de Défaut*).

(b) Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle, chaque Détenteur d'Obligations aura le droit d'obliger l'Emetteur à rembourser l'ensemble ou une partie de ses Obligations à la Date d'Option de Changement de Contrôle, à concurrence du Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle.

Si un Changement de Contrôle se produit, l'Emetteur délivrera immédiatement, et dans tous les cas dans les cinq Jours Ouvrables suivant la date à laquelle ce Changement de Contrôle s'est produit, une Notification de Changement de Contrôle aux Détenteurs d'Obligations.

Pour exercer l'Option de Changement de Contrôle, le Détenteur d'Obligations concerné doit (le cas échéant par le biais de son Intermédiaire Financier) à tout moment pendant la Période du Changement de Contrôle (i) remettre ou faire en sorte que soit remis à l'Agent un certificat émis par les teneurs de comptes agréés concernés, attestant que l'Obligation en question est détenue sur son ordre ou sous son contrôle et bloquée par lui-même (ce qui signifie que les teneurs de comptes agréés n'accepteront pas de transfert de l'Obligation en question pendant cette période) ou transférer l'Obligation concernée à l'Agent et (ii) remettre, ou déposer à son Intermédiaire Financier pour livraison ultérieure, à l'Emetteur (avec une copie à l'Agent) une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle dûment remplie et signée sous la forme qu'il est actuellement possible de se procurer auprès de l'Agent (la « **Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle** »).

Une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, une fois délivrée, est irrévocable. Par sa Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, le Détenteur d'Obligations s'engage à conserver les Obligations concernées jusqu'à la date du remboursement effectif de ces Obligations.

L'Intermédiaire Financier concerné, après d'avoir reçu une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, délivrera accusé de réception dûment complété de cette Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle au Détenteur d'Obligations concerné, avec une copie à l'Emetteur.

Il est conseillé au Détenteur d'Obligations de vérifier à quel moment leur Intermédiaire Financier souhaitera le cas échéant recevoir les instructions et les Notifications d'Exercice d'Option de Changement de Contrôle afin de respecter les délais d'exercice en vigueur.

L'Agent n'est pas tenu de superviser, ni d'entreprendre quelque mesure que ce soit, pour vérifier si un Changement de Contrôle ou un événement susceptible de conduire à un Changement de Contrôle s'est produit ou pourrait se produire et ne sera pas responsable vis-à-vis des Détenteurs d'Obligations ou de toute autre personne pour une perte découlant du fait que l'Agent n'ait pas fait cela.

L'Emetteur n'est pas tenu responsable pour toute action, omission ou action tardive de l'Intermédiaire Financier ou de l'Agent et les frais et/ou les commissions, le cas échéant liés au dépôt d'une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, facturés par l'Intermédiaire Financier ou l'Agent concerné seront à la charge des Détenteurs d'Obligations concernés.

Le paiement du Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle s'effectuera par un virement vers un compte en euros détenu auprès d'une banque située dans une ville où les banques ont accès au Système TARGET tel que spécifié par le Détenteur d'Obligations concerné dans sa Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle.

A la Date de l'Option de Changement de Contrôle, l'Emetteur remboursera toutes les Obligations qui font l'objet d'une Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle, délivrée conformément à cette Condition.

*L'attention des Détenteurs d'Obligations est attirée sur le fait que l'exercice de l'Option de Changement de Contrôle sera effectif et valide en droit belge uniquement si, préalablement à la réalisation d'un Changement de Contrôle, (i) les Résolutions de Changement de Contrôle ont été approuvées par l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur et (ii) ces Résolutions de Changement de Contrôle ont été déposées au greffe du tribunal de commerce compétent. De plus, la législation applicable requiert que dans le cas d'une offre publique d'acquisition, une notification soit envoyée par la FSMA à l'Emetteur immédiatement après le dépôt de l'offre publique d'acquisition. Les Résolutions de Changement de Contrôle ne sont pas valables si elles n'ont pas été déposées au greffe (comme décrit ci-dessus) avant l'heure à laquelle l'Emetteur reçoit cette notification de la FSMA.*

***Si un Changement de Contrôle se produit avant cette approbation et ce dépôt, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas le droit d'exercer le droit qui leur est offert par cette Condition 6(b). Il n'existe aucune garantie qu'une telle approbation sera accordée lors de l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur.***

(a) Rachat

L'Emetteur, l'une des Personnes Liées à l'Emetteur ou l'une des Personnes Exemptées peut, sous réserve du respect de la législation et de la réglementation applicable, à tout moment procéder au rachat d'Obligations sur le marché ou de gré à gré, à n'importe quel prix. Les droits de vote liés aux Obligations qui, au moment d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations, sont détenus par l'Emetteur, une Personne Liée à l'Emetteur ou une Personne Exemptée ne pourront pas être exercés par l'Emetteur, cette Personne Liée ou cette Personne Exemptée.

(b) Annulation

Toutes les Obligations qui sont remboursées ou rachetées par l'Emetteur ou l'une de ses Filiales, seront annulées et ne peuvent être revendues or réémises.

(c) Notifications multiples

Si plusieurs notifications de remboursement sont effectuées conformément aux Conditions, la première de ces notifications prévaudra.

## 7 Paiements

### (a) Général

Sans préjudice des articles du Code des sociétés belge, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts au titre des Obligations seront effectués en euro par l'intermédiaire de l'Agent et du Système de Settlement BNB, selon les procédures établies par les Règles du Système de Settlement BNB. Le paiement de ces sommes à la BNB est libératoire pour l'Emetteur.

### (b) Paiements

Tout paiement relatif aux Obligations conformément à la Condition 7(a) (*Paiements – Général*) sera effectué par un virement sur un compte en euros détenu par le bénéficiaire auprès d'une banque située dans une ville où les banques ont accès au Système TARGET.

### (c) Paiements soumis à la réglementation fiscale

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts au titre des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

### (d) Nomination des Agents

L'Agent n'agit qu'en tant qu'Agent de l'Emetteur et n'a aucune obligation vis-à-vis de, ou de relation de mandat avec les Détenteurs d'Obligations. L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de mettre fin à tout moment au mandat de l'Agent et de nommer des agents supplémentaires ou d'autres agents, sachant que l'Emetteur doit à tout moment (i) disposer d'un agent payeur principal aussi longtemps que ce serait requis par toute bourse sur laquelle les Obligations sont cotées et (ii) disposer d'un agent domiciliataire, lequel est un participant au Système de Settlement BNB, aussi longtemps que ce serait requis par les Règles du Système de Settlement BNB. Une notification de changement d'Agent ou de son bureau désigné sera immédiatement délivrée aux Détenteurs d'Obligations, conformément à la Condition 14 (*Notification*).

### (e) Absence de frais

L'Agent et l'Emetteur ne feront supporter aux Détenteurs d'Obligations aucune commission ou autre frais pour les paiements à effectuer au titre des Obligations. Pendant la durée des Obligations, certains autres frais peuvent s'appliquer, tels que des frais de garde.

### (f) Arrondis

Les paiements effectués au profit des Détenteurs d'Obligations seront arrondis au cent millième le plus proche d'un point de pourcentage (0,000005 étant arrondi à 0,00001).

### (g) Jour non Ouvrable

Si une date de paiement concernant les Obligations ne correspond pas à un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement. Pour le calcul du montant des intérêts payables sur les Obligations, la Date de Paiement des Intérêts ne sera pas modifiée.

## 8 Impôts

Tout paiement du principal et des intérêts par ou pour le compte de l'Emetteur et relatif aux Obligations sera effectué exempt de, et sans retenue ni déduction, de tout impôt, prélèvement ou taxes d'une quelconque nature (« **Impôts** »), qui sont imposés, prélevés, recouverts ou taxés par ou pour le compte du Royaume de Belgique ou toute autre sous-division politique ou autorité locale, régionale ou autre autorité du Royaume de Belgique qui a la compétence de fixer des impôts en raison d'un lien existant entre l'Emetteur et cette juridiction (la « **Juridiction Pertinente** »), sauf si une telle retenue ou une telle déduction d'Impôts est requise par la loi. L'Emetteur ne majorera pas le montant de son paiement pour atteindre un montant égal, après une telle retenue ou une telle déduction d'Impôts, à celui dont il aurait été redevable si une telle retenue ou une telle déduction n'avait pas été obligatoire.

## 9 Engagements

L'Emetteur s'engage à :

- (a) (i) soumettre les Résolutions de Changement de Contrôle à l'approbation des actionnaires de l'Emetteur à la prochaine assemblée générale des actionnaires et au plus tard à l'assemblée générale annuelle des actionnaires prévue le 24 avril 2020 et (ii) déposer, au greffe du tribunal de commerce compétent, une copie des Résolutions de Changement de Contrôle dans les cinq Jours Ouvrables suivant leur approbation ; et
- (b) publier sur son site internet le rapport financier annuel de l'Emetteur, dès qu'il est disponible, et dans tous les cas dans les 150 jours suivant la date à laquelle une année comptable se clôture; et
- (c) informer les Détenteurs d'Obligations immédiatement si l'Emetteur ne respecte pas ces engagements relatifs aux Obligations ou en cas de survenance d'un Cas de Défaut (et des actions entreprises, le cas échéant, pour y remédier).

## 10 Prescription

Les actions à l'encontre de l'Emetteur pour tout paiement relatif aux Obligations seront prescrites et ne seront plus valables après une période de 10 ans (pour le montant principal (ou tout autre montant (autre que les intérêts) payable relatif aux Obligations)) ou de cinq ans (pour les intérêts) à compter de la Date Pertinente relative à ce paiement.

## 11 Cas de défaut

Si un des cas de défaut suivants (chacun un « **Cas de Défaut** ») se produit, tout Détenteur d'Obligations a le droit de notifier par écrit à l'Emetteur à son adresse de correspondance (avec une copie à l'Agent, à son bureau désigné) que toutes

ses Obligations deviennent immédiatement exigibles et remboursables à leur Valeur Nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date de paiement, de plein droit et sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Emetteur:

- **Non-paiement** : l'Emetteur omet de payer des intérêts ou du principal au titre des Obligations et il n'est pas remédié à ce défaut dans les cinq Jours Ouvrables suivant la date à laquelle ce paiement est dû ; ou
- **Non-respect d'autres engagements** : l'Emetteur ne respecte pas ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement et à la cotation des Obligations), et il n'est pas remédié à ce défaut endéans les 15 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Emetteur par un Détenteur d'Obligations ; ou
- **Défaut croisé** : toute dette, actuelle ou future de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales, autre que les Obligations, n'est pas payée à sa date d'exigibilité ou, le cas échéant, à l'issue de toute période de grâce applicable, à condition que le montant cumulé de la dette concernée, par rapport à laquelle le défaut de paiement s'est produit, soit égal ou supérieur à 20.000.000 EUR; ou
- **Réorganisation/Changement d'activités** : une réorganisation de l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Emetteur ou un changement substantiel des activités du Groupe dans son ensemble (composé de l'Emetteur et de ses Filiales) survient après la Date d'Emission et porte préjudice aux intérêts des Détenteurs d'Obligations sans que l'Emetteur ou la Filiale Principale concernée n'ait pu y remédier dans un délai de 3 mois ; ou
- **Insolvabilité/Liquidation** : (i) l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Principales est en état de cessation de paiement; ou (ii) une procédure a été introduite relative à l'Emetteur ou de l'une de ses Filiales Principales (a) en vue de la désignation d'un liquidateur, juge délégué, curateur, administrateur judiciaire, administrateur intérimaire, séquestre ou mandataire ad hoc, ou (b) pour une réorganisation judiciaire, une faillite, une liquidation ou dissolution amiable ou judiciaire, un moratoire amiable ou judiciaire; ou (iii) toutes autres procédures ou actions similaires ont été prises affectant l'Emetteur ou l'une de ses Filiales Principales; ou
- **Suspension ou radiation de cotation des Obligations** : les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels pendant 15 Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Emetteur, sauf si l'Emetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Economique Européen au plus tard à l'issue de cette période ou à l'issue de la période de grâce initiale ; ou
- **Suspension ou radiation de cotation des actions de l'Émetteur** : les actions ordinaires de l'Émetteur sont (i) radiées du marché réglementé

d'Euronext Brussels ou de tout autre marché équivalent ou (ii) suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels ou de tout autre marché équivalent pendant 5 Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement prouvé de l'Emetteur ; ou

- **Illégalité** : il devient illégal pour l'Emetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations en raison d'une modification législative ou réglementaire ou d'une décision judiciaire affectant l'Emetteur.

## 12 Assemblée générale des Détenteurs d'Obligations – Modification des Conditions

### (a) Assemblée générale des Détenteurs d'Obligations

Une assemblée générale des Détenteurs d'Obligations d'une Série peut être convoquée aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations de cette Série, y compris la modification de ou la renonciation à certaines dispositions de ces Conditions. Afin d'éviter toute ambiguïté, toute modification de ces Conditions doit être faite sous réserve de l'accord de l'Emetteur. Une telle modification ou renonciation peut être faite si elle est approuvée par une résolution adoptée lors d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations d'une Série dûment convoquée et tenue à une majorité d'au moins 75 pour cent (une « **Résolution Extraordinaire** »). Les convocations à l'assemblée générale sont faites, par annonce insérée au moins quinze jours avant l'assemblée générale dans le Moniteur belge et dans un organe de presse de diffusion nationale. Une assemblée générale des Détenteurs d'Obligations d'une Série peut être convoquée par le conseil d'administration de l'Emetteur ou ses auditeurs et peut être convoquée par l'Emetteur après avoir reçu une requête écrite des Détenteurs des Obligations d'une Série qui détiennent au moins un cinquième de la somme totale nominale en circulation des Obligations de cette Série.

L'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations d'une Série a le droit sous réserve du respect des règles de quorum et de majorité applicables (spécifiés ci-dessous) (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Détenteurs d'Obligations de cette Série, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Détenteurs d'Obligations de cette Série, (v) de décider des actes conservatoires à poser dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations de cette Série, d'engager les Détenteurs d'Obligations de cette Série vis-à-vis des tiers et, notamment, de représenter les Détenteurs d'Obligations de cette Série, conformément aux dispositions légales en vigueur. .

Sous réserve de l'autorisation de l'Émetteur, une résolution écrite signée par ou pour le compte de l'ensemble des Détenteurs d'Obligations d'une Série étant en droit de recevoir une notification de l'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations la Série concernée, sera, à tous égards, aussi valable et effective

qu'une Résolution Extraordinaire votée lors d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations de cette Série qui a été dûment convoquée et tenue, étant entendu que les modalités et le contenu du projet de résolution proposée aient été notifiées à l'avance aux Détenteurs d'Obligations de cette Série par l'intermédiaire du(des) système(s) de liquidation concerné(s). Cette résolution écrite peut être contenue dans un ou plusieurs documents revêtant la même forme, chacun étant signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Détenteurs d'Obligations de cette Série.

Le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné au dépôt, trois Jours Ouvrables au moins avant la date de la réunion, d'une attestation du teneur de compte agréé, via l'établissement financier auprès duquel les Obligations sont détenues en compte-titres, au lieu indiqué dans l'avis de convocation.

L'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations est présidée par le président du conseil d'administration de l'Emetteur et, en cas d'empêchement, par un autre administrateur. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Détenteur d'Obligations et choisit deux scrutateurs parmi les Détenteurs d'Obligations présents.

Tout Détenteur d'Obligations peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, qu'il soit Détenteur d'Obligations ou non. Le conseil d'administration de l'Emetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du montant des titres en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le montant représenté des titres en circulation. Aucune proposition n'est admise que si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, les trois quarts au moins du montant des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote. Toutefois, les conditions de présence et de majorité spécifiées ci-dessus ne sont pas requises dans les cas où les décisions portent sur les actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun ou la désignation de mandataires des Obligataires. Les décisions, dans les cas susdits, peuvent être prises à la simple majorité des titres représentés.

Les décisions valablement approuvées par l'assemblée générale des Détenteurs d'Obligations lient tous les Détenteurs d'Obligations.

Les droits de vote liés aux Obligations qui, au moment d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations, sont détenus par l'Emetteur, une des Personnes Liées à l'Emetteur ou une des Personnes Exemptées ne pourront pas être exercés.

Les Obligations qui, au moment d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations, sont détenus par l'Emetteur, une des Personnes Liées à l'Emetteur ou une des Personnes Exemptées ne pourront pas être considérées comme constituant de l'« encours obligataire ».

(b) Modification des Conditions

Les conditions et modalités des Obligations et de la Convention d'Agent peuvent être modifiées par l'Agent, en consultation avec l'Emetteur, sans l'accord des Détenteurs d'Obligations afin de corriger (i) une erreur manifeste ou (ii) une erreur de nature formelle ou technique, à condition que cette modification ne soit dans aucun cas préjudiciable aux intérêts des Détenteurs d'Obligations (selon l'opinion de l'Agent, en consultation avec l'Emetteur).

### **13 Obligations Supplémentaires**

L'Emetteur peut, de temps à autre et sans le consentement des Détenteurs d'Obligations, créer et émettre des obligations et autres titres soumis aux mêmes conditions et modalités que les Obligations d'une Série en circulation, ou soumis aux mêmes conditions et modalités que les obligations et les autres titres en circulation de toutes séries confondues, sauf en ce qui concerne le premier paiement des intérêts suivant, de telle sorte qu'une telle émission supplémentaire sera consolidée après le paiement d'intérêts et constituera une série unique avec les obligations et les autres titres en circulation de toute série.

### **14 Notification**

Les notifications à l'intention des Détenteurs d'Obligations d'une Série seront publiées valablement si elles sont (i) adressées par ou au nom de l'Emetteur à la BNB afin d'être communiquées aux Détenteurs d'Obligations de cette Série par le biais du Système de Settlement BNB et (ii) publiées par le biais des agences de presse usuelle (ou l'une d'entre elles) employées par l'Emetteur pour s'acquitter de ses obligations d'information au titre de la cotation des Obligations sur un marché réglementé et (iii) publiées sur le site internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)). Les modalités de publication des notifications énoncées aux points (i), (ii) et (iii) ci-dessus sont applicables de manière cumulative.

L'Emetteur s'assurera également que toutes les notifications soient dûment publiées de manière à respecter ses statuts, les exigences légales applicables, les règles et les règlements d'Euronext Brussels ou de toute autre bourse sur laquelle les Obligations sont cotées à ce moment.

Les Détenteurs d'Obligation seront réputés avoir été notifiés dès que l'Emetteur leur aura fourni une notification conformément à l'un des moyens énoncés ci-dessus.

L'Emetteur supportera l'ensemble des commissions, frais, et dépenses liées à la rédaction, la distribution et la publication de ces notifications.

### **15 Indemnité de change**

Si une somme due par l'Émetteur au titre des Obligations ou de toute ordonnance ou jugement rendu à cet égard doit être convertie de la devise (la « première devise ») dans laquelle elle est payable en vertu des présentes Conditions ou de cette ordonnance ou ce jugement dans une autre devise (la « seconde devise ») aux fins de (a) introduire une réclamation ou déposer une preuve contre l'Emetteur, (b) obtenir une ordonnance ou un jugement devant un tribunal ou (c) exécuter une ordonnance ou un jugement rendu en relation avec les Obligations, l'Émetteur devra indemniser chaque Détenteur d'Obligations, sur demande écrite

de ce Détenteur d'Obligations adressée à l'Emetteur et remise à l'Emetteur ou au bureau désigné de l'Agent, pour toute perte subie en conséquence d'une différence entre (i) le taux de change utilisé à cette fin pour convertir la somme en question de la première devise dans la seconde devise et (ii) le ou les taux de change au(x)quel(s) ce Détenteur d'Obligations peut dans le cours normal des affaires acheter la première devise avec la deuxième devise à la réception d'une somme qui lui a été versée en règlement, en tout ou en partie, de tout ordre, jugement, réclamation ou preuve.

Cette indemnité constitue une obligation distincte et indépendante de l'Emetteur et donnera lieu à un recours distinct et indépendant.

## **16 Droit applicable et juridiction**

### **(a) Droit applicable**

Les Obligations, l'offre des Obligations et toute obligation de nature non-contractuelle découlant ou en rapport avec les Obligations sont soumises au droit belge et seront interprétées conformément à celui-ci.

### **(b) Juridiction**

Tout différend relatif aux Obligations (en ce compris tout litige concernant toute obligation de nature non-contractuelle relatif aux Obligations) sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux francophones de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles en Belgique.

## DESCRIPTION DE L'EMETTEUR

### 1 Informations générales

<b>Raison sociale</b>	Atenor
<b>Forme juridique</b>	Société anonyme
<b>Date de constitution</b>	15.09.1950
<b>Siège social et numéro de téléphone</b>	Avenue Reine Astrid 92 – B-1310 La Hulpe +32 2 387.22.99
<b>Numéro d'entreprise, lieu d'enregistrement</b>	BE 0403 209 303 RPM Nivelles
<b>Objet social</b>	<p>L'objet social de l'Emetteur est décrit à l'article 3 de ses statuts.</p> <p>Conformément à cet article, la société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, entreprises, associations, établissements, existants ou à créer, ayant des activités industrielles, financières, immobilières, commerciales ou civiles;</li><li>- la gestion et la valorisation de ces participations notamment par la stimulation, la planification et la coordination du développement des sociétés, entreprises, associations, établissements dans lesquels elle détient une participation;</li><li>- l'achat, la vente, la cession et l'échange de toutes valeurs mobilières, actions, parts sociales, obligations, fonds d'Etat et de tous droits mobiliers et immobiliers;</li><li>- la consultance au sens le plus large;</li><li>- la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, financières ou industrielles, commerciales ou civiles, de nature à favoriser son développement.</li></ul> <p>La société peut réaliser toutes études en faveur de tiers notamment des sociétés, entreprises, associations, établissements dans lesquels elle détient, directement ou indirectement, une participation, prêter son assistance technique, administrative et financière, consentir tous prêts, avances et garanties et réaliser toutes opérations financières. Elle peut également acquérir, gérer, mettre en location et réaliser tous biens mobiliers et immobiliers.</p> <p>La société peut accepter tout mandat d'administrateur ou de gérant.</p> <p>La société peut réaliser son objet, directement ou indirectement, seule ou en association, en effectuant toutes opérations de nature à favoriser ledit objet ou celui des sociétés, entreprises, associations, établissements dans lesquels elle détient une participation.</p>
<b>Capital social</b>	57.630.585,69 EUR intégralement libéré
<b>Liste des principaux actionnaires</b>	3D NV FORATENOR SA

	LUXEMPART SA
	ALVA SA
	Stéphan SONNEVILLE SA
<b>Cotation des actions de l'Emetteur</b>	EURONEXT Brussels - ISIN BE 0003837540
<b>Cotation des obligations de l'Emetteur</b>	<p><b>Obligation 2016-2021</b> - Euronext Growth Brussels  ISIN code: BE0002261304  Nominal émis: 30.000.000 EUR  Taux d'intérêt: 3,00 pour cent par an</p> <p><b>Obligation 2016-2022</b> - Euronext Growth Brussels  ISIN code: BE0002263326  Nominal émis: 18.000.000 EUR  Taux d'intérêt: 3,125 pour cent par an</p> <p><b>Obligation 2016-2023</b> - Euronext Growth Brussels  ISIN code: BE0002262310  Nominal émis: 30.000.000 EUR  Taux d'intérêt: 3,50 pour cent par an</p> <p><b>Obligation 2016-2024</b> - Euronext Growth Brussels  ISIN code: BE0002264332  Nominal émis: 8.100.000 EUR  Taux d'intérêt: 3,75 pour cent par an</p> <p><b>Obligation 2018-2022</b> - Euronext Brussels  ISIN code: BE0002587658  Nominal émis: 20.000.000 EUR  Taux d'intérêt: 2,875 pour cent par an</p> <p><b>Obligation 2018-2024</b> - Euronext Brussels  ISIN code: BE0002588664  Nominal émis: 30.000.000 EUR  Taux d'intérêt: 3,50 pour cent par an</p>
<b>Identifiant d'entité juridique (IEJ)</b>	549300ZIL1V7D7F3YH40
<b>Règles comptables</b>	Les comptes consolidés d'Atenor sont établis en IFRS - cfr. Rapport Financier Annuel 2018 (p. 84)
<b>Exercice social</b>	Janvier – décembre
<b>Notation de crédit de l'Emetteur</b>	Aucune

## 2 Rappel historique et évolution

Atenor succède aux activités de Cominière. En 1970, une holding anglaise Lonhro Plc prend une participation majoritaire dans Cominière qui fut alors dénommée Lonhro Continental. En 1991, le management entreprend un plan de réorganisation de grande envergure et restructure le groupe. En 1997, un groupe d'investisseurs belges acquiert la participation de Lonhro Plc et s'engage pour une période de cinq ans dans le cadre d'une convention d'actionnaires à une

vision à long terme de leur participation dans Atenor. A la date du changement d'actionnariat, Lonhro Continental change de nom et devient Atenor Group (devenu Atenor le 22 avril 2016). Cette convention a été prolongée en 2002 pour une période de cinq ans et a été amendée en 2005.

En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise LUXEMPART SA a acquis dans le cadre d'une opération de gré à gré, 10,09 pour cent du capital d'Atenor des actionnaires ALVA SA, 3D NV, SOFINIM NV et DEGROOF.

A cette occasion, une nouvelle convention d'actionnaires globalisant 47,43 pour cent du capital a été conclue pour une période de cinq ans entre ALVA SA, 3D NV, SOFINIM NV (Ackermans & van Haaren Group), Stéphan SONNEVILLE SA et LUXEMPART SA. Cette convention d'actionnaires a été mise à jour et prolongée pour la dernière fois le 30 novembre 2016 pour une période de cinq ans renouvelable tacitement pour deux périodes successives de cinq ans.

En mars 2018, l'actionnaire Sofinim a cédé sa participation de 10,53% à la société ForAtenoR, l'actionnariat de ForAtenoR étant constitué des groupes 3D, Luxempart, Alva et Stéphan Sonnevillle ainsi que des cinq membres du Comité Exécutif d' Atenor.

Ce nouvel actionnaire a ratifié la convention d'actionnaires existante datée du 30 novembre 2016. La convention d'actionnaires représente aujourd'hui 40,98 pour cent du capital d'Atenor.

Cette convention d'actionnaires exprime la vision commune des actionnaires de référence par rapport à la stratégie de l'Emetteur et à sa gouvernance et organise leur action concertée dans cette direction. Cette convention d'actionnaires met également en place des droits de préemption réciproques en cas de transfert d'actions.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques, les actionnaires de références ont notifié à la FSMA et à Atenor la détention de concert entre eux de plus de 30 pour cent du capital d'Atenor.

L'Emetteur n'est pas au courant d'autre relation ou d'accord privé entre les actionnaires.

La structure de l'actionnariat au 31 décembre 2018 est reprise à la section 11 (Principaux actionnaires) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus.

### **3 Stratégie**

Le métier d'Atenor est la promotion immobilière. A ce titre, son activité vise à générer des plus-values au terme d'un cycle achat-développement-vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie est le développement de grands projets mixtes urbains, principalement de bureaux et de logements.

Depuis plus de 25 ans, Atenor a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché.

### **Des réponses aux évolutions de la vie privée et professionnelle urbaine**

La révolution digitale, l'urgence environnementale et une mobilité problématique induisent et requièrent à la fois une évolution profonde de notre façon de vivre et de travailler. L'urbanisation des villes, la conception des immeubles et leur fonctionnement interagissent avec cette évolution, tantôt en la constatant, tantôt en la favorisant. La stratégie d'Atenor dans ce contexte est bien spécifique: en tant que promoteur immobilier, Atenor est un acteur de premier plan qui perçoit et anticipe ces changements et, par le développement de projets novateurs, participe à l'adaptation du tissu urbain afin qu'il réponde aux nouvelles exigences et aspirations de la vie privée et professionnelle. Atenor investit dès lors dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

### **Respect de l'environnement et développement durable**

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, Atenor est favorable à l'application de nouvelles technologies et à l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Atenor prône également une approche écologique globale. Ses projets denses et mixtes aux abords des stations de transport en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville.

### **Une diversification internationale**

En affirmant que son lieu d'activité est le milieu urbain, Atenor entend valoriser son savoir-faire dans plusieurs villes en ce qu'elles ont de comparable et notamment la nécessité d'adapter leur tissu urbain à l'évolution de la vie privée et professionnelle. Par ailleurs, par sa présence locale là où elle investit, Atenor assure l'intégration des particularités de chaque ville. L'activité d'Atenor s'exerce actuellement à Bruxelles, Luxembourg, Paris, Düsseldorf, Varsovie, Budapest, Lisbonne et Bucarest pour ne citer que les grandes villes.

### **Projets d'envergure et mixité des fonctions**

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, Atenor s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Les projets actuellement en portefeuille sont au nombre de 23. Ils représentent une surface de l'ordre de 865.000 m<sup>2</sup>. Atenor entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

Atenor s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, Atenor poursuit sa

politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

Atenor s'affiche comme un interlocuteur économique fiable des pouvoirs publics dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économique, démographique et sociologique.

#### 4 Informations financières sélectionnées

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

<i>Résultats</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Résultat net consolidé (part de groupe)	35.177	22.179
Résultat par action (en euros)	6,48	4,07
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	231.825	198.622
<i>Bilan</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Total de l'actif	670.765	593.180
Trésorerie de fin de période <sup>(1) (2)</sup>	106.590	43.296
Endettement net <sup>(3) (-)</sup>	-333.688	-333.835
Endettement net/Total du bilan (en %)	49,75	56,28
Total des capitaux propres consolidés	170.298	149.640

<sup>(1)</sup> Le poste « Trésorerie fin de période » est constitué du poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » d'un montant de 42.145.000 EUR pour 2018 et 23.121.000 EUR pour 2017 et du poste « Autres actifs financiers courants » d'un montant de 64.445.000 pour 2018 et 20.175.000 EUR pour 2017.

En ce qui concerne le poste « Autres actifs financiers courants », nous renvoyons à la note 16 du rapport financier annuel 2018.

<sup>(2)</sup> La trésorerie de début de période de la clôture précédente a été retraitée de la valeur des titres du certificat Beaulieu. Les variations de l'exercice sur ce poste sont reprises dans la variation des autres créances et dettes du besoin en fonds de roulement.

<sup>(3)</sup> « L'endettement net » est calculé comme suit : la somme des « passifs courants et non courants portant intérêts » moins la somme des postes « trésorerie et équivalent de trésorerie » et « Autres actifs financiers courants ».

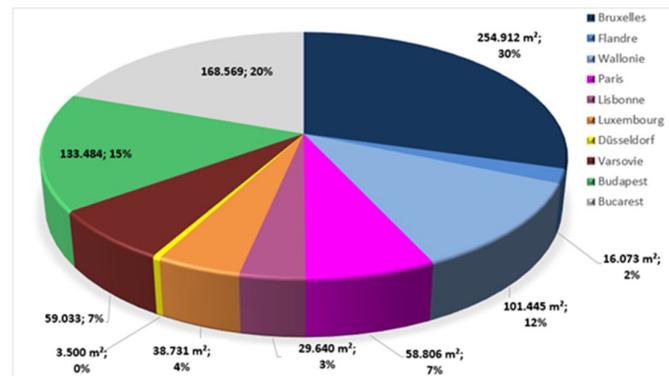
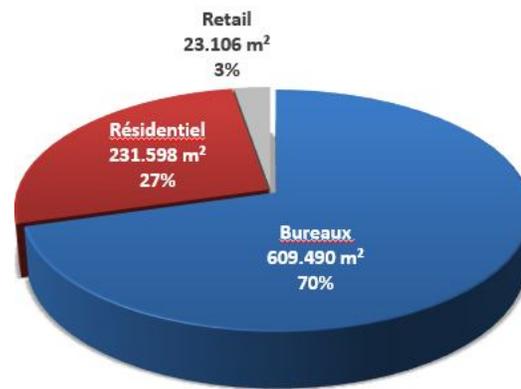
#### 5 Aperçu des activités

##### 5.1 Aperçu du portefeuille

La mission d'Atenor vise à apporter, par son approche urbanistique et

architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, Atenor investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficience économique et de respect de l'environnement.

Les deux graphiques ci-dessous représentent le portefeuille d'Atenor en fonction de la nature des projets et de la répartition géographique (régions), soit 23 projets pour 865.000 m<sup>2</sup>.



### THE ONE (Bruxelles, Belgique)

représentant 3,64% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019

En 2005, Atenor a acquis la société propriétaire de l'hôtel « Crowne Plaza Brussels Europa » implanté rue de la Loi, en plein cœur du quartier européen. Elle a par la suite acheté le terrain ainsi que le bâtiment voisin pour combiner les différentes parcelles et augmenter l'emprise du projet.

Sur cet emplacement idéalement situé et représentant un des principaux axes d'entrée vers Bruxelles, Atenor a développé un grand ensemble immobilier mixte.

The One est un projet mixte situé à l'angle de la rue de Lalaing, de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de la Loi à Bruxelles. Il s'agit de la première réalisation concrète dans le cadre du PUL (Paysage Urbain Loi), ambition urbanistique portée par la Région bruxelloise en bonne intelligence avec la Commission Européenne. Le PUL, issu d'un concours international de haut niveau, vise à la fois à promouvoir la visibilité internationale de Bruxelles via la promotion de bureaux de standing, et à offrir un caractère humain et attractif au quartier européen en y favorisant la place du piéton et la construction de logements.

Afin de respecter les exigences du PUL, Atenor a fait appel au bureau d'architecture B2Ai qui a proposé le concept précurseur et unique d'une tour à mixité horizontale composée de logements, bureaux et commerces.

Après obtention du permis d'urbanisme en novembre 2014, la construction de cet ensemble véritablement positionné « sur » la station de metro Maelbeek a démarré en août 2015. Les travaux sont maintenant terminés et ont été réceptionnés début 2019.

La tour propose d'une part 29.511 m<sup>2</sup> de bureaux orientés vers la rue de la Loi. Fin décembre 2018, la société propriétaire de la partie bureaux de The One, la SA The One Office, a été cédée à la société d'investissement allemande de dimension internationale, Deka Immobilien Investment GmbH. Atenor demeure cependant responsable de la commercialisation des bureaux qui fait l'objet de marques d'intérêt pour une prise en location de ses surfaces.

D'autre part, l'arrière du projet est dédié à la partie résidentielle. Ses 97 logements orientés côté sud disposent pour la plupart d'une terrasse ou d'un balcon et offrent des vues panoramiques sur Bruxelles. La commercialisation des appartements, lancée en 2016, a remporté un vif succès. A fin janvier 2019, seuls 4 appartements restent encore disponibles à la vente. Les 2 commerces sont quant à eux vendus depuis décembre 2016.

En fonction de la location, le rez-de-chaussée de la rue de la Loi pourrait proposer un centre de services de 860 m<sup>2</sup> comprenant une conciergerie, un coffee-bar, un salon, des espaces de détente connectés, un restaurant. L'ensemble permettant la création d'un quartier vivant et convivial.

Par cette nouvelle réalisation de plus de 40.000 m<sup>2</sup> aux remarquables qualités architecturales et environnementales, Atenor contribue au nouveau positionnement de ce quartier des plus prisés au niveau international.

Situation	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de commerces (560 m <sup>2</sup> ), logements (97 appartements ; 9.740 m <sup>2</sup> ) et 29.500 m <sup>2</sup> de bureaux

Propriétaires	The One Office SA (Deka Immobilien Investment GmbH) et The One Estate SA (100 pour cent Atenor)
Architectes	B2Ai

Projet	The One (partie résidentielle)	The One (partie bureaux)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	91%	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	84%	100% *
Date de début des travaux	Q3 2015	Q3 2015
Date de livraison	Q4 2018	Q1 2019
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert **	Au transfert

\* En fonction de la location de l'immeuble, des revenus complémentaires pourraient être encaissés

\*\* A l'avancement pour les projets en cours de construction, au transfert lorsqu'ils sont réceptionnés

### **REALEX (Bruxelles, Belgique)**

**représentant 6,49% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

L'un des projets les plus passionnants et les plus innovants à venir sur le marché dans les années futures est le Realex Situé rue de la Loi, au cœur du quartier européen de Bruxelles, à deux pas du Berlaymont, où siège la Commission Européenne.

En octobre 2016, après Trebel et The One, Atenor décide d'investir à nouveau au cœur du quartier européen et acquiert 90% de Luxlex sàrl qui, au travers des sociétés Leaselex et Freelex (possédant respectivement l'emphytéose et le tréfonds), détient le projet Realex ; les 10 autres pourcents étant détenus par une société partenaire qui dispose d'une expérience concrète du projet.

En mars 2017, via sa filiale Immo Silex, Atenor achète l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, tous deux situés en prolongement du projet Realex. Ces nouvelles acquisitions augmentent la superficie du site permettant ainsi d'étendre le projet Realex.

Dans le cadre du nouveau plan stratégique (PUL) de la rue de la Loi, ce site d'un peu plus d'un demi-hectare consistera en un développement mixte de l'ordre de 55.000 m<sup>2</sup>, comprenant une tour de bureaux dotée d'installations de conférence, de boutiques, d'un parking et d'un vaste domaine public.

Sous la direction de Christian de Portzamparc, urbaniste français et maître-planificateur du PUL, le bureau d'architectes belge de renom ASSAR a conçu un « nouveau visage » qui contraste totalement avec le caractère monotone de la

rue. Conformément aux objectifs du PUL, l'alignement des bâtiments, les volumes variables, les fonctions mixtes et la création d'une zone piétonne assureront la métamorphose de la zone en tant que site privilégié pour ses occupants.

Le Realex constituera une nouvelle référence en matière d'efficacité spatiale et énergétique, conformément aux derniers objectifs de la Commission Européenne en matière de durabilité. Ce bâtiment passif devrait obtenir la certification BREEAM « Excellent ».

Le projet initial bénéficie d'un permis d'environnement délivré en 2015 et d'un permis d'urbanisme modificatif délivré en août 2016. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite en novembre 2018 afin d'adapter le projet à diverses demandes lancées par les institutions européennes.

Après Trebel et The One, le projet Realex confirme l'implantation d'Atenor dans le développement et le rayonnement du quartier européen, afin de le transformer en un quartier ouvert sur la ville, en un lieu de vie et de travail multiculturel et novateur.

Situation	Rue de la Loi 99-105, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux (44.300 m <sup>2</sup> ) et commerces (400 m <sup>2</sup> )
Propriétaires	Freelex SPRL, Leaselex SPRL et Immo Silex (90 pour cent Atenor et 10 pour cent Kingslex sàrl)
Surface	56.000 m <sup>2</sup> hors sol
Architectes	Assar Architects

Projet	Realex
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

### **CITY DOX (Bruxelles, Belgique)**

**représentant 13,58% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En 2011, Atenor a acquis la société « Immobilière de la Petite Île », propriétaire d'anciens bâtiments industriels sur un terrain de ± 5,40 hectares situé à Anderlecht. Atenor s'est donné comme mission de poursuivre l'engagement de

mutation de la « zone du Canal Bruxelles-Charleroi » et de créer un nouveau quartier multifonctionnel et multigénérationnel aux portes de la ville.

Sur ce vaste terrain, Atenor et les architectes et urbanistes d'Art&Build et JNC International ont envisagé un projet de reconversion urbaine qui encourage la mixité et la rencontre des générations.

Ce projet a été imaginé comme un nouveau quartier résolument tourné vers l'avenir permettant aux habitants de vivre la ville différemment dans un cadre verdoyant autour de parcs et de jardins tout en étant situé à l'entrée de la ville. Le projet est situé à proximité du Ring et à 5 minutes de la gare du Midi, avec des arrêts de bus en bordure du quartier, et en connexion directe avec le cœur de Bruxelles.

A terme, le nouveau quartier accueillera logements, école, crèche, activités productives, services intégrés aux entreprises (« SIE »), maison de repos, résidence-services, commerces, horeca, etc... Axé sur le développement durable, City Dox privilégie également des approches innovantes en matière de gestion de l'énergie et des déchets. La mobilité douce sera encouragée en prévoyant notamment des emplacements vélos sécurisés et des bornes de recharge pour les voitures électriques.

Les permis d'urbanisme et d'environnement pour la première phase du projet (39.500 m<sup>2</sup>) ont été octroyés en août 2015 autorisant le démarrage des travaux en juin 2016. Les travaux portant sur la construction de 93 logements, de 8.500 m<sup>2</sup> de SIE, de 71 unités de résidence-services et d'une maison de repos sont désormais terminés.

Côté logements, les réceptions provisoires des appartements ont été accordées fin 2018. La commercialisation est en bonne voie et affiche à fin janvier 2019 un taux de vente de 50 %.

En 2015, Senior Island SA (filiale à 100% d'Atenor) a conclu un accord pour l'exploitation de la maison de repos et de soins avec Home Sebrechts NV (filiale d'Armonia, le plus grand prestataire indépendant de soins aux seniors en Belgique). Dans le même temps, un accord a également été signé entre Atenor et un investisseur institutionnel belge, Fédérale Real Estate Investment Management SA (société liée à Assurances Fédérales) pour la cession de la société Senior Island SA. En mai 2018, la maison de repos a été réceptionnée et mise en service autorisant ainsi la finalisation de la cession.

En 2015, Rest Island SA (filiale à 100% d'Atenor), a également signé un accord de collaboration avec Home Sebrechts NV pour les prestations de services aux 71 service-flats de la résidence dont les réceptions ont été accordées en juin 2018.

La commercialisation des SIE se poursuit ; un bail pour une surface de 2.000 m<sup>2</sup> a d'ailleurs été conclu en octobre 2018 avec IWG (ex REGUS).

En juillet 2018, le permis de lotir portant sur la deuxième phase du projet, essentiellement à caractère résidentiel, a été délivré permettant d'introduire dans la foulée la demande du permis d'urbanisme relatif au LOT 3. Cette demande de permis porte sur 21.000 m<sup>2</sup> de logements, dont 12.700 m<sup>2</sup> conventionnés (projet lauréat d'un concours organisé par citydev.brussels), 3.000 m<sup>2</sup> d'activités productives ainsi que 7.300 m<sup>2</sup> de SIE. La suite du développement verra également la réalisation d'une école, d'espaces publics ainsi que de logements en bordure de canal.

Situation	En bordure du canal de Bruxelles-Charleroi (bassin de Batelage/Biestebroek), îlot compris entre le boulevard Industriel, la rue de la Petite Ile, la rue du Développement et la Digue du Canal, Anderlecht, Belgique
Projet	Urbain mixte (équipements, résidentiel, services intégrés aux entreprises, commerces, activités productives)
Propriétaires	Immobilière de la Petite Île SA (100 pour cent Atenor), Senior Island SA (Home Sebrechts), Rest Island SA (100 pour cent Atenor)
Surface	De l'ordre de 150.000 m <sup>2</sup>
Architectes	Architectes Associés sprl, Etau Architects, DDS Plus

Projet	City Dox phase 1 (partie maison de repos)	City Dox phase 1 (partie service flats)	City Dox phase 1 (partie résidentielle)	City Dox phase 1 (partie SIE)	City Dox phase 2 (mixte)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%	100%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	32%	76%	0%	1%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	95%	29%	82%	0%	0%
Date de début des travaux	Q2 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q3 2016	2019
Date de livraison	Q2 2018	Q2 2018	Q4 2018	Q1 2019	2021-2025 **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	Au transfert *	Au transfert *	N/A	A l'avancement *

\* A l'avancement pour les projets en cours de construction, au transfert lorsqu'ils sont réceptionnés

\*\* estimation

### **VICTOR (Bruxelles, Belgique)**

**représentant 5,79% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Situé face à la gare du Midi, en bordure de la place Horta, le projet Victor s'inscrit dans le concept de « gare habitante » et s'intègre au cœur d'un quartier appelé à connaître une profonde évolution dans les années à venir. De par ses qualités architecturales et sa localisation idéale, Victor devrait représenter un

nouveau signal urbain au sein de la ville mais également un symbole par excellence d'un mode de vie durable.

Atenor souhaite réaliser un projet qui s'affiche comme un exemple de durabilité par la densité et la mixité qu'il propose à proximité d'une gare majeure, respectueux des récentes évolutions environnementales.

Les anciennes constructions présentes sur l'assiette du projet ont été démolies et les travaux d'assainissement du site entamés en septembre 2015 se sont achevés en octobre 2016, attendant désormais le démarrage de la construction dès que la situation urbanistique sera définitivement établie. Celle-ci évolue lentement mais concrètement.

Dans le cadre d'une stratégie ambitieuse, la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé un schéma directeur aux horizons 2022 et 2030 pour le quartier du Midi. Ce schéma vise à renforcer la qualité de vie dans ce quartier emblématique, véritable vitrine à l'image de Bruxelles, truculente et locale, internationale et ambitieuse.

En avril 2018, suite à la mise en vigueur du nouveau Cobat, les études à réaliser dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Midi ont été lancées à l'initiative du gouvernement de la Région bruxelloise. Le projet a donc à nouveau évolué afin de correspondre aux vues exprimées par la Région quant au bon aménagement des lieux.

Entretemps, Atenor en partenariat avec BPI collabore avec les bureaux d'architecture 51N4E et Jaspers-Eyers Architects en vue d'élaborer un nouvel avant-projet en concertation avec les responsables politiques et administratifs.

Le projet devrait prendre la forme d'un immeuble élevé disposé sur un socle commun. Ce socle, qui accueillera des commerces, des services pour les entreprises et des logements sera traversé par un passage couvert accessible au public pour mieux connecter le projet au quartier. Pour plus de convivialité, la toiture du socle sera aménagée en jardin collectif.

Dès la mise en vigueur du PAD, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

Situation	Rue Blérot – Place Victor Horta (face à la Gare du Midi) – Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux, commerces et logements
Propriétaires	Victor Estates SA, Immoange SA, Victor Bara SA et Victor Spaak SA
Taille	64.000 m <sup>2</sup> de bureaux & services / 25.000 m <sup>2</sup> de logements / 8.000 m <sup>2</sup> de commerces & équipements / 450 parkings
Architectes	Jaspers – Eyers Architects – 51N4E
Co-actionnaire	BPI (50 pour cent)

Projet	Victor
--------	--------

% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

### **DE MOLENS (Deinze, Belgique)**

**représentant 1,86% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Atenor et 3D Real Estate ont signé en partenariat (50/50) un accord portant sur l'acquisition de l'ensemble des actions de la société Dossche Immo SA, propriétaire d'un site de 2,14 ha localisé au centre de Deinze, le long de la Lys. Cet investissement marque les premiers pas d'Atenor dans le marché immobilier de la Région flamande.

La ville de Deinze, après sa fusion avec Nevele, compte près de 45.000 habitants. Deinze se situe dans le triangle Bruges, Courtrai, Gand, et sur l'axe Courtrai-Waregem-Gand, une région à forte activité économique.

Le site est localisé dans le centre-ville, à proximité de la gare, dans la rue commerçante Toolpoort. Grâce à son excellente accessibilité tant via les transports publics que les axes routiers, le site offre tous les atouts pour un développement urbain de qualité.

Les prescriptions urbanistiques permettent un projet mixte de 32.151 m<sup>2</sup> et le démarrage rapide du développement. En concertation avec la ville de Deinze, 3D Real Estate et Atenor prévoient d'y développer un projet de haute qualité répondant aux attentes de la ville et de ses habitants.

Situation	Le long de la Lys, Deinze, Flandre, Belgique
Projet	Projet mixte logements et commerces
Propriétaires	Dossche Immo SA (50% Atenor – 50% 3D Real Estate)
Taille	32.150 m <sup>2</sup>
Architectes	B2AI

Projet	De Molens
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%

% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) **	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022-2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\*\* ne tient pas compte des loyers

\* estimation

**LES BERGES DE L'ARGENTINE (La Hulpe, Belgique)  
représentant 2,92% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En janvier 2015, Atenor a acquis l'ancien site de SWIFT à La Hulpe, réparti sur plus de 4 hectares, complété plus tard par la parcelle voisine anciennement à usage de garage. Le projet prévoit le développement de ± 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux et la réalisation de plus de ± 22.000 m<sup>2</sup> de logements.

Lorsque la société SWIFT a fermé son site à proximité de la gare de La Hulpe (anciennes papeteries), Atenor s'est rapidement positionnée pour redonner vie à ce chancre. Une belle opportunité pour Atenor de confirmer son ancrage dans la commune de La Hulpe mais également une occasion unique pour la commune de cultiver son attractivité en voyant se développer un quartier mixte exemplaire assurant une liaison naturelle entre le quartier du centre et celui de la gare.

Démarrée en 2017, la première phase du projet consiste à préserver le remarquable patrimoine historique des anciennes papeteries sis à front de rue pour y installer des bureaux, 4 logements et un parking arrière souterrain. Ce sont environ 4.000 m<sup>2</sup> d'espaces flexibles et modulables qui seront offerts aux entreprises à la recherche d'un cadre de travail vert, à la fois dynamique et apaisant, stimulant la créativité et pensé pour le bien-être de leurs collaborateurs.

Le permis de cette première phase a été délivré en janvier 2017 et les travaux sont en cours d'achèvement.

Une seconde phase, en cours d'étude, consiste à réhabiliter la friche de bâtiments industriels obsolètes en y développant environ 20.000 m<sup>2</sup> d'appartements neufs nichés au sein d'un parc renaturalisé remettant la rivière Argentine en valeur, tout en veillant à respecter le caractère villageois du bâti.

Répondant à la politique communale indispensable de revitalisation du centre, Atenor veut faire de ce projet un véritable quartier durable, en encourageant la mobilité douce. Les logements proposés seront accessibles et adaptés à la demande, favorisant aussi la mixité typologique et générationnelle.

Situation	Rue François Dubois 2 à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Projet mixte résidentiel et bureaux
Propriétaire	Atenor SA
Taille	de l'ordre de 26.000 m <sup>2</sup>
Architectes	MDW Architecture

Projet	Les Berges de l'Argentine Phase 1 (partie bureaux)	Les Berges de l'Argentine Phase 2 (partie résidentielle)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	0%
Date de début des travaux	Q3 2017	2020 *
Date de livraison	Q1 2019	2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

\* estimation

**LE NYSDAM (La Hulpe, Belgique)  
représentant 1,80% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En 1997, Atenor a initié, au travers de la société Hexaten, la réalisation d'un Business Park de standing dans le site exceptionnel du domaine du Nysdam à La Hulpe. 18 ans plus tard, l'immeuble est occupé à hauteur de 95%.

Situé à La Hulpe, en périphérie immédiate de la capitale, le parc du Nysdam bénéficie du double avantage d'une proximité urbaine fonctionnelle et d'un environnement champêtre et ressourçant.

Le Nysdam, niché au cœur d'un somptueux cadre de verdure situé non loin du château de La Hulpe et du domaine Solvay, est proche du centre-ville. Situé à 5 minutes de la gare, non loin du ring et de l'autoroute E411 et à 15 km de Bruxelles, l'immeuble dispose d'une ligne de bus directe qui le relie depuis et vers la gare de La Hulpe.

Achevés en 2001, les 2 bâtiments de 6 et 7 étages surplombent un rez-de-chaussée commun et offrent plus de 15.600 m<sup>2</sup> de bureaux.

En septembre 2006, Atenor a cédé la société Hexaten, propriétaire de l'immeuble, à un fonds immobilier géré par Axa Real Estate Investment Manager. En octobre 2015, soit 9 ans plus tard, Atenor effectue le chemin inverse en procédant à l'acquisition auprès de BNP Paribas Fortis de la totalité des actions d'Hexaten.

Atenor a procédé et a accompli le repositionnement commercial de l'immeuble sur le marché du bureau affichant aujourd'hui un taux de location de 96% suite aux dernières signatures de contrats de bail. Les contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Fin 2017, Atenor, s'inscrivant dans une nouvelle tendance, a mis en place un service de conciergerie au sein de l'immeuble. Celui-ci propose différents services tels que blanchisserie, car-wash, livraison de paniers bio, salle de fitness, ....

Afin d'encourager la mobilité douce et le respect de l'environnement, l'immeuble propose désormais des emplacements sécurisés pour les vélos et des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Fort de ses valeurs et de sa responsabilité sociétale, Atenor accueille et soutient, depuis 2016, l'initiative de BUZZY NEST en mettant à sa disposition une surface de 2.500 m<sup>2</sup> au sein du NYSDAM. Le rez-de-chaussée, aménagé en vaste espace de co-working, accueille cet incubateur d'entreprises qui apporte son aide financière et ses conseils aux jeunes start-up.

Tenant compte de l'évolution commerciale favorable de l'immeuble (revenu locatif supérieur à deux millions d'euros en 2018), Atenor a décidé d'enclencher un processus de vente de la participation détenant l'immeuble NYSDAM sans qu'il ne soit possible, à ce stade, d'en déterminer le calendrier.

Situation	Avenue Reine Astrid à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Hexaten SA (100 pour cent Atenor)
Taille	15.600 m <sup>2</sup> de bureaux et 408 emplacements de parking

#### **AU FIL DES GRANDS PRES (Mons, Belgique) représentant 5,83% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En août 2012, Atenor a conclu un accord pour l'acquisition de deux parcelles de terrain totalisant 7,2 hectares afin d'y implanter un nouveau quartier durable comprenant des logements, des bureaux et des commerces de proximité.

Le projet Au Fil Des Grands Prés est stratégiquement implanté à Mons, dans un quartier en profonde mutation situé en face de la galerie commerciale des Grands Prés, du complexe cinématographique Imagix, du hall d'exposition Mons Expo, d'Ikea, du nouveau centre de congrès dessiné par l'architecte renommé Daniel Libeskind sans oublier la gare en construction de l'architecte Calatrava. Cette nouvelle gare servira d'ailleurs de passerelle et assurera la liaison entre ce nouveau quartier et le centre historique de Mons.

Atenor a fait appel aux bureaux d'architecture « DDS-Partners », « H&V Architecture » et « A2M » ainsi qu'au bureau d'urbanisme « JNC International »

pour proposer un projet principalement résidentiel comprenant quelques commerces et bureaux.

Le projet est résolument axé sur une conception durable. Une attention particulière est accordée à la conception des logements pour répondre à des critères stricts en matière de confort et d'économie d'énergie.

Le projet se développe sur deux parcelles de terrains (Zones 1 et 2), avec un phasage de construction prévu en fonction du rythme de commercialisation. La Zone 2 (2,5 ha) consiste en la construction de 266 unités résidentielles alors que la Zone 1 (4,7 ha) permettra de développer environ 350 unités résidentielles ainsi que 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux et des commerces de proximité.

La Zone 2 est composée de 8 immeubles résidentiels. La construction des 4 premiers immeubles (C, D, E et F) a démarré en février 2015 et s'est achevée en mai 2018. La construction des deux immeubles suivants (A et B) a commencé en décembre 2016 pour une livraison prévue en juin 2019. Finalement, la construction des deux derniers immeubles (G et H) a débuté en mars 2018 et ceux-ci devraient être livrés en août 2020.

Le succès commercial de ce projet est remarquable au vu des huit blocs de la Zone 2 (266 logements – 25.500 m<sup>2</sup> au total) tous (pré)vendus.

Concernant la Zone 1 du projet, une première demande de permis d'urbanisme portant sur 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux sera déposée au 1er trimestre 2019. A terme, outre les 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux, cette parcelle verra le développement harmonieux de la suite du développement par la construction de ± 350 appartements dont une première demande de permis pour la construction de 3 immeubles (108 appartements) sera également déposée au 1er trimestre 2019.

Situation	Site des Grands Prés, dans le quartier de la future gare « Calatrava » à Mons, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant logements, commerces et bureaux
Taille	78.000 m <sup>2</sup>
Propriétaire	Mons Properties SA (100 pour cent Atenor)
Architectes	Holoffe & Vermeersch / DDS & Partners / A2M
Urbaniste	JNC International

Projet	Grands Prés phase 1 (partie résidentielle) Bâtiments ABCDEFGH	Grands Prés phase 2 (mixte bureaux-résidentiel)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	78%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	76%	0%

Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C)	2019
Date de livraison	Q2 2020 (bât G)	2021-2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement **	N/A

\* estimation

\*\* pour les bâtiments encore en cours de construction (G,H)

sinon, au transfert pour les unités réceptionnées

### **LA SUCRERIE (Ath, Belgique)**

#### **représentant 1,19% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En 2012, Atenor associée à une équipe pluridisciplinaire, a remporté le concours organisé par la Ville d'Ath en vue de l'acquisition d'un terrain de 20.000 m<sup>2</sup> situé le long du canal, sur le site de l'ancienne Sucrierie. A terme, le projet prévoit le développement de 183 logements, 5 commerces et 1 crèche.

Ce chancre à l'accessibilité et la sérénité remarquables, représentait pour Atenor une nouvelle opportunité de participer à la revitalisation d'un ancien quartier industriel devenu obsolète.

La Sucrierie propose un ensemble de logements et de commerces et offre des jardins privés ainsi que des espaces verts communs propices à la convivialité, au calme et à la sérénité, le tout situé à deux pas du centre-ville. A terme, le quartier sera entièrement réaménagé : pistes cyclables, placettes, promenades, larges zones vertes créeront une ambiance conviviale et bientôt, la passerelle cyclopiétonne fera le lien entre le quartier et la ville.

Situé à proximité immédiate de la gare et des transports en commun, le site bénéficie d'une localisation privilégiée. Ses habitants profitent de toutes les commodités liées à la ville en termes de transports, commerces, grandes surfaces, écoles, loisirs, clubs de sport sans pâtir des nuisances urbaines qui y sont habituellement associées.

Atenor a fait appel aux bureaux d'architectures DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch. La construction, réalisée par phase, a été confiée à l'entreprise générale Dherte SA qui a démarré les travaux en février 2015.

Le projet a pour objet d'une part, la rénovation de l'ancien bâtiment de La Sucrierie. Cet immeuble historique au riche passé industriel accueille désormais une crèche ouverte en janvier 2017 et 16 appartements de style loft.

D'autre part, le projet propose un ensemble de 5 immeubles neufs (183 logements) s'élevant sur 3 ou 4 étages à la typologie variée incluant des studios, des appartements de 1 à 3 chambres ainsi que des penthouses ; le rez de 2 bâtiments étant destiné à l'installation de commerces.

Tous les appartements de type « basse énergie » sont équipés de techniques écoresponsables telles que chaudières communes à condensation au gaz naturel,

production d'eau chaude grâce à l'énergie solaire et système de ventilation individuel à double flux.

Les réceptions provisoires des quatre blocs (A, C1, C2/C3, B) ont été accordées, elles se sont étalées de décembre 2016 à décembre 2018.

A fin janvier 2019, 88 des appartements construits étaient vendus, représentant un taux de vente égal à 70%.

Les travaux communaux de revitalisation urbaine en bordure du projet sont en voie d'achèvement ; la touche finale devrait être apportée au printemps 2019 par l'installation de la passerelle. Pour marquer cet événement, une inauguration du piétonnier et de la passerelle devrait être organisée en présence du Bourgmestre et des autorités locales.

Situation	Le long du Canal, à proximité de la gare d'Ath, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant du logement, du commerce et 1 crèche
Propriétaire	Atenor
Taille	20.000 m <sup>2</sup> de logements
Architectes	DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch

Projet	La Sucrierie
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	69%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	48%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	47%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C3)
Date de livraison	Q4 2020 (bât D)*
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement **

\* estimation

\*\* pour les bâtiments en cours de construction  
sinon, au transfert pour les unités réceptionnées

**NAOS (Sanem, Grand-Duché de Luxembourg)  
représentant 0,88% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En juillet 2016, Atenor a conclu un partenariat avec un groupe d'investisseurs privés en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte de bureaux et commerces à Belval, au Grand-Duché de Luxembourg.

L'immeuble de bureaux et de commerces de 14.000 m<sup>2</sup>, dénommé « Naos », est en cours de construction au cœur du « Square Mile » situé au sein du nouveau

pôle de développement résidentiel et tertiaire de Belval, sur le territoire des communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem.

Présenté comme la nouvelle adresse luxembourgeoise, le site de Belval a été pensé pour la création et le développement des entreprises tout en proposant une formidable mixité en matière de travail, logement et vie quotidienne. Sur cet ancien berceau de la sidérurgie, Belval réunit aujourd'hui outre des entreprises, des commerces, du logement, l'Université du Luxembourg, des centres de recherche sans oublier la Rockhal.

Le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « Naos », dont Atenor est actionnaire à 55%. Elle mène le projet en bonne intelligence avec Agora, la société de développement en charge de l'aménagement et de la commercialisation du site de Belval au sein duquel l'Université du Luxembourg est implantée depuis 2015.

L'immeuble étudié par le bureau d'architectes Beiler François Fritsch comporte 9 niveaux hors-sols et 3 en sous-sols avec 261 emplacements de parking. Les espaces proposés sont modulables et jouissent d'une conception architecturale aux performances énergétiques de haut niveau. Il bénéficiera des dernières avancées technologiques et d'une certification environnementale BREEAM « Excellent ».

Outre la salle de conférence située au cœur du bâtiment et pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes, une terrasse-jardin d'environ 200 m<sup>2</sup> est créée au 3e étage pour devenir un véritable lieu d'échange et de rencontre ; le tout pour offrir un cadre et un environnement de travail idéal.

Les travaux de terrassement ont été finalisés en mai 2017. Les dernières autorisations obtenues ont permis un démarrage des travaux mi-juin 2017. Ils se poursuivent dans le respect du planning pour une livraison prévue en juillet 2019.

Les bureaux accueilleront la maison-mère du groupe de sociétés informatiques Arņs ainsi que la société de conseil, d'audit, de services comptables et de conseils fiscaux A3T. À fin janvier 2019, le taux de location s'élève à 74%.

En décembre 2018, Atenor a finalisé la vente de l'ensemble des actions de la société Naos à deux investisseurs institutionnels : Ethias et Foyer Assurances.

Situation	Site de Belval, communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	projet mixte (bureaux et commerces)
Propriétaire	Naos s.a. (partenariat 55/45 Atenor et investisseurs privés)
Taille	14.000 m <sup>2</sup>
Architectes	Beiler+François Architectes

Projet	Naos
--------	------

% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	85%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2017
Date de livraison	Q3 2019
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

**TWIST (Belval, Grand-Duché de Luxembourg)  
représentant 1,65% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En juillet 2017, au terme d'un concours architectural initié par Agora, en charge du développement urbain à Belval au Grand-Duché de Luxembourg, Atenor a remporté le projet de développement du lot 46 dans le quartier Square Mile situé au sein du nouveau pôle de développement résidentiel et tertiaire sur le territoire des communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette.

Avec ce projet, le deuxième développé à Belval après Naos, Atenor conforte son implantation dans cette zone dynamique et porteuse d'avenir. Ce nouveau projet concerne la construction d'un immeuble mixte de 14.300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 28,8 ares comprenant des bureaux, des logements, des commerces ainsi que 220 emplacements de parking en sous-sol.

La combinaison de Naos et Twist contribuera très certainement à animer cette ancienne zone industrielle et à en faire un quartier urbain dynamique et porteur d'avenir.

Twist, réalisé en collaboration avec le bureau Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes à Luxembourg, s'est distingué pour ses grandes qualités urbanistiques et architecturales. Il répond parfaitement aux objectifs de mixité et de durabilité mais également d'innovation sociale attendus pour ce concours.

Le projet actuel présente une architecture originale. Il devrait être agencé en forme d'îlot avec un socle de commerces sur lequel viendra s'ériger un immeuble mixte de 9 étages proposant d'un côté, des bureaux et de l'autre, des logements. Un jardin sera aménagé sur le toit de l'immeuble résidentiel.

Les discussions avec les autorités locales ont permis de finaliser un Plan d'Aménagement Particulier (« PAP ») qui a été introduit en juillet 2018. Celui-ci a été validé par les communes de Sanem et d'Esch-sur-Alzette fin 2018, en attente d'approbation par le Ministère de l'Intérieur, permettant alors l'introduction de la demande de permis de bâtir au premier semestre 2019.

Ce développement marque clairement la volonté d'Atenor de poursuivre le développement de projets immobiliers innovateurs et d'envergure sur le site de Belval en collaboration avec Agora.

Situation	Site de Belval, commune de Sanem, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Mixte de bureaux, logements et commerces
Propriétaire	Atenor Luxembourg
Taille	14.300 m <sup>2</sup>
Architectes	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

Projet	Twist
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

**BUZZCITY (Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg)  
représentant 1,95% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En novembre 2017, Atenor a fait l'acquisition d'un terrain de près de 1,3 ha dans la zone d'activités « Am Bann » à Leudelange en vue de réaliser un ensemble de bureaux « nouvelle génération » de l'ordre de 16.800 m<sup>2</sup>. Un an plus tard, Atenor signe un accord en vue de la vente de ce projet.

Après Luxembourg et Belval, Atenor a sélectionné Leudelange et plus particulièrement la zone d'activités « Am Bann » pour ce nouveau projet luxembourgeois.

Buzzcity représente un emplacement stratégique pour les entreprises internationales grâce à sa localisation idéale dans une des zones d'extension économique de la ville de Luxembourg. Le site est situé à proximité directe de l'échangeur de la Croix de Cessange (autoroutes A4 et A6), à quelques minutes de la capitale et facilement accessible depuis la Belgique, la France et l'Allemagne.

L'association momentanée des bureaux d'Architectes E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners a imaginé un ensemble de 4 bâtiments, potentiellement phasable, à l'architecture moderne. Les immeubles seront reliés entre eux par des passerelles intérieures et des promenades extérieures de manière à offrir communication et

flexibilité optimales pour un occupant unique ou une multi-location. L'ensemble sera bâti sur un sous-sol commun qui intégrera les parkings, une zone vélos, les archives ainsi que les locaux techniques.

Buzzcity a été imaginé pour répondre aux nouveaux modes de travail. Il offrira donc la panoplie complète de services : un espace de co-working, un lounge, un espace détente, une salle de fitness, un coffee et gourmet corner, un restaurant avec une large terrasse extérieure, etc. Tous ces lieux resteront ouverts aux entreprises de la zone d'activités ainsi qu'au public et ce, même durant le weekend.

Le permis de bâtir a été délivré par le Bourgmestre de la commune de Leudelange en septembre 2018 autorisant un démarrage des travaux au printemps 2019.

En décembre 2018, soit un an après l'acquisition du terrain, Atenor a annoncé la conclusion d'un accord en vue de la cession de Buzzcity à une société filiale de l'investisseur Fidentia Belux Investments.

De par sa localisation idéale, ce projet de bureaux offre une alternative intéressante en termes de qualité, de prix et d'accessibilité dans un marché luxembourgeois en hausse constante. La commercialisation des surfaces de bureaux a été lancée dans un marché très porteur.

Situation	Zone d'activités « Am Bann » à Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Atenor Luxembourg
Taille	16.800 m <sup>2</sup>
Architectes	AM E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners

Projet	Buzzcity
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	27%
Date de début des travaux	Q2 2019
Date de livraison	Q2 2021
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

#### **COM'UNITY (Bezons/Paris, France)**

**représentant 3,91% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En juillet 2017, Atenor a acquis au travers d'une filiale française, un premier site en région parisienne d'une surface approximative de 7.000 m<sup>2</sup>. Anciennement

dénommé « Bords de Seine », Atenor a profité du lancement officiel des travaux de construction en 2018 pour rebaptiser le projet au nom évocateur de Com'unity.

Atenor a été attiré par la localisation stratégique du projet situé à Bezons, dans le marché Péri-Défense de Paris. Il bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle via les transports en commun ainsi que via les axes routiers. Com'unity, situé au pied de la ligne de tram T2, à 12 minutes de La Défense et à 25 minutes de la place de l'Etoile, jouit en outre de la proximité de la sortie d'autoroute A86.

Lors de son acquisition par Atenor auprès de Sequano Aménagement, le site disposait d'un permis pour le développement de 32.500 m<sup>2</sup> de bureaux. En novembre 2017, Atenor a déposé une nouvelle demande de permis afin d'optimiser le bâtiment en termes de développement durable, celui-ci a été délivré en février 2018 permettant d'augmenter sa surface à 33.800 m<sup>2</sup>.

Pour assurer le développement de ce projet ambitieux, Atenor a créé sa première filiale à Paris, « Bords de Seine, Une Fois ». Le projet est réalisé en partenariat avec les dirigeants de HRO, société française de Project Management réputée ayant développé, au cours de ces 20 dernières années, autour de 600.000 m<sup>2</sup> et principalement dans le secteur Péri-Défense.

L'architecture est signée par la prestigieuse agence Skidmore, Owings and Merrill (SOM), architectes du One World Center à New York et du Burj Khalifa à Dubaï, associée au bureau parisien SRA-Architects. Quant à l'aménagement intérieur, celui-ci est confié au cabinet Alberto Pinto.

Com'unity ne manquera pas de capter l'intérêt du marché Péri-Défense pour des immeubles neufs de grande taille, à haute performance énergétique et bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité à des conditions économiques très compétitives. Le projet est étudié pour répondre aux nouvelles attentes des employés : nombreuses terrasses et magnifique jardin intérieur de l'ordre de 800 m<sup>2</sup>, auditorium et son foyer, espace cafétéria, restauration haut de gamme, fitness, ...

La cérémonie de « la pose de la première pierre » s'est déroulée en octobre 2018 annonçant le démarrage officiel de la construction. La livraison du bâtiment qui bénéficie de la double certification BREEAM (Excellent) et HQE 2016 (Exceptionnel) est prévue au cours du troisième trimestre 2021.

Situation	En bordure de Seine, Bezons (Paris), France
Projet	Bâtiment de bureaux
Propriétaire	BDS une fois SAS (99 pour cent Atenor)
Taille	33.800 m <sup>2</sup> de surfaces utiles de bureaux et 563 emplacements de parking
Architectes	SRA / SOM

Projet	ComUnity
--------	----------

% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	10%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2018
Date de livraison	Q2 2021
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

**BORDS DE SEINE 2 (Bezons/Paris, France)**  
**représentant 2,89% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Dans le prolongement de Com'unity, Atenor a maîtrisé en octobre 2018 un deuxième terrain par la signature de la Promesse Unilatérale de Vente sous condition suspensive d'obtention du permis de construire.

Ce nouvel investissement, « BORDS DE SEINE 2 », s'étend sur une surface de 6.019 m<sup>2</sup> et vise à développer un immeuble de bureaux d'environ 25.000 m<sup>2</sup>.

Le permis a été déposé en février 2019 pour la construction de 23.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de services dédiés au fonctionnement du bureau à savoir restaurant d'entreprise, salles de réunion, conciergerie, fitness, ...

Son obtention est attendue pour début juillet 2019 et sera rendu définitif début novembre 2019.

La conception a, à nouveau, été confiée à l'agence Skidmore, Owings and Merrill en association avec le bureau parisien SRA-Architects pour un développement harmonieux des deux sites.

Le projet vient compléter l'offre de surface de Com'unity afin de proposer une alternative économique aux quartiers la Défense et Saint-Denis (nord de Paris) aux grands utilisateurs en quête de plus de 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Situation	En bordure de Seine, Bezons (Paris), France
Projet	Bâtiment de bureaux
Propriétaire	BDS deux fois SAS (100 pour cent Atenor)
Taille	25.000 m <sup>2</sup>
Architectes	SRA / SOM

Projet	Bords de Seine 2
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%

% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

**AM WHERHAHN (Düsseldorf, Allemagne)  
représentant 0,41% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En novembre 2018, Atenor a signé, au travers d'une nouvelle filiale, un compromis portant sur l'acquisition d'un terrain de 1.300 m<sup>2</sup> situé au cœur de Düsseldorf et sur lequel se trouve un supermarché d'environ 700 m<sup>2</sup> loué à un des leaders du marché en Allemagne, Rewe.

Ce nouveau projet mixte, situé en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, prévoit la rénovation du supermarché ainsi que la construction de 33 unités résidentielles et d'emplacements de parking. Il dispose déjà d'un permis de construire ainsi que d'un pré-accord avec REWE pour une relocation du supermarché pour une durée de 15 ans. A terme, il devrait totaliser 2.300 m<sup>2</sup> de logements et 1.200 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Le démarrage des travaux est prévu pour le deuxième trimestre de 2019.

Le terrain est avantageusement situé sur une des artères les plus importantes du centre-ville de Düsseldorf, « Am Wehrhahn 43 », au pied du métro et à quelques pas de la célèbre rue commerçante, Königsallee.

Düsseldorf, avec ses 600.000 habitants, est la capitale de cette région florissante à la fois industrielle et financière.

Après le lancement de ses opérations à Paris (France) et à Varsovie (Pologne), Atenor se diversifie à l'international en entrant dans un des marchés immobiliers les plus matures d'Europe.

Situation	« Am Wehrhahn 43 », Düsseldorf, Allemagne
Projet	Projet mixte : logements et commerces
Propriétaire	Wehrhahn Estate SA (100 pour cent Atenor)
Taille	3.500 m <sup>2</sup>
Architectes	Mielke + Scharff Architekten

Projet	Am Wehrhahn
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%

% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) *	0%
Date de début des travaux	Q2 2019
Date de livraison	Q4 2020
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* ne tient pas compte des loyers

### **PARC DES NATIONS (Lisbonne, Portugal)**

**représentant 3,43% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Atenor a signé, pour compte d'une nouvelle filiale, un compromis portant sur l'acquisition (sous réserve de quelques conditions suspensives) d'un terrain d'environ 8.000 m<sup>2</sup> à Lisbonne, au cœur du quartier de l'ancienne Exposition Universelle de 1998, appelé aujourd'hui Parc des Nations.

Brillant exemple de réhabilitation urbaine, le parc des Nations a propulsé Lisbonne dans le XXI<sup>ème</sup> siècle et abrite aujourd'hui des immeubles d'architecture contemporaine, des salles de concerts, le 2<sup>ème</sup> plus grand aquarium d'Europe et une promenade le long des berges du Tage.

Le Parc des Nations est un quartier dynamique et multifonctionnel qui comprend entre autres des logements, des espaces tertiaires, des loisirs et des commerces. L'ensemble de ces fonctions sont reliées entre elles par des espaces extérieurs de grande qualité.

A noter que l'attractivité économique de ce quartier se traduit par une forte occupation des immeubles de bureaux et un taux de vacance inférieur au seuil de 3%.

Idéalement implanté au cœur de ce nouveau quartier urbain, le site bénéficie d'un accès direct aux transports en commun et plus particulièrement au métro et à la gare ferroviaire reliant la Ville de Lisbonne à Porto.

Soumis à un PP2 – PPAS local, le projet prévoit le développement de ± 28.000 m<sup>2</sup> de bureaux, de 1.240 m<sup>2</sup> de commerce hors-sol ainsi que des emplacements de parking privé et public.

Par ce premier investissement sur le marché lisboète, Atenor confirme sa stratégie de diversification internationale vers des villes et pays à forte croissance économique témoignant d'une volonté explicite d'adapter leur tissu urbain aux nouvelles exigences d'une vie urbaine durable.

Situation	au cœur du quartier Parc des Nations, Lisbonne, Portugal
Projet	Bâtiment de bureaux + commerces
Propriétaire	Tage une fois SA (100 pour cent Atenor)
Taille	± 30.000 m <sup>2</sup>

Projet	Parc des Nations
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

**UNIVERSITY BUSINESS CENTER (Varsovie, Pologne)  
représentant 6,83% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En février 2018, Atenor a signé, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, un préaccord portant sur l'acquisition des droits d'emphytéose relatifs à deux immeubles de bureaux. Ce nouveau projet prévoit le développement de minimum 59.033 m<sup>2</sup> de bureaux et 900 emplacements de parking.

Les deux immeubles de bureaux bien connus sous le nom de "University Business Center" sont implantés dans le quartier de Służewiec, à proximité de l'Université de Varsovie. Fidèle à ses critères de localisation, Atenor a opté pour un quartier polonais dynamique, ultra-accessible et proche de l'aéroport.

Le projet s'insère dans le Masterplan initié par l'Université et propose un aménagement du territoire qui représente une amélioration significative des environs directs des deux immeubles.

Le premier immeuble (UBC 1), le plus ancien et le plus petit, est destiné à être démoli pour laisser place à un nouveau bâtiment de bureaux de taille supérieure proposant un environnement de travail ouvert et flexible, adapté aux nouveaux modes de travail. Actuellement, UBC 1 est loué à hauteur de 11%.

En parallèle, dans le second immeuble (UBC 2) plus moderne et datant de 2000, Atenor conservera plusieurs locataires tels que HP Pologne, Sodexo, Emerson Process Management, Columbia Sportswear. L'immeuble qui propose actuellement 27.800 m<sup>2</sup> de bureaux est loué à 90% et offre un rendement initial de 9% pour une durée moyenne pondérée des baux de 5 ans. Au fur et à mesure du développement du premier immeuble, Atenor veillera à l'adéquation d'UBC 2 par rapport au marché et appréciera l'utilité d'une rénovation ou du renouvellement des baux.

Pour réaliser ce projet, Atenor a sélectionné Grupa 5, un bureau d'architectes bénéficiant d'une expérience importante dans les immeubles de bureaux à Mokotow.

Déjà présent en Hongrie et en Roumanie, la Pologne représentait la suite logique du développement d'Atenor à l'échelle internationale. Le marché polonais en pleine croissance offre un dynamisme économique, des prix et des taux concurrentiels ainsi que des démarches administratives relativement souples. C'est un marché qui se présente donc comme opportun au développement immobilier.

Situation	Dans le quartier actif de Mokotow, Varsovie, Pologne
Projet	2 bâtiments de bureaux + 900 parkings
Propriétaire	Haverhill Investments sp z.o.o. (100 pour cent Atenor)
Taille	59.000 m <sup>2</sup>
Architectes	Grupa 5

Projet	University Business Center 1	University Business Center 2
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) **	0%	0%
Date de début des travaux	2020 *	2023 *
Date de livraison	2022 *	2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

\*\* ne tient pas compte des loyers

\* estimation

\* estimation

### **VACI GREENS (Budapest, Hongrie)**

**représentant 6,15% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Vaci Greens est le premier projet développé par Atenor au cœur de Budapest. Parfaitement adapté au marché local, il est rapidement devenu la « success story » du marché hongrois.

Ce complexe de 6 bâtiments érigé le long du Boulevard Vaci Ut, sur une parcelle de 2,5 hectares, propose 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la construction a démarré en 2010.

Le campus bénéficie d'une magnifique localisation au cœur du «Vaci Corridor », un des quartiers d'affaires les plus dynamiques de la capitale hongroise, proche du Danube, des grands ensembles résidentiels, des centres commerciaux, des lignes de métro et des voies d'entrée de la capitale. Il est aisément accessible en voiture ou via les transports en commun.

La construction du complexe réalisée par phases a démarré en 2010. Ce projet de grande envergure propose de larges plateaux pour des bureaux totalement flexibles, des parkings souterrains sur 3 niveaux, une esplanade et une

promenade publique permettant une circulation optimale entre les différents bâtiments.

En 2011, Vaci Greens a été le premier ensemble immobilier de la capitale hongroise à obtenir une certification BREEAM « Excellent ». Les bâtiments de type durable ont également obtenu plusieurs « International Real Estate awards ».

En février 2017, le premier immeuble (Vaci Greens A) d'une superficie de 15.700 m<sup>2</sup> a été vendu à un groupe d'investisseurs hongrois. Ce bâtiment, achevé en septembre 2013, est loué à différentes sociétés de renommée internationale dont le groupe General Electric qui occupe plusieurs étages.

Le deuxième immeuble de 18.500 m<sup>2</sup> (Vaci Greens C) achevé en juin 2015 est entièrement loué à General Electric. En décembre 2016, ce bâtiment a été cédé au fonds d'investissement tchèque ZFP realini, géré par ZFP Investments.

L'immeuble B de 25.300 m<sup>2</sup> dont la construction s'est achevée en mars 2016 a été vendu en mars 2017 à un fonds immobilier hongrois.

Le quatrième immeuble, le Vaci Greens D (15.900 m<sup>2</sup>) a été réceptionné au premier trimestre 2018. Celui-ci avait fait l'objet d'un accord de vente en état futur d'achèvement fin 2017. Depuis mai 2018, ce bâtiment accueille aux côtés des locataires de renom tels que Unilever, Aon et Atos, la division « European Business Service Centre » d'un des plus grands constructeurs automobiles mondiaux, Ford.

En avril 2018, Atenor a obtenu le permis d'urbanisme relatif au développement des deux derniers blocs (E et F) permettant ainsi de démarrer la construction et la commercialisation de l'immeuble F dont la livraison est prévue mi-2020. Celui-ci est déjà pré-loué à hauteur de 25%. La livraison du bâtiment E est quant à elle prévue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Des contacts sont en cours en vue de la vente en état futur d'achèvement de ces deux derniers immeubles.

Situation	Vaci ut, 13th District, Budapest, Hongrie
Projet	Complexe de bureaux composé de 6 bâtiments indépendants
Propriétaire	City Tower Kft (100 pour cent Atenor) pour les immeubles E et F
Taille	Phase 1 (3 immeubles A, B et C) : 60.104 m <sup>2</sup> Phase 2 (3 immeubles D, E et F) : ± 65.000 m <sup>2</sup>
Architecte (phase1)	TIBA Epitesz Studio Kft (Budapest) et Vikar & Lukacs Kft (Budapest)
Données techniques	Certification Breeam « Excellent » / Récupération des eaux de pluie / Utilisation de matériaux recyclables / Chauffage urbain / éclairage basse énergie

Projet	Vaci Greens A	Vaci Greens B	Vaci Greens C	Vaci Greens D	Vaci Greens E	Vaci Greens F
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%	100%	7%	8%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	100%	100%	100%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	100%	100%	98%	100%	0%	0%
Date de début des travaux	Q3 2011	Q1 2014	Q4 2013	Q2 2016	Q3 2018	Q4 2018
Date de livraison	Q3 2013	Q1 2016	Q2 2015	Q1 2018	Q4 2020*	Q4 2020*
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A la livraison du projet	N/A	N/A			
	vendu	vendu	vendu	vendu		

\* estimation \* estimation

### **ARENA BUSINESS CAMPUS (Budapest, Hongrie) représentant 9,30% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Fin août 2017, Atenor a acquis un terrain de 19.000 m<sup>2</sup> situé sur le boulevard Hungaria, une des principales artères de circulation de Budapest reliant notamment le centre-ville à l'aéroport. Le site se trouve à proximité immédiate de transports en commun (tram, bus, métro) et de commerces annexes à la fonction de bureau.

Le site prévoit la construction d'un campus moderne de 4 bâtiments de bureaux avec des espaces commerciaux totalisant environ 80.300 m<sup>2</sup> à développer par phases. Le permis de construire du bâtiment A a été délivré en août 2018 et ceux des bâtiments B, C et D ont été obtenus en octobre 2018.

L'équipe locale de grande qualité installée à Budapest gèrera ce nouveau projet en même temps que la poursuite du projet Vaci Greens.

A terme, le campus offrira un bel environnement de banlieue dans un cadre urbain dynamique. Des espaces tels que des places extérieures, des zones couvertes et des espaces verts seront conçus pour favoriser la collaboration, la créativité et la productivité. Les bâtiments seront reliés entre eux par des ponts piétonniers et des promenades extérieures.

La dépollution du sol a démarré en décembre 2018 autorisant le démarrage de la construction du bâtiment A (23.500 m<sup>2</sup>) au cours du premier trimestre 2019. Un premier contrat de bail a été signé avec Costa Coffee pour une surface de pour une surface de 175 m<sup>2</sup>, des négociations sont en cours pour la location d'autres surfaces.

Situation	Le long du boulevard Hungaria, Budapest, Hongrie
Projet	4 immeubles de bureaux et espaces commerciaux
Propriétaire	Hungaria Greens KFT (100 pour cent Atenor)
Taille	80.400 m <sup>2</sup>
Architecte	Vikar & Lukacs

Projet	Arena Business Campus A	Arena Business Campus B	Arena Business Campus C	Arena Business Campus D
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	5%	0%	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	0%	0%	0%
Date de début des travaux	Q4 2018	Q2 2019 *	Q2 2020 *	Q2 2021 *
Date de livraison	Q4 2020 *	Q2 2021 *	Q2 2022 *	Q2 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A	N/A	N/A
	*	*	*	*
	estimation	estimation	estimation	estimation

**HERMES BUSINESS CAMPUS (Bucarest, Roumanie)  
représentant 8,69% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Implanté en plein cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu à Bucarest, Hermes Business Campus illustre la volonté d'Atenor de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières. A l'écoute du marché, Atenor a fait évoluer son concept pour rencontrer les attentes de l'environnement économique et a réalisé un ensemble de bureaux et de commerces d'environ 75.000 m<sup>2</sup> pour répondre à la demande locale des entreprises nationales et internationales.

En 2010, Atenor s'est lancée dans l'aventure roumaine. Construire un complexe de bureaux de plus de 70.000 m<sup>2</sup> au moment où le marché connaissait une trajectoire descendante semblait à l'époque être extrêmement ambitieux. Si ce projet était un défi, il est aujourd'hui un véritable succès.

Après avoir obtenu le permis d'urbanisme en janvier 2010, la société roumaine Ngy (filiale à 100% d'Atenor) a entamé la construction de 3 bâtiments de bureaux au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu, une des zones administratives les plus dynamiques de la capitale roumaine. La construction des 3 immeubles (HBC 1, 2 et 3) réalisée par phases a respectivement démarré courant 2010, 2014 et 2015 pour se terminer en 2016.

L'immeuble HBC 1 s'est achevé en mars 2014 et les bureaux sont aujourd'hui entièrement loués à divers locataires tels que DB Schenker, Luxoft, l'ambassade des Pays Bas, Xerox, etc.

Le deuxième bâtiment (HBC 2) a été livré en mars 2016 et est totalement loué à des locataires de renom tels que Mondelez, Luxoft, Lavalin, DB Schenker, etc.

Le dernier immeuble (HBC 3) s'est quant à lui achevé en novembre 2016. Le bâtiment est loué à 100% et des locataires prestigieux tels que Genpact Romania, leader mondial des opérations de processus métier, ont pris possession des lieux.

Le succès de la location confirme l'adéquation du projet Hermes Business Campus aux exigences du marché roumain. Par leur taille, la flexibilité de leur organisation spatiale et leurs qualités techniques, les trois immeubles répondent aux exigences des entreprises nationales, internationales et plus particulièrement des Call Centers et Shared Service Centers en permettant une forte concentration et une grande efficacité.

Construit le long du boulevard Dimitri Pompeiu, au nord de Bucarest, l'ensemble immobilier Hermes Business Campus bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle et d'une liaison immédiate aux aéroports de Banesasa et d'Otopeni. Situé juste en face de la principale station de métro du quartier, Hermes Business Campus jouit également d'une rapide connexion au réseau des transports en commun urbains. La mobilité douce est également favorisée par la mise en place d'un parking « intelligent » doté d'un système de reconnaissance de plaques d'immatriculation et d'une offre de vélos électriques partagés.

En 2016, le projet a obtenu la certification environnementale BREEAM « Excellent » qui représente une des meilleures notes en termes de développement durable (construction durable, flexibilité spatiale et économie d'énergie).

Fort de revenus locatifs supérieurs à 11 millions d'euros, Atenor entretient des contacts en vue de la vente de sa filiale NGY détenant les trois immeubles décrits ci-dessus.

Situation	Bld Dimitrie Pompeiu, 2nd District, Bucarest, Roumanie
Projet	Construction d'un ensemble de 3 immeubles de bureaux
Propriétaire	NGY Propertiers Investment srl (100 pour cent Atenor)
Surface	75.200 m <sup>2</sup> brut
Architectes	West Group Architecture srl
Entreprise générale	Octagon SA

Projet	Hermes Business Campus 1	Hermes Business Campus 2	Hermes Business Campus 3
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) *	0%	0%	0%
Date de début des travaux	2010	2014	2015
Date de livraison	Q1 2014	Q1 2016	Q4 2016
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A	N/A

\* ne tient pas compte des loyers encaissés et comptabilisés

**DACIA 1 (Bucarest, Roumanie)**  
**représentant 1,56% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

En juillet 2016, Atenor a acquis deux parcelles contigües au cœur du CBD de Bucarest afin d'y développer un nouvel immeuble de bureaux. La localisation exceptionnelle de ce site dans le centre historique constitue indéniablement un atout majeur dans un marché locatif très actif.

Le terrain d'une surface totale au sol de 5.000 m<sup>2</sup> est situé à l'intersection de deux artères principales, le boulevard Dacia et la Calea Victoriei. Cette avenue commerciale des plus prisées relie notamment le siège du gouvernement roumain au parlement.

Le site abrite également une villa classée anciennement occupée par la Légation allemande ainsi qu'un théâtre dont la façade historique est protégée. Le permis de rénovation pour ces deux immeubles a été obtenu au cours du quatrième trimestre 2018 autorisant le démarrage des travaux en février 2019. Un bail a été signé fin 2018 pour la pré-location de la totalité des surfaces de la villa classée.

A côté de cette rénovation, Atenor ambitionne la construction d'un nouvel immeuble de bureaux de classe A. La procédure d'urbanisme se poursuit et a été soumise à l'approbation de l'architecte en chef de Bucarest. Le permis de construire est espéré pour la fin juin 2019.

Ce nouvel immeuble répondra aux meilleurs standards d'efficacité spatiale et de performance énergétique tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement historique de Bucarest. Des négociations avancées sont en cours pour la location de ces bureaux.

La conception du projet a été confiée à un bureau d'architecture roumain réputé : Studio 10M.

Atenor a pu constater que l'excellente performance de l'économie roumaine impactait positivement le marché immobilier de la capitale. Confiant dans le dynamisme et les performances de ce marché, Atenor poursuit les contacts avec les investisseurs en vue de la vente du projet.

Situation	A l'intersection de Calea Victoriei et boulevard Dacia, CBD, Bucarest, Roumanie
Projet	Immeuble de bureaux
Propriétaire	Victoriei 174 Business Development SRL (100 pour cent Atenor)
Taille	16.200 m <sup>2</sup>
Architecte	Studio10M (Bucarest)

Projet	Dacia One
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	3%

% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q4 2017
Date de livraison	Q4 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

### **@EXPO (Bucarest, Roumanie)**

#### **représentant 5,43% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Fin 2017, Atenor a acquis, via sa filiale roumaine, un site d'une superficie approximative de 11.600 m<sup>2</sup> situé au nord-ouest de la ville de Bucarest (Roumanie). Le terrain attend la construction d'un ensemble de bureaux de l'ordre de 54.224 m<sup>2</sup> hors sol.

Conscient du potentiel du marché roumain, actuellement porteur, Atenor a lancé le développement d'un troisième projet sur le site «Expozitiei / Piata Presei Libere», juste en face de Romexpo.

@EXPO prévoit le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 54.000 m<sup>2</sup> démontrant une nouvelle fois la volonté d'Atenor de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants et de grande ampleur. Ce projet est conçu afin de répondre à la forte demande des entreprises, notamment de BPO/SSC et du secteur IT.

Grâce à son architecture haute en performance et à son éco-conception, l'ensemble répondra aux normes de durabilité les plus strictes en vue d'obtenir la certification BREEAM «Excellent». Il devrait utiliser les technologies innovantes permettant de réduire les coûts de fonctionnement et augmenter le confort des occupants.

Le site bénéficie d'une accessibilité aisée, aussi bien via les transports publics que par la route. La zone est rapidement et efficacement reliée au reste de la ville par de nombreuses lignes de tram et de métros. La future ligne de métro reliant la principale gare de Bucarest à l'aéroport international Henri Coanda prévoit notamment un arrêt à deux pas du site. Cette nouvelle ligne devrait être finalisée en 2021.

Depuis @EXPO, la liaison au centre-ville ou à l'aéroport s'effectue en voiture en moins de 15 minutes.

Une demande de permis de construire a été déposée fin février 2019 en vue d'une obtention prévue au cours du second trimestre 2019. Les travaux de construction pourraient alors démarrer dans la foulée.

Situation	Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	NOR Real Estate SRL (100 pour cent Atenor)
Taille	54.200 m <sup>2</sup>
Architecte	Urban Office

Projet	@Expo
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2019 *
Date de livraison	Q4 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

#### **UP-SITE BUCHAREST (Bucarest, Roumanie)**

**représentant 3,82% du portefeuille mesuré en m<sup>2</sup> au 11 mars 2019**

Fin 2018, Atenor a acquis, via une nouvelle filiale roumaine, un terrain d'une superficie de 7.150 m<sup>2</sup> situé au cœur du quartier Floreasca/Vacarescu en Roumanie. Avec ce nouveau projet, Atenor effectue ses premiers pas sur le marché immobilier du résidentiel en Europe centrale et envisage un projet de 250 appartements.

Ce quatrième projet roumain a été baptisé « UP-site Bucharest » en référence à l'expérience de l'emblématique tour UP-site à Bruxelles. UP-site Bucharest proposera 250 appartements répartis dans deux tours résidentielles de 14 et 24 étages. Des espaces commerciaux et de services, ainsi que 400 places de parking viendront compléter ce projet dont le développement est prévu sur 30 mois et qui devrait se terminer à l'été 2021.

Le site est idéalement situé entre le lac Floreasca, récemment réaménagé, et la station de Métro Aurel Vlaicu, à 200 mètres d'un des centres commerciaux les plus connus de Bucarest (Promenada).

Ce nouvel investissement est la suite logique d'une présence couronnée de succès d'Atenor depuis 10 ans en Europe centrale. L'excellente performance de l'économie roumaine et la forte demande pour du résidentiel de qualité ont, entre autres, motivé cette acquisition.

L'équipe locale de grande qualité gèrera ce nouveau développement. Elle bénéficiera assurément de l'expertise acquise par le groupe sur le marché de l'immobilier résidentiel belge et luxembourgeois depuis plus de 25 ans.

Atenor a pour ambition de faire de ce projet vertical un des développements phares de Roumanie.

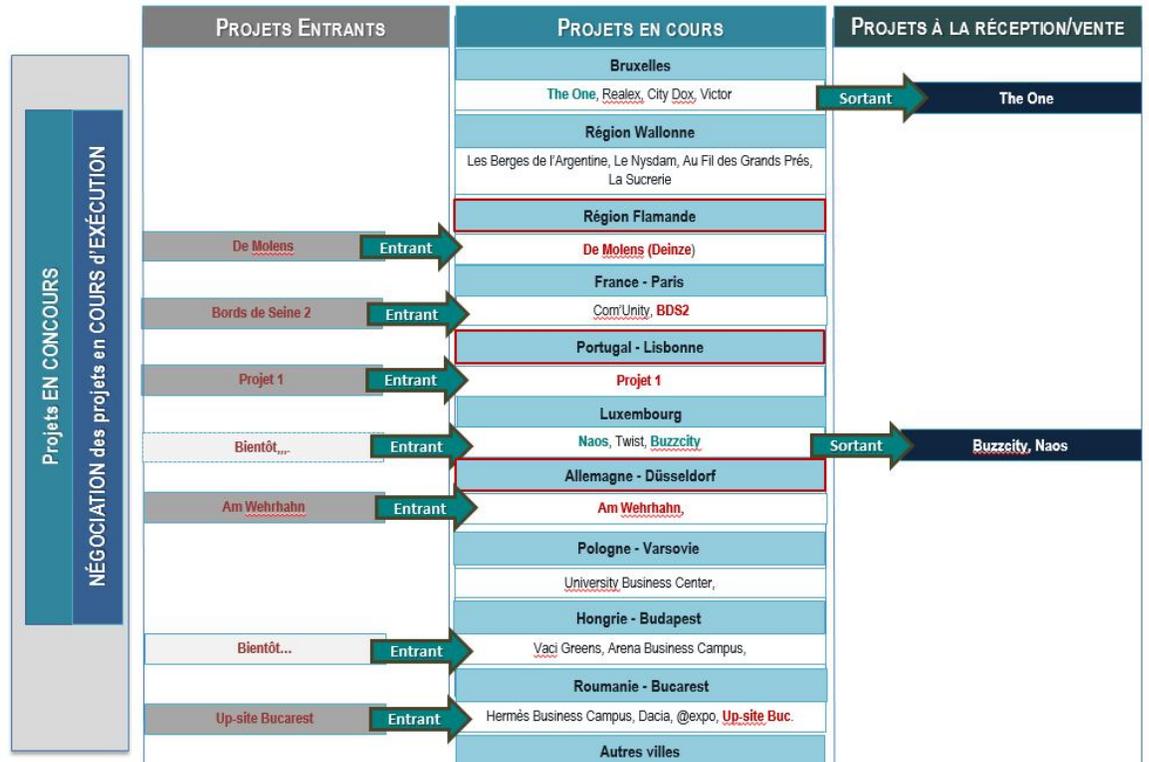
Situation	Quartier Floreasca/Vacarescu, Bucarest, Roumanie
Projet	Projet mixte : logements et commerces
Propriétaire	NOR Residential SRL (100 pour cent Atenor)
Taille	32.500 m <sup>2</sup>
Architecte	Bueso-Inchausti & Rein

Projet	UP-site Bucharest
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2019 *
Date de livraison	Q4 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

## 5.2 Situation du portefeuille à la date du Prospectus

Le tableau ci-dessous représente la situation du portefeuille à la date du Prospectus (23 projets - 865.000 m<sup>2</sup>)



A la date du Prospectus, le montant des engagements pris par Atenor à l'égard de tiers en vue de terminer les constructions des projets lancés s'élève à 229 millions d'euros. Ce montant concerne les coûts de construction des projets Com'unity (Paris), le bloc A d'Arena Business Campus, les blocs E et F de Vaci Greens (Budapest) et le projet pré-vendu à Luxembourg (Leudelange) dénommé BuzzCity. Le financement de ces projets est assuré par la trésorerie du groupe, les moyens de financement dont dispose Atenor et bien entendu les recettes liées aux ventes de projets bureaux et résidentiels. Tenant compte du mode de développement par phase appliqué par Atenor, elle est d'avis qu'aucun projet du portefeuille n'est susceptible d'avoir un impact matériel sur son activité en cas de ralentissement ou de défaut.

### 5.3 Principaux marchés<sup>1</sup>

Atenor a commencé ses activités immobilières au début des années 90, en développant des projets de bureaux dans le Quartier Européen à Bruxelles. Ce quartier connaissait alors une profonde évolution poussée par l'extension des institutions européennes. La Région de Bruxelles-Capitale, théâtre d'enjeux majeurs locaux et internationaux, demeure pour Atenor son marché le plus important.

<sup>1</sup> Les informations chiffrées mentionnées dans les analyses de marchés proviennent de rapports 2018 rédigés par des agents immobiliers reconnus sur les marchés où Atenor exerce son métier.

En 2000, Atenor s'est inscrit dans les prémices de la croissance et de la structuration du marché de bureaux à Luxembourg et spécialement sur le plateau du Kirchberg, où une impulsion urbanistique forte était donnée par le Fonds d'Urbanisation du Kirchberg.

En 2008, Atenor a investi dans des projets de bureaux à Budapest (Hongrie) et Bucarest (Roumanie), souhaitant prendre une part dans ces marchés en reconversion vers des bureaux de meilleure qualité technique. S'attachant à ses critères de localisation, Atenor a réalisé des investissements qui, en dépit du retournement de ces marchés en 2009, présentent un avantage compétitif par rapport à des projets concurrents. Cet avantage s'est traduit par la location de plus de 70.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux logés dans quatre immeubles vendus sur une période de 18 mois à Budapest. Ces opérations réalisées principalement avec des locataires représentants des groupes internationaux et des investisseurs institutionnels ou privés (acheteurs) démontrent la position concurrentielle favorable d'Atenor et la pertinence de son positionnement dans le marché immobilier de la capitale hongroise.

En 2017, Atenor, désireuse d'accroître ses activités dans les marchés des capitales les plus dynamiques d'Europe, a fait l'acquisition d'un site dans la zone Péri-Défense de Paris (Bezons, France).

En 2018, Atenor a poursuivi son développement par un investissement réalisé par sa nouvelle filiale polonaise visant un projet de plus ou moins 35.000 m<sup>2</sup>.

Au cours de ces 15 dernières années, Atenor s'est lancée avec succès dans le marché du résidentiel. Atenor a ainsi pu anticiper des évolutions fondamentales que sont la croissance démographique urbaine et les enjeux environnementaux. Cette activité résidentielle se concentre à Bruxelles, en Wallonie et au Luxembourg et s'est étendue fin 2018 vers la capitale roumaine: Bucarest. Après une acquisition d'immeubles de bureaux à Varsovie (Pologne) en février 2018, la signature d'une promesse d'achat pour un deuxième terrain en région parisienne, une première acquisition à Düsseldorf (Allemagne), Atenor a, début 2019, fait ses premiers pas à Deinze en Flandre. En mars 2019, Atenor a fait son entrée à Lisbonne (Portugal) par l'acquisition d'un terrain situé au cœur du quartier du Parc des Nations.

La présence d'Atenor sur ces différents marchés s'envisage à long terme.

### ***Belgique<sup>2</sup>***

La croissance de l'activité économique en Belgique diminuerait progressivement au cours des prochaines années, passant ainsi de 1,5 % en 2018 à 1,2 % en 2021, sous l'influence de la normalisation du rythme d'expansion des investissements des entreprises et du ralentissement des exportations. L'évolution de la

---

<sup>2</sup> Source: ING Focus Real Estate – Evolution et perspectives du marché immobilier belge datée du 18.01.2019 et rédigée par l'économiste Steven Trypsteen.

consommation privée s'appuierait néanmoins sur le renforcement du pouvoir d'achat, même si la croissance de l'emploi, toujours vigoureuse, continuerait de ralentir. L'inflation culminerait cette année, pour se réduire par la suite. Le déficit budgétaire, actuellement assez limité, se dégraderait durant les prochaines années.

### Bureaux à Bruxelles<sup>3</sup>

La prise en occupation (take up) sur le marché des bureaux à Bruxelles et dans sa grande périphérie a atteint en 2018 les 380.000 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la moyenne de prise en location depuis 2011 et se situe sous la moyenne des 10 dernières années (428.000 m<sup>2</sup>). En 2018, 65% du take up a été réalisé par le secteur privé. On constate une forte poussée de la prise en occupation du secteur du « coworking » représentant 3% du take up en 2018.

Le taux de vacance continue de diminuer en région bruxelloise passant de 8,7% à 8,24%, YTD et diminuant depuis 2011 de 11,7%. Il tourne donc en moyenne autour des 8,7 % et, faiblesse des projets spéculatifs oblige, ne devrait pas remonter dans les 3 années à venir, pour ce qui concerne le neuf de qualité, toujours prisé par les occupants, pour une question d'accessibilité, et de mobilité en général ; il est même descendu sous la barre des 4,5% sur la moyenne des régions du centre Nord, Midi et Louise et Leopold. Les projets avec un PU accordé, construits à risque sont pour 2019 de 85.000 m<sup>2</sup>, pour 2020 de 190.000 m<sup>2</sup>, pour 2021 de 92.000 m<sup>2</sup> et pour 2022 de 93.000 m<sup>2</sup>.

Autre point positif: le loyer "prime" (loyer de référence pour les immeubles de qualité dans les zones triple A) augmente. De 300 euros/m<sup>2</sup>/an en 2017 à 315 euros/m<sup>2</sup>/an en 2018; la rareté des produits pourrait signifier dans le futur proche une augmentation des loyers prime entre 325 euros et 350 euros /m<sup>2</sup>/an.

Le marché de l'investissement, après une année record à 3,4 milliards sur 201 transactions, a représenté en 2018 un volume de 5 milliards sur 255 transactions en Belgique, dont 61% de capitaux venant de l'étranger. Cette situation pourrait se poursuivre favorablement. Il est prévu un volume d'investissement en 2019 de 5,7 milliards, record absolu sur le marché depuis 2007.

### Marché Résidentiel en Belgique<sup>4</sup>

L'environnement macroéconomique a de nouveau été favorable au marché immobilier en 2018. Le nombre de transactions enregistrées a même augmenté durant les trois premiers trimestres de l'année 2018 par rapport aux trois premiers trimestres de l'année en 2017. Les acteurs du marché constatent également une accélération de la hausse des prix pour cette même période par rapport à 2017.

---

<sup>3</sup> Source « Bureau » : CBRE market analysis 2018 et Banque Nationale de Belgique, rapport fin 2018

<sup>4</sup> Source « Résidentiel » : ING

Cependant, l'accessibilité à l'acquisition liée aux prix médians entre 2.000 et 3.000 euros du m<sup>2</sup>, combinée aux taux hypothécaires toujours faibles dans la zone EURO, restent assez peu élevés en Belgique par rapport aux prix moyens dans les capitales comme Paris, Berlin ou Londres.

En raison du ralentissement général de la croissance et de la politique plus restrictive des banques en matière de financement d'acquisition résidentielle pour le particuliers, il serait prudent d'estimer une croissance de maximum 2% des prix de ventes. Celle-ci, associée à une inflation structurelle équivalente à 2 % /an, confirme l'équilibre des valeurs pour l'année 2019.

### ***Grand-Duché de Luxembourg<sup>5</sup>***

Alors que les nuages s'accumulent sur les perspectives économiques mondiales (Brexit, guerre commerciale USA vs. Chine) et que la plupart des économistes ont revu à la baisse leurs prévisions de croissance pour 2019-2021, le Luxembourg continue d'afficher de belles performances. Selon le STATEC, le PIB est attendu en croissance de 3% en 2018, et de 3% également en 2019. L'inflation demeure très basse en 2018 à 1,5% et devrait le rester en 2019-2021 avec des prévisions de l'ordre de 1,6% à 1,7% sur la période. Le taux de chômage poursuit son recul et s'établissait à 5,1% à la fin janvier 2019, contre 5,8% fin 2017. Selon le Statec, le chômage devrait encore reculer vers 5% en 2019.

### **Bureaux**

La prise en occupation en 2018 est repartie à la hausse et atteignait 245.000 m<sup>2</sup>, soit 18% de mieux qu'en 2017 et de 17% supérieur à la moyenne à 5 ans, grâce notamment à des transactions de grande taille (Deloitte, Alter Domus, Amazon, Telindus et Le Foyer). Le taux de vacance s'inscrit dans une tendance négative: fin 2018, il s'établissait à 3,4%, ce qui est de 140 pb inférieur au niveau de fin 2017. Le niveau relativement faible de nouvelles livraisons spéculatives attendues en 2019 (45.000 m<sup>2</sup>) laisse présager que le taux de vacance diminuera encore dans le courant de l'année, en particulier au premier semestre. Par conséquent, les valeurs locatives sont sous pression à la hausse et atteignent des niveaux record de €50 / m<sup>2</sup> / mois au CBD (+6% en base annuelle), €36 / m<sup>2</sup> / mois au Kirchberg (+3%) et €30 / m<sup>2</sup> / an au Ban de Gasperich (+5%). Dans les autres quartiers, les loyers sont stables. Le marché de l'investissement a été très soutenu et a atteint son second plus haut niveau de tous les temps à 1,9 milliards EUR, soit 53% de mieux qu'en 2017. Les rendements sont sous pression et s'établissent à 4% pour des baux traditionnels 6/9 ans, ce qui est de 50 pb inférieur à 2017 et un plus bas historique.

### **Résidentiel**

---

<sup>5</sup> Sources : JLL mars 2019 – JLL rapport de marché 2018 et Statec pour les données macro-économiques mars 2019

La demande en bien résidentiel locatif au Luxembourg est soutenue par l'installation de 8.000 à 10.000 nouveaux résidents chaque année. Selon l'Observatoire de l'Habitat, il y a une demande de 5.000 nouveaux logements chaque année, alors que la production moyenne est de 2.600 unités par an, toutefois ce chiffre est en augmentation depuis quelques années. Les prix de vente des appartements neufs sont par conséquent en hausse continue. Sur les 5 dernières années, la hausse était de 34,5 pour cent tandis que sur une période de 10 ans la croissance est de 51,4 pour cent. Etant donné que la population est en augmentation constante et pourrait passer de 591.000 au début 2017 à 760.000 en 2030, il faut s'attendre à ce que la demande de logements reste élevée dans une perspective à long terme.

La tendance dans les loyers est haussière également: sur 10 ans la croissance à Luxembourg ville est de 4,5% tandis que pour le pays la croissance annuelle moyenne est de 4,1% avec un loyer moyen de €2,58/m<sup>2</sup>/mois.

La croissance continue de la population et le manque de logements à prix abordables suscite l'inquiétude des pouvoirs publics. En effet, les prix ont augmenté deux fois plus vite que les revenus disponibles moyens des ménages. Aussi, les nouveaux développements sont encouragés tant à Luxembourg-Ville que dans des villes périphériques comme Esch-sur-Alzette (en particulier Belval), Diekirch ou Differdange.

### **France<sup>6</sup>**

Le marché des bureaux francilien s'est redressé au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec 642.000 m<sup>2</sup> commercialisés, permettant de dépasser les 2,5 millions de m<sup>2</sup> placés en 2018 (-5 % en un an).

Seul le segment des transactions intermédiaires (1.000-5.000 m<sup>2</sup>) enregistre une évolution positive de son activité en un an (+8 %, tant en nombre qu'en volume) avec 758.000 m<sup>2</sup> placés via 399 transactions. En PMS (Petites et Moyennes Surfaces) (< 1.000 m<sup>2</sup>), le marché est en légère baisse (-5 %) avec 764.000 m<sup>2</sup> placés (2.827 transactions). Concernant les grandes transactions, 81 mouvements de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ont été enregistrés en 2018 (6 de moins qu'en 2017). En volume, la baisse est significative avec un déficit de 148.000 m<sup>2</sup> et un différentiel important sur les transactions de plus de 25.000 m<sup>2</sup>.

Si en 2015 et 2016, la capitale avait concentré la majorité de la demande placée en Ile-de-France, les secteurs de première périphérie, attractifs notamment pour les entreprises parisiennes, ont concentré 45 % de l'activité en 2018. Le Croissant Ouest enregistre néanmoins une baisse de ses commercialisations (-7 %), mais rappelons que 2017 avait été une année très dynamique avec plus de 652.000 m<sup>2</sup> placés. La demande placée a également baissé en Première Couronne (-10 %). Cependant, avec près de 377.000 m<sup>2</sup>, l'activité y reste très légèrement

---

<sup>6</sup> Source JLL – Analyse du marché locatif en Ile de France au T4 2018

supérieure à la moyenne observée ces 10 dernières années (368.700 m<sup>2</sup>). Enfin, le marché de la Deuxième Couronne affiche un certain dynamisme avec un 4ème trimestre dépassant le seuil des 100.000 m<sup>2</sup>. Ce sont les grandes transactions – au nombre de 14 – qui lui permettent de dépasser les 346.000 m<sup>2</sup> de demande placée en 2018.

Les valeurs locatives « prime » ont connu une évolution raisonnable en un an dans la très grande majorité des marchés franciliens. A Paris QCA (Quartier Centre Affaires), marché de référence en Ile-de-France, le loyer « prime » atteint 810 €/m<sup>2</sup>/an (+4 % en un an). On retiendra surtout que les loyers moyens de seconde main poursuivent leur ascension et atteignent des niveaux record en fin d'année. Le loyer moyen francilien se positionne ainsi à 372 €/m<sup>2</sup>/an au 4ème trimestre 2018. Dans le QCA, sous la pression du déséquilibre croissant entre offre et demande, cette valeur moyenne, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 590 €/m<sup>2</sup>.

Le stock vacant immédiat en Ile-de-France se stabilise sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup> (-10 % en un an) à fin décembre 2018, pour le 2ème trimestre consécutif. Cela représente un taux de vacance global de 5,4 %, et 14 mois de consommation au rythme actuel du marché – un niveau inférieur au seuil de fluidité du marché.

Le secteur de Péri-Défense concentre l'essentiel de l'activité du Croissant Ouest avec 46 % des volumes, soit 279.000 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2018. Ce marché, et notamment Nanterre – qui concentre 6 m<sup>2</sup> commercialisés sur 10 en Péri-Défense et 4 des 7 transactions de plus de 5.000 m<sup>2</sup> enregistrées sur le secteur – jouit d'une position stratégique au plus près du quartier d'affaires de La Défense. Il bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité, d'immeubles neufs de dernière génération ou à construire, à des prix attractifs. La demande placée de l'année constitue, après 2008 (~290.000 m<sup>2</sup>), un record d'activité sur la dernière décennie.

Les plus grandes transactions de l'année en Ile-de-France ont été enregistrées en Péri-Défense au 1er semestre de l'année : VINCI fera d'« Archipel » et ses 62.600 m<sup>2</sup> son nouveau siège social à sa livraison en 2021, et TECHNIP a fait le choix de l'horizontalité en se positionnant sur l'opération « Origine » (~48 500 m<sup>2</sup>), développée par ICADE et livrable en 2020. Le segment des mid-markets a également été très dynamique en totalisant plus de 70.000 m<sup>2</sup> de demande placée, une performance supérieure de 21 % à la moyenne décennale. En revanche, sur les petites et moyennes surfaces, avec ~45.000 m<sup>2</sup>, l'activité locative est en baisse de 13 % en un an et inférieure à la moyenne de long terme (49 500 m<sup>2</sup>).

Plus de la moitié des commercialisations ayant consisté en des pré-commercialisations, le stock vacant n'a été que peu impacté par l'activité locative soutenue, ne diminuant que de 2 % en un an. Fin décembre 2018, 391.000 m<sup>2</sup> de bureaux étaient ainsi disponibles immédiatement sur le secteur, pour un taux de 13,5 %, très nettement supérieur au seuil de fluidité du marché.

Le stock de 1ère main représente 16 % des surfaces vacantes, le reste des surfaces étant réparties quasi équitablement entre les surfaces en état d'usage et rénovées.

Le loyer prime de Péri-Défense a progressé de 6 % en un an pour atteindre 380 €/m<sup>2</sup>/an. En ce qui concerne les valeurs locatives moyennes, le loyer de 1ère main progresse de 27 % – impacté par les surfaces neuves ou à livrer commercialisées en 2018 – et atteint 334 €, tandis que celui de 2nde main est sur une tendance inverse et baisse de 10 % pour s'établir à 232 €

11 projets sont actuellement en cours de construction sur le secteur pour un total de près de 329.000 m<sup>2</sup>. Toutes ces surfaces ne viendront pas alimenter le stock de Péri-Défense, la moitié étant pré-commercialisée. Parmi les surfaces disponibles, citons notamment « Canopy » (43.000 m<sup>2</sup>) à Courbevoie, « Parallèle » (30.000 m<sup>2</sup>) à Bois-Colombes, « Citylife » (21.100 m<sup>2</sup>) ou la 2nde tranche de « Green Office Spring » (19.000 m<sup>2</sup>) à Nanterre, et enfin « Sense » (18.600 m<sup>2</sup>) à Puteaux.

Si le climat économique général – anticipations de croissance revues à la baisse et climat des affaires en fort recul – nous pousse à conserver une analyse prudente pour 2019, on retiendra malgré tout que le niveau de demande exprimée par le marché se maintient à un bon niveau. Ainsi, nous anticipons une année 2019 assez comparable aux deux années écoulées avec une demande placée qui pourrait se situer autour de 2,5 millions de m<sup>2</sup> sur le marché francilien.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'1 million de m<sup>2</sup> attendus, mais ces surfaces sont pré-commercialisées pour plus de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Les entreprises parisiennes, contraintes par le manque d'offre croissant à Paris, devraient continuer à se positionner en périphérie.

### *Allemagne*<sup>7</sup>

L'Allemagne représente la plus forte économie européenne et l'une des plus importantes au monde. Ce pays joue un rôle majeur au sein de l'Union européenne (UE), représente 20% du PIB européen (UE 27) et 16% de de la population de l'Union européenne. L'économie allemande est à la fois très industrialisée et diversifiée, se concentrant de manière égale sur les services et la production.

Avec près de 3.386 milliards d'euros, l'Allemagne affiche le plus gros PIB d'Europe, mais aussi la plus grande population d'Europe, avec ses 82,4 millions d'habitants. La population de ses quatre grandes villes dépasse le million d'habitants. L'Allemagne est un refuge pour le capital global et offre aux

---

<sup>1</sup> Jones LangLasalle - A guide to investing in Germany – tradition libre

investisseurs un environnement financier, politique et juridique stable et très attractif pour les particuliers et les groupes internationaux.

#### *Düsseldorf*<sup>8/9</sup>

En ce qui concerne le marché des bureaux, l'offre totale sur le marché locatif de Düsseldorf s'est élevée, en 2018, à 415.000 m<sup>2</sup>, dont environ 355.000 m<sup>2</sup> dans la ville de Düsseldorf. Cela équivaut à une augmentation de 6% par rapport à l'année précédente et à une augmentation de 9% par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance n'a cessé de diminuer au cours de l'année, passant de 8 % au premier trimestre à son niveau actuel de 6,9%. Cette diminution devrait se poursuivre en 2019. Le taux de vacance à Düsseldorf est de 5,9% seulement. Les loyers les plus élevés concernent le CBD, et le niveau de 28 euros/m<sup>2</sup>/mois à la fin 2018 est un nouveau record.

En ce qui concerne le marché résidentiel, Düsseldorf peut se vanter, en tant que capitale de la région et place importante pour les médias et les entreprises, d'une augmentation significative de la demande de logements, avec une augmentation du nombre de ménages d'environ 8% (croissance de la population de 7 %) entre 2013 et 2017. En 2017, le nombre d'appartements livrés n'était que de 1.180 unités, ce qui est nettement en deçà de l'objectif d'achèvement établi pour la ville de Düsseldorf (à savoir à 3.000 nouveaux appartements chaque année). Avec une augmentation de prix de 4,1% par rapport au second semestre 2017, le loyer moyen demandé est actuellement de 11,45 euros / m<sup>2</sup>. Avec 3,9 %, les loyers dans le segment supérieur et dans la catégorie de prix locatifs les plus bas, en particulier, ont fortement augmenté. En ce qui concerne les prix d'achat des condominiums, par rapport aux autres villes allemandes, on constate relativement peu de progrès. A 3.740 euros/ m<sup>2</sup>, les prix d'achat moyens ne sont supérieurs que de 3% aux prix de la même période il y a un an, et donc bien inférieurs à la moyenne sur 5 ans (5,5%).

#### *Pologne*<sup>10</sup>

L'année 2018 a été exceptionnelle pour le marché des bureaux à Varsovie. L'occupation a permis de compenser avec succès les niveaux d'offre passés en combinaison avec un taux de construction en léger déclin. Cela a conduit le taux de vacance (8,7%) à son niveau le plus bas depuis 2012 et selon les prévisions devrait encore baisser entraînant une hausse des loyers. En termes de demande de bureaux, 2018 a été très forte, avec un niveau supérieur à 800.000 m<sup>2</sup> et une diversité sur le marché. Les investissements infrastructurels en cours et les reconversions des immeubles de bureau en immeubles résidentiels ont aidé les sous-marchés décentralisés à réduire leur taux de vacance et à paraître de plus en plus attractifs du point de vue de la location.

---

<sup>2</sup> Jones LangLasalle - Office Market Report - Düsseldorf - Q4 2018 – traduction libre

<sup>3</sup> Jones LangLasalle – Residential City Profile - Düsseldorf - H2 2018 – traduction libre

<sup>10</sup> Source: Warsaw City Report Q4-2018 de Jones Lang Lasalle

La Pologne et par conséquent Varsovie, reste le marché immobilier le plus liquide en Europe Centrale. Un volume d'investissement total impressionnant de 7,2 milliards d'euros a été réalisé en 2018, dépassant le précédent record de 2006 de près de 2,2 milliards d'euros. Cette liquidité souligne la maturité du marché, même par rapport à certains marchés d'Europe occidentale.

### **Hongrie**<sup>11</sup>

Après une sérieuse croissance en 2017 et 2018, celle-ci devrait légèrement ralentir en 2019. La demande intérieure reste le principal moteur de l'économie, la consommation des ménages augmente sous l'effet de la hausse de l'emploi et la croissance des salaires (augmentation significative des salaires également dans le secteur public). Le taux de chômage a atteint 3,8 % en août 2018, l'un des plus bas de l'UE, bien en dessous de la moyenne de 6,7 %. Une nouvelle légère baisse du chômage est attendue en 2019 alors qu'un manque de main-d'œuvre réduit la croissance de l'emploi.

La croissance économique a également bénéficié du rebond des investissements, grâce notamment à l'essor des projets publics. Face à une forte utilisation des capacités, le secteur privé sera probablement disposé à réaliser des investissements.

Depuis 2017, les entreprises hongroises bénéficient d'un taux d'imposition des sociétés de 9 %, le plus bas d'Europe. Cette mesure concerne principalement les moyennes entreprises hongroises et étrangères dont le chiffre d'affaires s'élève à plus de 2 millions d'euros.

La période de croissance de l'économie hongroise devrait se poursuivre en 2019 mais à un rythme plus modéré. En conséquence, l'environnement financier devrait également rester favorable, stimulant ainsi l'activité d'investissement. En raison de la pénurie d'espaces dans le secteur des bureaux, de nombreuses ventes à terme (« forward sales ») sont prévues en 2019, entraînant des de taux de prélocation (« pre-lease ») élevés.

En 2018, l'activité locative était exceptionnellement forte, avec une occupation nette annuelle de 385.800 m<sup>2</sup>, tandis que l'activité totale de location atteignait 535.600 m<sup>2</sup>. Le taux de vacance total du marché est resté à un niveau historiquement bas de 7,3% à la fin de 2018.

Le « Vaci Corridor », le plus grand sous marché de Budapest, reste l'emplacement le plus recherché, tant en terme de location que de développement, avec 44,5% de développement en cours de construction.

---

<sup>11</sup><https://www.coface.com/fr/Etudes-economiques-et-risque-pays/Hongrie> (Février 2019)

<https://www2.colliers.com/en-HU/Research/2019-Office-MR>

<https://www2.colliers.com/en-HU/Research/2019-Investment-MR>

Le loyer moyen pour les immeubles de bureaux de classe A est actuellement supérieur à 14 EUR /m<sup>2</sup>/ mois et le loyer des bureaux bien situés pourrait s'élever à 16 EUR / m<sup>2</sup> / mois d'ici à fin 2019.

### ***Roumanie***<sup>12</sup>

Les prévisions macroéconomiques pour la Roumanie restent positives, malgré les problèmes récents. Le pays a été l'un des plus performants de l'UE au cours des 9 premiers mois de 2018 (avec une croissance du PIB estimée à 4,2%), et devrait conserver cette position de tête en 2019 également. Côté financement, les conditions se rapprochent de ce à quoi on peut s'attendre sur les principaux marchés d'Europe Centrale. La Roumanie reste cependant sous l'influence de luttes intestines incessantes entre la présidence et l'exécutif, ce qui nuit quelque peu à la confiance des investisseurs, mais les indicateurs clés restent solides.

L'occupation des bureaux confirme la bonne santé générale de l'économie, avec des taux de prise en occupation toujours supérieurs à 300.000 m<sup>2</sup>. Alors que 2018 était légèrement inférieure aux deux années précédentes, les prévisions pour 2019 sont fortes et supérieures à 2018 (335.000 m<sup>2</sup>). Malgré une offre importante, ces chiffres d'occupation ont permis une diminution du taux de vacance dans presque tous les sous-marchés, garantissant ainsi des loyers stables.

Le marché résidentiel est également performant avec une offre record comblant le manque de ces 5 dernières années. Les 7 grandes villes du pays enregistrent une migration substantielle en provenance de la campagne, alimentée en outre par une importante population estudiantine locale et internationale. En raison du nombre importants d'immeubles vétustes dans ces villes, le marché résidentiel connaît une forte hausse de la demande et des prix, malgré des conditions de financement difficiles. Bucarest reste le marché le plus important et alors que la majeure partie de l'offre concerne des produits de qualité inférieure à moyenne, le secteur haut de gamme, dans le nord, est en pleine croissance.

### ***Portugal - Lisbonne***<sup>13</sup>

Le marché lisboète de bureaux termine l'année 2018 avec plus de 206.500 m<sup>2</sup> commercialisés.

Le Take-up pour Lisbonne évolue favorablement depuis plusieurs années et se situe pour l'année écoulée proche du niveau maximum historique de 2008.

La confiance des entreprises s'est retrouvée dans les prises à bail de plus grandes surfaces (> 900 m<sup>2</sup>) et l'arrivée de nouveaux occupants sur la région de Lisbonne.

---

<sup>12</sup> Source: Bucharest City Report Q4-2018 de Jones Lang Lasalle.

<sup>13</sup> Source CBRE Portugal – office market – Q3 2018 et Cushman&wakefield Portugal / Market beat printemps 2019.

Le grand Lisbonne a enregistré plus de 230 transactions en 2018. La majorité des nouvelles sociétés proviennent du secteur technologique, média, télécom ou utilitaires.

Le marché de bureaux de Lisbonne peut se découper en 6 zones.

En 2018, la zone en périphérie, la zone western corridor domine avec 27 pour cent de la demande placée. Ce taux élevé de la zone la moins prisée s'explique par le taux de vacances très bas des autres zones.

Le taux de vacances global sur le grand Lisbonne est de  $\pm 6\%$  mais varie suivant les 6 zones.

Les zones prisées (CBD 1, CBD 2 et expo zone) affichent un taux de vacances entre 2 et 4,5%. En outre, les surfaces encore disponibles dans ces secteurs ne correspondent plus aux attentes des nouveaux arrivants. Les surfaces disponibles se retrouvent souvent dans des immeubles vétustes et de surfaces trop petites.

Aujourd'hui, le stock total de bureaux pour le grand Lisbonne est de 4,7 M de m<sup>2</sup> avec un stock vacant de  $\pm 138.000$  m<sup>2</sup> de bureaux situés dans la ville de Lisbonne.

Pour les prochaines années, sur base des informations disponibles, le stock de bureaux devrait augmenter de 20.000 m<sup>2</sup> en 2019, 40.000 m<sup>2</sup> en 2020 et 140.000 m<sup>2</sup> en 2021. 50% de ces nouveaux projets, sont déjà précommercialisés.

Ainsi, peu de nouvelles offres viendront réalimenter le stock vacant. Face à une demande soutenue, notamment sur le neuf, l'offre immédiate devrait poursuivre sa résorption.

Les loyers et les rendements depuis 2012 ont évolué de manière favorable et restent sensiblement différents en fonction des quartiers de la ville.

Les loyers « prime » faciaux sont en hausse depuis plusieurs années, pour atteindre 21 EUR/m<sup>2</sup>/mois dans le quartier CBD 1 et CBD 2 de Lisbonne.

## **6 Information sur les tendances**

Atenor confirme qu'aucune détérioration significative n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés, c'est-à-dire depuis le 31 décembre 2018.

Les marchés immobiliers d'Europe évoluent dans un contexte de faible croissance et de taux relativement faibles.

Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, Atenor devrait bénéficier d'une évolution favorable. 2019 sera notamment l'année de la commercialisation de l'immeuble de bureaux détenu par The One Office acquis par Deka Immobilien Investment GmbH à Bruxelles, de la livraison du projet NAOS, du lancement des constructions du projet BuzzCity cédé à Luxembourg

et d'autres projets en commercialisation. Les immeubles HBC à Bucarest logés dans notre filiale roumaine NGY srl, entièrement loués, sont disponibles à la vente. D'une manière générale, Atenor saisira toute opportunité de valorisation de son portefeuille diversifié.

Les résultats d'Atenor s'appuieront également, comme l'année précédente, sur les ventes des projets résidentiels à Bruxelles et en province.

Par ailleurs, l'année 2019 sera marquée par la mise en œuvre (obtention de permis et lancement de construction) de plusieurs projets majeurs en portefeuille.

Enfin, de nouveaux investissements seront envisagés dans le cadre du processus continu d'achat-valorisation-vente de projets correspondant à notre stratégie et l'élargissement de notre positionnement international.

Dans le cadre du respect de ses obligations en qualité de société cotée, Atenor communiquera au public toutes les informations nécessaires permettant d'apprécier l'évolution de sa situation financière, notamment en fonction de l'évolution de son portefeuille et des perspectives de l'exercice en cours.

## **7 Investissements et développements récents**

En 2019, Atenor a poursuivi son développement par deux investissements.

En janvier 2019, Atenor en partenariat 50/50 avec 3D Real Estate a acquis l'ensemble des actions de la société Dossche Immo SA, propriétaire d'un site de 2,14 hectares situé au centre de la ville de Deinze, en Flandre. Ce nouveau projet mixte prévoit le développement de 32.150 m<sup>2</sup> de logements et commerces le long de la Lys.

Le deuxième investissement est réalisé par sa nouvelle filiale portugaise, Tage une fois SA. Il porte sur l'acquisition d'un terrain d'environ 8.000 m<sup>2</sup> à Lisbonne et vise le développement de 28.000 m<sup>2</sup> de bureau, 1.240 m<sup>2</sup> de commerces ainsi que des emplacements de parkings public et privé.

Atenor dispose des moyens financiers permettant de procéder à cette dernière acquisition.

Par ailleurs, Atenor a publié les communiqués de presse du 27 mars 2019, 28 mars 2019, 4 avril 2019 et 15 avril 2019 relatifs à ses activités et repris en annexes du présent Prospectus.

## **8 Politique financière**

La politique financière d'Atenor vise à disposer de capitaux permanents (1) largement supérieurs à la valorisation des acquisitions (terrains ou immeubles en exploitation) de telle sorte que les projets disposant d'un permis puissent à moyen terme être source de revenus (ventes de bureaux ou de logements ou dans certaines situations de revenus locatifs le temps d'organiser les cessions des actifs sous-jacents). Atenor reste très attentive à ses équilibres bilantaires et à la

diversification de ses sources de financement sans se fixer d'objectif en matière de solvabilité. La nouvelle émission d'Obligations faisant l'objet de l'Offre Publique permet à Atenor d'atteindre ses objectifs ; à savoir le renforcement des équilibres bilantaires et l'élargissement d'une source de financement – second appel sous forme de « retail bond »).

Pour plus d'information relative à la politique financière de l'Emetteur, veuillez-vous référer aux notes 20 et 26 du rapport financier annuel 2018.

Tableau synthétique du bilan consolidé d'Atenor au 31 décembre 2018:

ACTIFS			PASSIFS		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
			Capitaux propres consolidés	170.297.941	149.639.784
			Emprunt obligataire 2019	-	25.000.000
			Retail Bonds	50.000.000	-
			EMTN 2021 - 2024	100.600.000	86.100.000
			MTN > 1 an	52.900.000	38.850.000
			Financements bancaires corporate	2.142.857	20.571.429
			Financements bancaires projets	81.378.337	74.837.576
			Capitaux permanents	457.319.135	394.998.789
			Emprunt obligataire 2019	25.000.000	-
			MTN < 1 an	11.950.000	20.050.000
			Financements bancaires corporate	27.714.286	-
			Financements bancaires projets	5.209.376	21.806.552
			Dettes à court terme	69.873.662	41.856.552
			Commercial Paper	84.300.000	91.100.000
			Autres dettes	59.272.043	65.225.109
			<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>670.764.840</b>	<b>593.180.450</b>
Valorisation des acquisitions (terrain - projets)	305.895.316	286.215.140			
Valorisation du développement (hors terrain)	183.720.925	207.247.045			
Trésorerie	106.590.259	43.295.567			
Autres actifs	74.558.340	56.422.697			
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>670.764.840</b>	<b>593.180.450</b>			

Capitaux permanents = fonds propres + financement à moyen et long termes (non remboursables immédiatement)

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui s'est maintenue en 2018.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère (corporate) et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau national et international. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

Atenor a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. En 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en émettant quatre tranches obligataires à moyen et long termes dans le cadre de son nouveau programme d'Euro Medium Term Notes (EMTN). Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités d'Atenor.

Atenor et ses Filiales contractent les financements nécessaires le cas échéant afin de mener à bien les constructions des projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des Filiales d'Atenor peuvent faire l'objet d'une mise en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, Atenor peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

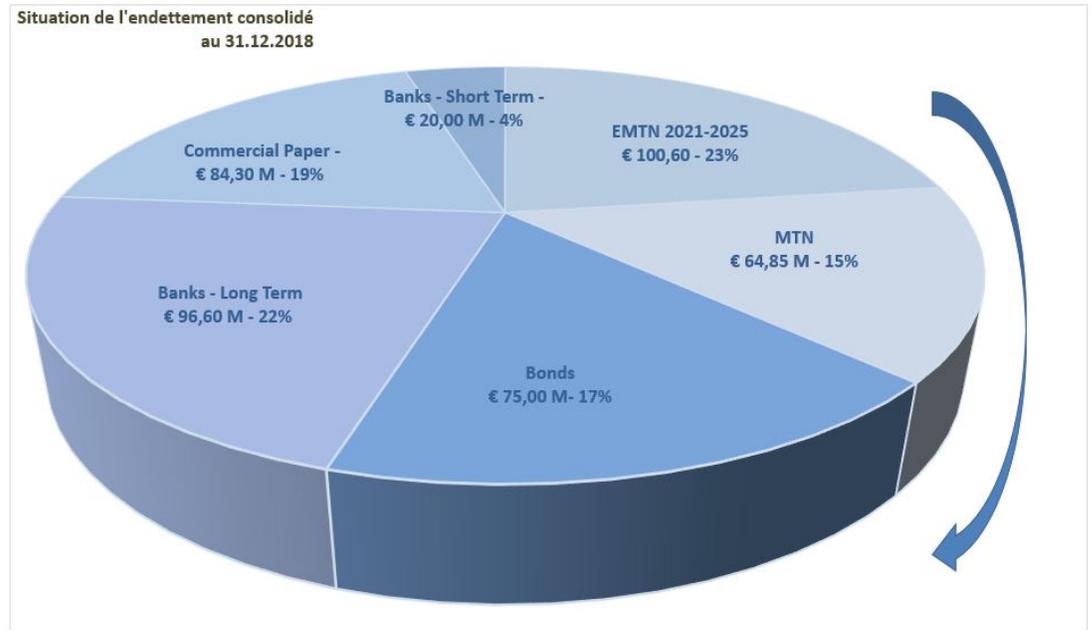
Au 31 décembre 2018, Atenor dispose de plusieurs de lignes de crédit bancaire utilisées (EUR 116,60 millions) soit pour le financement de projet en construction (par exemple le bloc D de Vaci Greens à Budapest), soit pour le financement de projet disposant de revenus locatifs (par exemple Hermes Business Campus ou Nysdam) ou encore de projets à développer (REALEX). Ces crédits pourront faire l'objet d'un remboursement lorsque la commercialisation des projets sera achevée (Vaci Greens D) ou lorsque le développement du projet sera arrivé à son terme (REALEX). Lorsque les projets sont livrés et les locataires occupent les immeubles achevés (Hermes Business Campus), les crédits signés à long terme encore existant feront l'objet de remboursements lors de la cession de ces actifs.

Cette situation permet de concilier les remboursements prévus de CP, MTN, EMTN ou emprunts obligataires avec d'une part les financements liés aux projets et d'autre part la trésorerie disponible d'Atenor (EUR 106,60 millions au 31 décembre 2018). Pour assurer la sécurité de nos financements, le renouvellement, le cas échéant de lignes de crédit est discuté plusieurs trimestres avant leurs échéances.

En matière de taux d'intérêt, le financement du Groupe et les financements des projets au travers du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 7 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et tenant compte des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 pour cent du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

A titre d'information, le taux d'intérêt moyen pondéré de l'ensemble des financements consolidés d'Atenor s'élève au 31 décembre 2018 à 2,33 pour cent contre 2,82 pour cent en 2016 et 2017.

Le graphique ci-dessous représente la situation de l'endettement consolidé de l'Emetteur au 31 décembre 2018.



Atenor a un endettement brut de 441,35 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 377,12 millions au 31 décembre 2017). Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 33 pour cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 55 pour cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 12 pour cent à plus de 5 ans (contre respectivement 47, 40 et 13 pour cent en 2017). L'endettement est composé à 26 pour cent d'emprunts bancaires, 17 pour cent d'emprunts obligataires et 57 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN) (contre respectivement 31, 7 et 62 pour cent en 2017).

Tenant compte des postes de trésorerie et équivalent de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants, l'endettement financier net consolidé s'élève à 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 333,84 millions d'euros en 2017). L'endettement net sur le total du bilan au 31 décembre 2018 est de 50 pour cent (contre 55,46 pour cent en 2017). Tenant compte de la bonne répartition des échéances à long terme du financement consolidé d'Atenor, cet endettement cadre avec la politique financière et la politique de développement du portefeuille des 23 projets en cours d'Atenor.

## 9 Organigramme du Groupe

L'Emetteur détient (directement ou indirectement) une participation dans les sociétés mentionnées ci-dessous, qui sont propriétaires des projets immobiliers développés par l'Emetteur et ses Filiales. L'Emetteur contrôle également d'autres Filiales que celles mentionnées ci-dessous sans impact significatif sur les comptes consolidés de

l'Emetteur. Ces autres filiales ne sont pas reprises ci-dessous compte tenu du fait qu'il s'agit soit de maisons-mères à l'étranger, soit de filiales non opérationnelles, soit de filiales qui incorporaient des projets qui sont à ce jour finalisés.



A défaut d'indication dans l'organigramme, le pourcentage de participation détenu par ATENOR est de 100%.

FILIALES			
Pays			
Nom des projets			
ATENOR s.a.	THE ONE ESTATE s.a. Belgique The One	FREELEX sprl (90%) LEASELEX sprl (90%) IMMO SILEX s.a. (90%) LUXLEX sarl (90%) Belgique Realex	IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE s.a. REST ISLAND s.a. Belgique City Dox
Les Berges de l'Argentine Belgique	IMMOANGE s.a. (50%) VICTOR ESTATES s.a. (50%) VICTOR PROPRIETES s.a. (50%) VICTOR BARA s.a. (50%) VICTOR SPAAK s.a. (50%) Belgique Victor	HEXATEN s.a. Belgique Nvsdam	DOSSCHE IMMO s.a. (50%) Belgique De Molens
	NAOS s.a. (55%) Grand-duché de Luxembourg Naos	ATENOR LUXEMBOURG s.a. Grand-duché de Luxembourg Twist Buzzacity	BDS UNE FOIS sas (99%) France Com'Unity
Au Fil des Grands Prés Belgique	BDS DEUX FOIS sas France Bords de Seine 2	WEHRHAHN ESTATE SA Allemagne Am Wehrhahn	HAVERRHILL INVESTMENT sp.zo.o. Pologne University Business Center
	DREWS CITY TOWER CITY TOWER Hongrie Vaci Greens (E et F)	HUNGARIA GREENS kft Hongrie Arena Business Campus	TAGE UNE FOIS SA Portugal Parc des Nations
La Sucrerie Belgique	* NGY Proprietiers Investment srl Roumanie Hermes Business Campus	NOR REAL ESTATE SRL Roumanie @Expo	NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS SRL Roumanie UP-site Bucharest
	VICTORIE 174 Business Development srl Roumanie Dacia		

\* Filiale principale : actifs représentant au moins 15% du total des actifs consolidés de l'Emetteur au 31.12.2018

- 100 pour cent dans The One Estate SA
- 90 pour cent dans Freelex SPRL, Leaselex SPRL, Immo Silex SA, et Luxlex SARL
- 100 pour cent dans Immobilière de la Petite Ile et Rest Island SA
- 50 pour cent dans Immoange\* SA, Victor Estates\* SA, Victor Properties\* SA Victor Bara\* SA et Victor Spaak\* SA
- 100 pour cent dans Hexaten SA
- 50 pour cent dans Dossche Immo\* SA
- 55 pour cent dans NAOS SA (engagement de cession)
- 100 pour cent dans Atenor Luxembourg SA
- 99 pour cent dans BDS une fois SAS
- 100 pour cent dans BDS deux fois SAS
- 100 pour cent dans Wehrhahn Estate SA

- 100 pour cent dans Haverhill Investment sp zoo
- 100 pour cent dans Drews City Tower (en cours de liquidation) et City Tower
- 100 pour cent dans Hungaria Greens Kft
- 100 pour cent dans Tage Une fois SA
- 100 pour cent dans NGY Propertiers Investment SRL
- 100 pour cent dans Victoriei 174 Business Development SRL
- 100 pour cent dans NOR Real Estate SRL
- 100 pour cent dans NOR Residential Solutions SRL

\* ces filiales sont consolidées par la méthode de mise en équivalence, toutes les autres filiales par la méthode de l'intégration globale.

## **10 Administration et gouvernance d'entreprise**

### **10.1 Composition du conseil d'administration**

Au 31 décembre 2018, le conseil d'administration est composé de:

**Monsieur Frank Donck**, président <sup>(2)</sup>

Échéance du mandat : 2021

**Stéphan Sonnevile SA**, administrateur délégué <sup>(1)</sup>

représentée par M. Stéphan Sonnevile

Échéance du mandat : 2019

**Monsieur Christian Delaire**, administrateur <sup>(3)</sup>

Échéance du mandat : 2021

**Investea SPRL**, administrateur <sup>(3)</sup>

représentée par Mme Emmanuèle Attout

Échéance du mandat : 2021

**MG Praxis SPRL**, administrateur <sup>(3)</sup>

représentée par Mme Michèle Grégoire

Échéance du mandat : 2021

**Luxempart SA**, administrateur <sup>(2)</sup>

représentée par M. Jacquot Schwertzer

Échéance du mandat : 2019

**Sogestra SPRL**, administrateur <sup>(3)</sup>

représentée par Mme Nadine Lemaitre

Échéance du mandat : 2020

**Monsieur Philippe Vastapane**, administrateur <sup>(2)</sup>

Échéance du mandat : 2021

<sup>(1)</sup> Exécutif / <sup>(2)</sup> Non-exécutif / <sup>(3)</sup> Indépendant

Les principales fonctions exercées par les administrateurs non-exécutifs sont les suivantes:

**Madame Emmanuèle Attout pour Investea SPRL**

Administrateur de Oxurion NV  
Administrateur de Schréder SA  
Administrateur de Eurocommercial Properties NV  
Administrateur de Women on Board ASBL et de Toutes à l'école  
Belgique ASBL

**Monsieur Christian Delaire**

Senior Advisor de Foncière Atland  
Administrateur de Cromwell European REIT

**Monsieur Frank Donck**

Administrateur Délégué de 3D NV

**Madame Michèle Grégoire pour MG Praxis SPRL**

Avocate à la Cour de cassation,  
Professeure et Présidente du Centre de droit privé à l'Université Libre  
de Bruxelles

**Madame Nadine Lemaitre pour Sogestra SPRL**

Président du Conseil d'Administration de l'hôpital Erasme  
Administrateur d'Orange Belgium SA  
Administrateur de la Fondation de l'ULB  
Administrateur de Solvay Executive Education ASBL

**Monsieur Jacquot Schwertzer pour Luxempart SA**

Administrateur Délégué (CEO), Administrateur Exécutif et  
Membre du Comité de Direction de Luxempart SA

**Monsieur Philippe Vastapane**

Président du Conseil de Alva SA

Pour les besoins du présent Prospectus, les administrateurs font élection de domicile au siège social de l'Emetteur.

Le conseil d'administration d'Atenor est son organe de décision ultime, sauf dans les matières que le droit des sociétés ou les statuts réservent aux assemblées.

Le rôle du conseil d'administration est de viser le succès à long terme d'Atenor en organisant le leadership entrepreneurial d'une part, et en veillant d'autre part, à l'évaluation et la gestion des risques, tout en restant attentif aux intérêts des *stakeholders*.

## **10.2 Composition du comité d'audit**

Au 31 décembre 2018, le comité d'audit est composé de:

**Investea SPRL**

représentée par Madame Emmanuèle Attout,  
Président

**Monsieur Christian Delaire**

Membre

**Monsieur Frank Donck**

Membre

**Monsieur Philippe Vastapane**

Membre

---

**DSD Associates Audit & Advies BVBA**  
représentée par Monsieur David De Schacht  
Auditeur interne

Le comité d'audit, formé au sein du conseil d'administration, veille à ce que ce dernier reçoive en temps utile des informations, régulières, adéquates et correctes devant lui permettre de comprendre l'évolution de la société sur le plan opérationnel et financier ainsi que les principaux problèmes auxquels Atenor est confrontée.

Le comité d'audit s'assure que les procédures d'audit et de contrôle interne sont bien mises en place et fonctionnent correctement. Il veille à ce que les processus de reporting et de consolidation soient organisés de manière efficace et fiable. Il s'assure que la gestion des risques auxquels Atenor est exposée est adéquatement organisée.

Lors de chaque conseil d'administration, le comité d'audit rend également compte de l'exécution de ses tâches en identifiant les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire et en faisant des recommandations sur les mesures à prendre.

### **10.3 Le comité de nomination et de rémunération**

Le comité de nomination et rémunération est composé de:

**MG Praxis SPRL**  
représentée par Mme Michèle Grégoire  
Membre

**Luxempart SA**  
représentée par M. Jacquot Schwertzer  
Membre

**Sogestra SPRL**  
représentée par Mme Nadine Lemaitre  
Président

Le comité de nomination et de rémunération, formé au sein du conseil d'administration, est chargé d'assister le conseil d'administration dans toutes les matières touchant au choix, à la désignation et à la rémunération des organes d'Atenor. Il est chargé de la rédaction du rapport de rémunération.

### **10.4 Composition de l'executive committee**

**Stéphan Sonneville pour Stéphan Sonneville SA**  
Administrateur Délégué, CEO et Président de l'Executive Committee

**Sidney D. Bens**  
Chief Financial Officer

**Laurent Collier pour Strat UP SPRL**  
Executive Officer

**William Lerinckx pour Probatimmo BVBA**  
Executive Officer

**Sven Lemmes pour Weatherlight SA**  
Executive Officer

L'executive committee assure le suivi des propositions et des décisions relevant du conseil d'administration ainsi que la gestion quotidienne. Il ne dispose cependant d'aucune délégation de pouvoirs ou de représentation. Il prépare et propose au conseil d'administration les choix stratégiques, les projets d'acquisition, d'investissement et de désinvestissement. Il assure en outre le suivi des participations au sein des conseils d'administration de ses filiales.

#### **10.5 Code de gouvernance d'entreprise**

Atenor adhère aux principes de gouvernance d'entreprise exposés dans le Code de Gouvernance d'Entreprise belge et publie depuis 2005 une charte de gouvernance d'entreprise sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

La charte de gouvernance d'entreprise présente la philosophie, la structure et les principes généraux qui président à l'organisation de la gouvernance d'entreprise dans la société.

#### **10.6 Conflits d'intérêts**

Il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'Emetteur, de l'une des personnes membres des organes visés à la présente section 10 (Administration et gouvernance d'entreprise) et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

#### **11 Principaux actionnaires**

La structure de l'actionnariat au 31 décembre 2018 se présente comme suit (hormis pour la situation en actions propres qui a fait l'objet d'une déclaration de transparence subséquente en date du 16 avril 2019 portant le flottant de l'Emetteur à 47,92 pour cent):

Actionnaires	Nombre d'actions	Participation %	Actions faisant partie de l'action de concert *	Participation %
3D n.v.	695.643	12,35	521.437	9,26
ALVA s.a.	521.437	9,26	521.437	9,26
ForAtenoR s.a.	592.880	10,53	592.880	10,53
LUXEMPART s.a.	600.247	10,66	521.437	9,26
Stéphan SONNEVILLE s.a.	241.030	4,28	150.500	2,67
<b>Sous-total</b>	<b>2.651.237</b>	<b>47,08</b>	<b>2.307.691</b>	<b>40,98</b>
Actions d'auto-contrôle	281.426	5,00	281.426	5,00
Public	2.698.413	47,92	3.041.959	54,02
<b>Total</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>

- (1) Signataires de la convention d'actionnaires  
(2) Administrateur délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville



Cet actionnariat s'est engagé à soutenir le Groupe dans sa stratégie de développement en collaborant à la réalisation de son plan d'entreprise et en y apportant ses compétences. Sa représentation au sein du conseil d'administration d'Atenor lui permet d'être impliqué activement dans la politique générale et la stratégie du Groupe. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le Groupe. Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers d'une convention d'actionnaires signée à l'origine en 1997 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Au 31 décembre 2018, les actionnaires de référence d'Atenor détiennent ensemble 47,08 pour cent du capital et des droits de vote d'Atenor, dont 40,98 pour cent sont regroupés au sein d'une convention d'actionnaires. Cette convention d'actionnaires constitue un accord de concert visant la définition et la mise en place d'une politique commune durable. Cette convention signée par les actionnaires de référence exprime la vision commune de ces actionnaires à propos de la stratégie et des règles de gouvernance d'Atenor au profit de tous les actionnaires d'Atenor. Ces actionnaires de référence détiennent de fait le contrôle d'Atenor. La charte de gouvernance d'Atenor, la nomination d'administrateurs indépendants et le respect des règles

en matière de conflit d'intérêt préviennent Atenor de tout actionnaire ou groupe d'actionnaires visant à exercer un contrôle abusif sur Atenor.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à Atenor qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 pour cent des titres avec droit de vote d'Atenor.

## **12 Information financières**

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018 ont été incorporés par référence au présent Prospectus conformément à la partie "Document incorporés par Référence" du présent Prospectus. Les informations financières sélectionnées de l'Emetteur sont reprises à la section 4 (Informations financières sélectionnées) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus.

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018 ont été certifiés sans réserve par le commissaire de l'Emetteur.

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2018.

## **13 Contrats importants**

Il n'y a pas de contrats importants (autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) pouvant conférer à tout membre du Groupe un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité d'Atenor à remplir les obligations que lui imposent les Obligations à l'égard de leurs détenteurs.

## **14 Procédures judiciaires et arbitrales**

Il n'y a pas de procédure administrative, judiciaire ou arbitrale (y compris toute procédure dont Atenor a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée), pour une période couvrant au moins les 12 derniers mois qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Atenor ou du Groupe.

Il existe un seul litige auquel Atenor reste confrontée. La société Com.Realty (Michel Pilette) revendique une commission sur la vente du projet TREBEL conclue avec le Parlement Européen à l'issue d'un appel à projet public. Par jugement du 28 novembre 2016, le Tribunal de Commerce a intégralement rejeté les prétentions de cette société à l'encontre d'Atenor. Com.Realty a toutefois fait appel du jugement intervenu et la procédure est toujours pendante en appel.

Atenor est d'avis que ces revendications ne sont pas fondées (tel que confirmé par le jugement en première instance) et, en conséquence, n'a constitué aucune provision à ce sujet. Les plaidoiries sont fixées en mai 2019.

## **15 Commissaire**

Le commissaire est la société Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social à 1200 Bruxelles, avenue Marcel Thiry 77 B4 et enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0428.837.889 (RPM Bruxelles), représentée par Xavier Doyen, membre de l'institut des Réviseurs d'Entreprises. Le mandat du commissaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale des actionnaires de 2018. Ce mandat d'une durée de trois ans arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 23 avril 2021.

## **RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION**

D'une manière générale, l'Emetteur s'adresse au marché obligataire dans le but de poursuivre la diversification de ses sources de financement et de consolider son endettement à long terme (capitaux permanents tels que décrits à la section 9 (*Politique financière*) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus), poursuivant ainsi sa politique prudente de financement.

L'Emetteur consacre ses capitaux permanents aux investissements dans les terrains des projets à développer, assurant un bon équilibre des échéances de ses engagements et de ses sources de capitaux.

Le produit net de l'Offre Publique, qui devrait s'élever à 40.000.000 EUR en cas de placement du montant minimum et à 60.000.000 EUR en cas de placement du montant maximum (hors les coûts et frais relatifs à l'émission estimés à 100.000 EUR), pourra être affecté à l'acquisition de nouveaux projets (investissements en « terrains ») dans la mesure où des négociations en cours aboutiraient à court ou à moyen terme.

L'excédent du produit de l'emprunt après les investissements dans de nouveaux projets pourrait également servir, le cas échéant, au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme et au financement temporaire de premiers travaux de construction.

Les coûts et frais relatifs à l'émission des Obligations sont détaillés à la Section 6 de la partie "Souscription et Vente" du Prospectus.

Nous faisons référence tableau synthétique du bilan consolidé d'Atenor au 31 décembre 2018 (voir Section 8 de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus).

## REGIME FISCAL DES OBLIGATIONS

*La présente section consiste en une description générale du régime fiscal des Obligations en Belgique et ne constitue pas un avis fiscal. Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales importantes de la propriété, la possession, l'échange ou de la cession des Obligations. Les investisseurs potentiels doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux quant aux conséquences – dans le cadre des lois fiscales du pays dont ils sont résidents fiscaux et des lois fiscales belges – de l'acquisition, détention ou de la cession des Obligations, et de la réception de paiements d'intérêts, montant principal et/ou autres montants dans ce cadre. Le présent résumé se fonde sur la loi telle qu'elle est en vigueur à la date du Prospectus et ce sous réserve de tout changement législatif susceptible de prendre effet après cette date, éventuellement avec effet rétroactif.*

*Aux fins de ce résumé, un résident belge doit être considéré comme étant uniquement : (i) une personne soumise à l'impôt des personnes physiques en Belgique (à savoir, une personne qui a son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique, ou une personne assimilée à un résident belge en vertu de l'article 2,1° du CIR) ; (ii) une société soumise à l'impôt des sociétés en Belgique (une société dont le siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration est situé en Belgique) ; ou (iii) une entité juridique soumise à l'impôt des personnes morales en Belgique (à savoir une entité autre qu'une société soumise à l'impôt des sociétés dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration est situé en Belgique). Un non-résident est une personne qui n'est pas un résident fiscal belge.*

### **1. Précompte mobilier belge**

#### **1.1 Régime général**

Les intérêts bruts payés ou attribués aux détenteurs d'Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont en principe soumis au précompte mobilier belge, dont le taux s'élève actuellement à 30 pour cent, sous réserve de l'application de certaines exonérations ou taux réduits prévus par des dispositions nationales ou des conventions préventives de la double imposition conclues par la Belgique.

En droit fiscal belge, la notion d'intérêts comprend : (i) les paiements périodiques d'intérêts, (ii) toute somme payée ou attribuée par l'Émetteur en sus du Prix d'Émission (en cas de remboursement complet ou partiel, à l'échéance ou non, ou en cas de rachat par l'Émetteur), et (iii) le prorata des intérêts courus lors d'une vente des Obligations entre deux échéances.

#### **1.2 Système X/N de la BNB**

En application de la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, les paiements d'intérêts et le remboursement du principal sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont exonérés de précompte mobilier à condition qu'au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'intérêt, les Obligations soient détenues par certains investisseurs éligibles (les "**Investisseurs**

**Eligibles**") sur un compte-titre exonéré (dénommé "**Compte X**") ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect ("**Participant**") du système de liquidation X/N géré par la BNB ("**Système X/N**").

La détention des Obligations dans le Système X/N (également appelé "Système de Clearing") permet aux Investisseurs Eligibles de recevoir les intérêts sur leurs Obligations en exonération de précompte mobilier belge et de négocier leurs Obligations en règlement brut (c'est-à-dire sans déduction du précompte mobilier).

Les Participants au Système X/N sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Eligibles sur un Compte X. Les catégories d'Investisseurs Eligibles sont les entités citées à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier (*koninklijk besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing*) et incluent les entités suivantes:

- (a) les sociétés belges assujetties à l'impôt belge des sociétés belges ;
- (b) sans préjudice de l'article 262, 1° à 5° du Code des impôts sur les revenus ("**CIR**"), les institutions, associations ou sociétés, visées à l'article 2, § 3, de la loi belge du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurances, autres que celles visées au 1° et 3° ;
- (c) les organismes paraétatiques de sécurité sociale ou organismes y assimilés visés à l'article 105, 2° de l'Arrêté Royal d'exécution du CIR ("**AR/CIR**") ;
- (d) les épargnants non-résidents visés à l'article 105, 5°, de l'AR/CIR ;
- (e) les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté ;
- (f) les contribuables visés à l'article 227, 2°, du CIR, qui sont assujettis à l'impôt des non-résidents conformément à l'article 233 du CIR, et qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leur activité professionnelle en Belgique ;
- (g) l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 du CIR ; et,
- (h) les organismes de placement collectif de droit étranger qui sont un patrimoine indivis géré par une société de gestion pour compte des participants, lorsque leurs parts ne font pas l'objet d'une émission publique en Belgique et ne sont pas commercialisées en Belgique ;
- (i) les sociétés belges non visées au a) ci-dessus dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts.

Ne sont entre autres pas des Investisseurs Eligibles les personnes physiques résidentes belges et associations sans but lucratif soumises à

l'impôt des personnes morales en Belgique, autres que celles comprises dans la liste des Investisseurs Eligibles reprise ci-avant.

Les Participants au Système X/N sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs non-éligibles sur un compte N non exonéré (à savoir un Compte N). Les paiements d'intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 30 pour cent. Ce précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci au Trésor.

Les transferts d'Obligations entre un Compte X et un Compte N donnent lieu à certains paiements correctifs en ce qui concerne le précompte mobilier :

- un transfert d'un Compte N vers un Compte X donne lieu au paiement par le cédant, qui n'est pas un Investisseur Éligible, à la BNB du précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date de transfert.
- un transfert entre deux Comptes N donne lieu au paiement par le cédant, qui n'est pas un Investisseur Eligible, à la BNB du précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiements d'Intérêts jusqu'à la date de transfert et au remboursement par la BNB au cessionnaire d'un montant égal de précompte mobilier.
- Un transfert d'un Compte X vers un Compte N donne lieu au remboursement par la BNB à l'acquéreur, qui n'est pas un Investisseur Éligible, du précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date de transfert.
- Les transferts d'Obligations entre deux Comptes X n'entraînent aucune correction en matière de précompte mobilier.

Lors de l'ouverture d'un Compte X pour la détention des Obligations, un Investisseur Eligible doit délivrer à l'établissement teneur de comptes une attestation, approuvée par le ministère belge des Finances, qui permet l'identification du titulaire ou des bénéficiaires des revenus et qui permet de constater que ceux-ci appartiennent à l'une des catégories d'Investisseurs Eligibles. Il n'y a pas d'exigences de déclaration en cours pour les Investisseurs Eligibles sauf qu'ils doivent informer les Participants au système de liquidation X/N de toute modification de l'information contenue dans l'état de leur statut fiscal admissible. Toutefois, les Participants au système de liquidation X/N sont tenus de fournir chaque année à la BNB des listes d'investisseurs qui ont détenu un compte X au cours de l'année civile précédente.

Un compte X peut être ouvert avec un Participant par un intermédiaire (un "**Intermédiaire**") pour les Obligations que l'Intermédiaire détient pour le compte de ses clients (le "**Bénéficiaire Effectif**") pour autant que chaque Bénéficiaire Effectif soit un Investisseur Eligible. Dans ce cas,

l'Intermédiaire doit délivrer au Participant une attestation confirmant que (i) l'Intermédiaire lui-même est un Investisseur Eligible et que (ii) les Bénéficiaires Effectifs détenant leurs Obligations via l'Intermédiaire sont aussi des Investisseurs Eligibles. Un Bénéficiaire Effectif doit également délivrer une attestation de son statut d'éligible à l'Intermédiaire.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas aux dépositaires centraux de titres tels que définis à l'article 2, paragraphe 1er, 1) du Règlement (UE) n° 909/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 concernant l'amélioration du règlement de titres dans l'Union européenne et les dépositaires centraux de titres, et modifiant les directives 98/26/CE et 2014/65/UE ainsi que le règlement (UE) n° 236/2012, qui agissent en tant que participant à un système de liquidation ainsi qu'à leurs sous-participants établis à l'étranger, à condition que ces établissements tiennent uniquement des comptes exonérés et qu'ils soient en mesure d'identifier le titulaire du compte.

Un détenteur d'Obligations qui retire des Obligations d'un compte X pourra, à la suite du paiement des intérêts sur ces Obligations, demander une indemnité aux autorités fiscales belges pour un montant égal au précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiements d'Intérêts jusqu'à la date de retrait des Obligations du Système X/N. Toutefois, la détention des Obligations dans le Système X/N suppose que les détenteurs d'Obligations renoncent à réclamer une telle indemnité.

## **2. Impôt belge sur les revenus**

### **2.1. Personnes physiques résidentes belges**

Les personnes physiques résidentes belges soumises à l'impôt des personnes physiques en Belgique qui détiennent des Obligations en tant qu'investissement privé ne doivent pas déclarer les intérêts perçus dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, pour autant que le précompte mobilier belge ait effectivement été prélevé sur ces intérêts.

Cependant, les personnes physiques pourront spontanément reprendre ces intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. En effet, les intérêts sur les Obligations déclarés à l'impôt des personnes physiques sont imposés distinctement au taux de 30 pour cent ou, si cela s'avère plus avantageux, aux tarifs d'imposition progressifs en vigueur. Le précompte mobilier retenu relatif aux intérêts déclarés à l'impôt des personnes physiques sur les Obligations, sont imputables et éventuellement remboursables.

Les plus-values réalisées sur la cession des Obligations (sauf si elles sont qualifiées d'intérêt comme défini dans la sections "précompte mobilier" ci-avant) sont en principe exonérées d'impôts des personnes physiques, sauf si ces Obligations sont détenues à titre professionnel ou si la plus-value est réalisée en

dehors de la gestion normale du patrimoine privé. Les moins-values réalisées en cas de cession des Obligations détenues en tant que placement non professionnel ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

Des règles fiscales spécifiques s'appliquent aux personnes physiques qui résident en Belgique et qui détiennent les Obligations à titre professionnel ou réalisent une plus-value en dehors de la gestion normale du patrimoine privé.

## **2.2. Sociétés résidentes belges**

Pour les sociétés résidentes belges, les intérêts ainsi que les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des Obligations, sont en principe taxés à l'impôt des sociétés au taux actuel de 29,58 pour cent, en ce compris la cotisation complémentaire de crise de 2 pour cent, à moins que la société n'ait le droit d'appliquer le taux réduit de l'impôt des sociétés (i.e. en ce qui concerne les petites et moyennes entreprises en vertu de l'article 15 du code des Sociétés ("PME"), un taux de 20,40 pour cent s'applique pour la première tranche de 100.000 EUR). Le taux de l'impôt des sociétés est progressivement réduit à 25 pour cent avec 0 pour cent de contribution de crise (ou pour les PME, 20 pour cent pour la première tranche de 100.000 EUR) à partir de la période imposable 2020. Les moins-values réalisées sur les Obligations sont en principe déductibles de l'impôt des sociétés.

Des règles fiscales spécifiques s'appliquent aux sociétés d'investissement visées à l'article 185bis du CIR.

## **2.3. Personnes morales belges**

Les intérêts versés à des personnes morales résidentes belges qui sont soumises à l'impôt des personnes morales et qui ne peuvent pas être considérées comme des Investisseurs Eligibles (tels que définis dans la section 1.2 de la présente partie) sont soumis à un précompte mobilier au taux de 30 pour cent. Le précompte mobilier constitue l'impôt final.

Les personnes morales belges qui sont considérées comme des Investisseurs Eligibles (tels que définis dans la section 1.2 de la présente partie) et qui, par conséquent, ont perçu des revenus d'intérêts bruts, doivent déclarer et payer elles-mêmes le montant du précompte mobilier de 30 pour cent.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des Obligations (à l'exclusion du prorata d'intérêts courus correspondant à la période de détention, voir section 1.1 de la présente partie) sont en principe exonérées d'impôt. Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

## **2.4. Organismes de Financement de Pensions belges**

Les intérêts obtenus et les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des Obligations par des organismes de financement de pensions au sens de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle résidents fiscaux belges sont en principe exonérées de l'impôt des sociétés. Les moins-values ne sont pas déductibles.

L'intérêt attribué ou mis en paiement à de tels organismes est en principe soumis au précompte mobilier au taux de 30 pour cent. Le précompte mobilier belge peut, sous certaines conditions, être imputé sur l'impôt des sociétés qui serait dû, et l'excédent éventuel est en principe remboursable.

### 2.5. Non-résidents

A condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Eligibles et détiennent les Obligations sur un Compte X, les intérêts mis en paiement ou attribués ainsi que les plus-values réalisées par des Investisseurs qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Obligations à un établissement stable dont elles disposent en Belgique, ne sont pas imposables et ne deviendront pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenus en raison de l'acquisition, de la détention ou de la cession des Obligations.

Des règles fiscales spécifiques s'appliquent aux personnes physiques qui ne résident pas en Belgique et qui ont affecté les Obligations à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique.

## 3. Taxe sur les opérations de bourse

La souscription des Obligations ne donne pas lieu à la perception de la taxe sur les opérations de bourse ("**TOB**").

Les opérations sur le marché secondaire portant sur les Obligations sont soumises à la TOB si elles sont effectuées en Belgique par un intermédiaire professionnel. Le taux applicable pour ces cessions et acquisitions s'élève à 0,12 pour cent. Cette taxe est due séparément par chaque partie à une telle transaction, c'est-à-dire le vendeur (le cédant) et l'acheteur (le cessionnaire), et est collectée par l'intermédiaire professionnel auprès des deux parties. Le montant de la taxe est néanmoins plafonné à 1.300 EUR par transaction et par partie.

En vertu d'une loi du 25 décembre 2016, le champ d'application de la TOB a été élargi à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 aux transactions sur le marché secondaire lorsque l'ordre relatif aux opérations est donné directement ou indirectement à un intermédiaire établi à l'étranger soit par une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique soit par une personne morale pour le compte d'un siège ou d'un établissement de celle-ci en Belgique (les deux étant dénommés, les "**Investisseurs Belges**"). Dans ce cas, la TOB est due par les Investisseurs Belges (qui

sont responsables de l'introduction d'une déclaration TOB et du paiement de la TOB dans les délais applicables), à moins que ces derniers ne puissent démontrer que la TOB a déjà été acquittée par l'intermédiaire professionnel établi hors de Belgique. Dans ce dernier cas, l'intermédiaire professionnel établi à l'étranger est également tenu de délivrer à chaque client (qui lui donne un ordre) un bordereau au plus tard le jour ouvrable qui suit celui où l'opération a été exécutée. Les bordereaux doivent être numérotés suivant une ou plusieurs séries ininterrompues de numéros et dressés en double exemplaire et conservés par l'intermédiaire professionnel. Le double du bordereau peut toutefois être remplacé par un listing établi au jour le jour, numéroté suivant une série ininterrompue de numéros. Alternativement, les intermédiaires professionnels établis à l'étranger ont la possibilité de désigner un représentant responsable établi en Belgique, sous certaines conditions et moyennant le respect de certaines formalités (un "Représentant TOB"). Ce Représentant TOB est alors (i) redevable de la TOB envers le Trésor belge pour le compte de clients appartenant à l'une des catégories susmentionnées (et à condition que ces derniers ne remplissent pas les conditions d'exonération de la TOB - voir ci-dessous), (ii) tenu au respect des obligations de déclaration et (iii) tenu aux obligations relatives aux bordereaux. Si le Représentant TOB paie la TOB due, l'Investisseur Belge n'est plus, conformément à ce qui précède, le débiteur de la TOB.

Une taxe sur les opérations de report de 0,085 pour cent plafonné à 1.300 EUR (par partie et par transaction) est due par chaque partie à l'occasion des opérations de report conclues ou exécutées en Belgique dans laquelle un intermédiaire professionnel pour opérations de bourse intervient.

La TOB et la taxe sur les opérations de report ne sera cependant pas due par les personnes exonérées agissant pour leur propre compte, en ce compris les non-résidents en Belgique, sur présentation d'une attestation à l'intermédiaire financier en Belgique confirmant leur statut de non-résident, et certains investisseurs institutionnels belges, tels que définis dans l'article 126/1, 2° (TOB) et 139, paragraphe 2 (Taxe sur les opérations de report) du Code des droits et taxes divers.

Comme exposé ci-dessous, la Commission européenne a adopté le 14 février 2013 une proposition de directive mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières ("**TTF**") (la "**Proposition de Directive**"). La Proposition de Directive dispose actuellement qu'une fois que la TTF entrera en vigueur, les États membres participants ne pourront maintenir ou introduire de taxes sur les opérations financières autres que la TTF (ou la TVA telle que prévue dans la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée). En Belgique, la taxe sur les opérations de bourse devrait donc être abrogée dès l'instant où la TTF entrera en vigueur.

#### 4. **Taxe sur les transactions financières (TTF)**

La Commission Européenne a adopté le 14 février 2013 la Proposition de Directive. Cependant, ladite proposition fait encore l'objet de négociations entre les Etats Membres participants (Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, France, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Slovénie (les "**États Membres Participants**")) et est donc susceptible d'être modifiée à tout moment.

Le champ d'application de la Proposition de Directive est très vaste, et, si adoptée, pourrait rendre la TTF applicable dans certaines circonstances à certaines opérations (comme les transactions sur le marché secondaire) concernant les Obligations. L'émission et la souscription des Obligations ne devraient toutefois pas être soumises à la TTF.

Selon la Proposition de Directive, cette taxe pourrait s'appliquer dans certaines circonstances aux personnes résidentes tant dans un Etat Membre Participant que dans un autre Etat. En substance, elle s'appliquerait à certaines opérations dans lesquelles au moins une partie est une institution financière et au moins une partie est résidente dans un Etat Membre Participant.

La Proposition de Directive fait encore l'objet de négociation entre les Etats Membres Participants. La taxe risque donc d'être amendée et son adoption est pour l'heure incertaine. Les investisseurs sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux au sujet des conséquences de la TTF liées à la souscription, l'achat, la détention et la cession des Obligations.

#### 5. **Taxe sur les comptes-titres**

Conformément à la Loi du 7 février 2018 instaurant une taxe sur les comptes-titres, une taxe à un taux de 0,15% est due sur la valeur moyenne des instruments financiers imposables (y compris, mais non exclusivement, les actions, les obligations et parts d'organismes de placement collectif) détenus par une personne physique résidente belge sur un compte-titre détenu auprès d'un intermédiaire, peu importe où cet intermédiaire a été constitué ou est établi ou par une personne physique non-résidente sur un compte-titre détenu auprès d'un établissement financier de droit belge ou établi en Belgique. La base imposable est calculée sur base de la valeur moyenne des instruments imposables au cours d'une période de référence de 12 mois s'étalant en principe du 1er octobre au 30 septembre de chaque année. ("**Taxe sur les Comptes-Titres**").

La Taxe sur les Comptes-Titres n'est pas due lorsque la part du titulaire dans la valeur moyenne des instruments financiers imposables sur le(s) compte(s)-titres est inférieure à un montant de EUR 500.000. Toutefois, à partir du moment où ce seuil est dépassé, la Taxe sur les Comptes-Titres sera due sur l'intégralité de la part des instruments financiers imposables détenue par le titulaire (et donc pas seulement la quote-part dépassant le seuil de EUR 500.000).

Les personnes physiques non-résidentes seront uniquement visées par la Taxe sur les Comptes-Titres s'ils détiennent des instruments financiers imposables auprès d'un intermédiaire de droit belge ou établi en Belgique. Certaines Conventions préventives de double imposition conclues par la Belgique pourraient toutefois empêcher la Belgique de lever cette taxe. En effet, si la taxe sur les comptes-titres est un impôt sur la fortune au sens de ces Conventions préventives, une exemption sur base de celles-ci pourrait, si les conditions sont respectées, être demandée.

Les intermédiaires au sens de la loi instaurant la Taxe sur les Comptes-Titres sont (i) les établissements de crédit ou les sociétés de bourse visés à l'article 1er, §§ 2 et 3, de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ainsi que (ii) les entreprises d'investissement, visées à l'article 3, § 1er, de la loi du 25 octobre 2016 relative à l'accès à l'activité de prestation de services d'investissement et au statut et au contrôle des sociétés de gestion de portefeuille et de conseil en investissement, qui, en vertu du droit national, sont autorisés à détenir des instruments financiers pour le compte de clients.

La Taxe sur les Comptes-Titres est en principe due par l'intermédiaire belge si (i) la part du titulaire dans la valeur moyenne des instruments financiers imposables détenus auprès de cet intermédiaire dépasse EUR 500.000 ou (ii) si le titulaire demande à cet intermédiaire de retenir la taxe, par exemple parce que le titulaire détient plusieurs comptes-titres auprès de différents intermédiaires et que sa part dans la valeur moyenne des instruments financiers imposables détenus auprès de ces intermédiaires dépasse le seuil de EUR 500.000. Dans tous les autres cas, le titulaire effectue lui-même la déclaration et le paiement de la taxe à moins qu'il puisse prouver que la taxe a déjà été retenue, déclarée et payée par un intermédiaire qui n'a pas été constitué ou n'est pas établi en Belgique. Les intermédiaires non constitués ou non établis en Belgique peuvent, lorsqu'ils gèrent pour une personne physique un compte soumis à la Taxe sur les Comptes-Titres, faire agréer par le ministre des Finances ou son délégué un représentant responsable établi en Belgique. Ce représentant s'engage solidairement, envers l'État belge, au paiement de la taxe par l'intermédiaire pour le compte du titulaire et à l'exécution de toutes les obligations dont l'intermédiaire est tenu conformément au titre II du Code des droits et taxes divers concernant la Taxe sur les Comptes-Titres.

Les personnes physiques résidentes belges sont tenues de déclarer dans leur déclaration annuelle à l'impôt des personnes physiques l'existence de plusieurs comptes-titres détenus auprès d'un ou plusieurs intermédiaires pour lesquels elles doivent être considérées comme titulaires pour les besoins de la Taxe sur les Comptes-Titres. Les personnes physiques non résidentes belges sont tenues de déclarer dans leur déclaration annuelle à l'impôt des non-résidents l'existence de plusieurs comptes-titres détenus auprès d'un ou plusieurs intermédiaires pour le(s)quel(s) elles doivent être

considérées comme titulaires pour les besoins de la Taxe sur les Comptes-Titres.

Il est fortement recommandé aux Investisseurs de demander conseil auprès de professionnels concernant leur obligation en matière de la Taxe sur les Comptes-Titres.

## SOUSCRIPTION ET VENTE

Belfius Banque SA/NV (ayant son siège social à Place Rogier 11, 1210 Bruxelles, Belgique et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.201.185) ("**Belfius**") agit en qualité de manager (le "**Chef de File**"). Le Chef de File, conformément à la convention de placement conclue le ou aux alentours du 24 avril 2019 (la "**Convention de Placement**"), et pour autant que certaines conditions soient satisfaites, accepte de faire tous les efforts possibles pour souscrire ou faire souscrire par des tiers les Obligations 4A pour un montant minimum de 15.000.000 EUR et un montant maximum de 20.000.000 EUR au prix d'émission de 101,50 pour cent et les Obligations 6A pour un montant minimum de 25.000.000 EUR et un montant maximum de 40.000.000 EUR au prix d'émission de 101,875 pour cent et aux conditions énoncées ci-dessous. Belfius agit également en qualité d'Agent dans le cadre de l'Offre Publique.

Cette section contient les conditions et modalités de l'Offre Publique des Obligations par le Chef de File. Chaque offre et vente d'Obligations par un intermédiaire financier (autre que le Chef de File) autorisé en vertu de la Directive 2014/65/UE à effectuer de telles offres (un "**Offrant Habilité**") sera faite conformément aux modalités et conditions convenues entre un Offrant Habilité et un investisseur, y compris en ce qui concerne le prix, la répartition et les coûts et/ou les taxes à charge de l'investisseur. L'Émetteur n'est pas partie aux arrangements ou aux modalités et conditions relatifs à l'offre et à la vente des Obligations entre l'Offrant Habilité et un investisseur. Ce Prospectus ne contient pas les modalités et conditions d'un Offrant Habilité. Les modalités et conditions relatives à l'offre et à la vente des Obligations seront fournies à tout investisseur par un Offrant Habilité pendant la Période de Souscription. Ni l'Émetteur, ni le Chef de File ne peuvent être tenus responsables de ces informations.

Chacun des services fournis par le Chef de File peut être octroyé par le Chef de File agissant par l'intermédiaire de ses succursales, filiales ou sociétés liées, et toutes les références au "**Chef de File**" se réfèrent au Chef de File ainsi qu'à ses succursales, filiales ou sociétés liées dans la mesure où ces services sont fournis par ces entités.

### 1 Période de souscription

Les Obligations font l'objet d'une offre publique en Belgique (l'"**Offre Publique**") pendant la Période de Souscription (telle que définie ci-dessous). Le Chef de File prévoit d'offrir les Obligations à des investisseurs qualifiés (tels que définis dans la Loi Prospectus, les "**Investisseurs Qualifiés**") ainsi qu'à des investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (les "**Investisseurs de Détail**"). Les Obligations 4A et les Obligations 6A seront émises le 8 mai 2019 (la "**Date d'Emission**"). Toutefois, dans le cas où un supplément au Prospectus donnerait lieu à des droits de révocation exerçables à ou après la Date d'Emission des Obligations conformément à l'article 34 de la Loi Prospectus, la Date d'Emission sera reportée au premier jour ouvrable suivant le dernier jour durant lequel les droits de révocation peuvent être exercés. Les ordres des

investisseurs d'acheter les Obligations sont irrévocables, à condition que les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des titres ou d'y souscrire avant la publication du supplément au Prospectus aient le droit de révoquer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables après la publication du supplément.

L'Offre Publique débutera le 29 avril 2019 à 9 heures (heure de Bruxelles) et se terminera le 3 mai 2019 à 17.30 heures (heure de Bruxelles) (la "**Période de Souscription**"), ou à une date antérieure que l'Émetteur peut déterminer en accord avec le Chef de File, sous réserve de la Période de Souscription Minimale (telle que définie ci-dessous). La Période de Souscription peut être clôturée anticipativement par l'Émetteur pour chaque Série avec l'accord du Chef de File, en cas de survenance de l'un des cas décrits à la Section 7 (*Clôture anticipée et réduction*). Dans ce cas, cette date de clôture sera annoncée par ou pour le compte de l'Émetteur, sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) ainsi que sur le site internet du Chef de File ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)). Comme décrit à la Section 7 (*Clôture anticipée et réduction*), dans l'hypothèse d'une clôture anticipée de la Période de Souscription suite à un Changement Défavorable Significatif ou si le montant total des Obligations 4A et des Obligations 6A souscrites n'a pas encore atteint, respectivement, 20.000.000 EUR et 40.000.000 EUR, l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus. L'Émetteur veillera à ce qu'un tel supplément soit publié dès que possible après la survenance de ce nouveau facteur significatif sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

Sauf en cas de sursouscription telle que décrite ci-dessous à la section 8 (*Répartition et sursouscription des Obligations*), un souscripteur potentiel recevra 100 pour cent du montant des Obligations valablement souscrites pendant la Période de Souscription.

Si les Obligations sont intégralement placées par le Chef de File le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription, la Période de Souscription pourrait déjà être clôturée anticipativement ce premier Jour Ouvrable à 17h30 (heure de Bruxelles). Par ailleurs, si la Période de Souscription reste ouverte après le premier Jour Ouvrable, à partir de ce moment, les Obligations Assignées pourront être attribuées sur base du principe du "premier arrivé premier servi", et plus nécessairement exclusivement aux Investisseurs de Détail. Les Investisseurs de Détail sont encouragés à souscrire aux Obligations le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription avant 17h30 (heure de Bruxelles) afin de s'assurer que leur souscription soit prise en considération lors de l'attribution des Obligations Assignées, sous réserve d'une réduction proportionnelle de leur souscription en cas de souscription aux Obligations 4A ou aux Obligations 6A pour un montant supérieur, respectivement, au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A. Veuillez-vous référer à la section 8 (*Répartition et sursouscription des Obligations*) ci-dessous pour une description plus détaillée de la Structure d'Attribution applicable aux Obligations.

Les souscripteurs éventuels seront avisés de l'attribution des Obligations par l'intermédiaire financier concerné conformément aux arrangements en vigueur entre cet intermédiaire financier et le souscripteur éventuel.

Aucune opération relative aux Obligations sur un marché réglementé au sens de la Directive MiFID II 2014/65/UE et de la directive 2000/12/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93/22/CEE du Conseil, telle que modifiée, ne peut avoir lieu avant la Date d'Emission.

Après avoir lu l'ensemble du Prospectus, les investisseurs peuvent souscrire à chacune des Séries des Obligations aux Prix d'Emission indiqués ci-dessous, via leur Agence Belfius, via Belfius Direct Net, via [www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019) ou autres canaux digitaux du Chef de File. Les demandes peuvent également être soumises par l'intermédiaire de tout autre Intermédiaire Financier en Belgique. Dans ce cas, les investisseurs doivent obtenir des informations sur les commissions que les Intermédiaires Financiers peuvent facturer. Ces commissions sont à la charge des investisseurs. Pour un aperçu des commissions, voir la section 3 (*Prix d'émission*) ci-dessous.

## 2 Conditions auxquelles l'Offre Publique est soumise

L'Offre Publique et l'émission des Obligations sont soumises à un nombre limité de conditions définies dans la Convention de Placement, qui sont habituelles pour ce type de transaction, et qui comprennent, entre autres: (i) l'exactitude des déclarations et des garanties faite par l'Emetteur dans la Convention de Placement (ii) la signature de la Convention de Placement, la Convention de Settlement et de la Convention d'Agent par toutes les parties préalablement à Date d'Emission, (iii) l'admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à ou préalablement à la Date d'Emission (iv) l'absence, selon l'avis raisonnable du Chef de File depuis la date du présent Prospectus jusqu'à la Date d'Emission, de Changement Défavorable Significatif (Material Adverse Change) (tel que défini dans la Convention de Placement et ci-dessous) affectant l'Emetteur et ses Filiales et l'absence d'événement qui aurait pour effet de rendre une déclaration ou garantie contenues dans la Convention de Placement fausses ou incorrectes à la Date d'Emission, comme si ces déclarations et garanties avaient été faites à cette date, l'Émetteur ayant rempli toutes les obligations qui lui incombaient aux termes de la Convention de Placement à ou préalablement à la Date d'Emission et (v) au plus tard à la Date d'Emission, le Chef de File a obtenu les confirmations habituelles sur certaines questions juridiques et financières concernant l'Émetteur et ses Filiales.

Un "**Changement Défavorable Significatif**" (*Material Adverse Change*) signifie un des événements suivants selon l'avis raisonnable du Chef de File:

(a) tout changement dans les conditions (financières ou autres), l'activité, les perspectives, le capital social, les résultats des activités et des affaires en générale de l'Emetteur et de ses Filiales (dans leur ensemble) qui préjudicie significativement ou risque de préjudicier significativement le succès de l'émission, l'offre, la vente ou la distribution des Obligations;

(b) tout changement des conditions financières, politiques ou économiques nationales ou internationales ou des taux de changes ou des contrôles des changes qui risque de préjudicier significativement le succès de l'émission, l'offre, la vente ou la distribution des Obligations sur le marché primaire ou des transactions sur le marché secondaire.

Ces conditions peuvent être levées (en totalité ou en partie) par le Chef de File. La Convention de Placement ne permet pas au Chef de File de mettre fin à ses obligations avant que le paiement ne soit effectué à l'Emetteur, sauf dans certaines circonstances limitées.

Si les conditions de l'Offre Publique et l'émission ultérieure des Obligations ne sont pas remplies à la Date d'Emission (sous réserve de la renonciation par le Chef de File aux conditions qui ne peuvent être remplies) ou si le Chef de File met fin à la Convention de Placement dans une des circonstances mentionnées ci-dessus, les Obligations ne seront pas émises. En cas d'annulation de l'Offre Publique, une notification sera publiée sur le site internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et sur le site internet du Chef de File ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)), l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus et le montant total des fonds déjà versés par les investisseurs pour les Obligations sera remboursé. Afin d'éviter tout doute, aucun intérêt ne courra sur ce montant.

### 3 Prix d'Emission

Le prix d'émission des Obligations 4A sera de 101,50 pour cent et le prix d'émission des Obligations 6A sera de 101,875 pour cent (le "**Prix d'Emission**"), ce pourcentage étant exprimé par rapport à la valeur nominale des Obligations en question. Ce prix comprend la Commission de Détail diminuée, le cas échéant, d'une remise variant entre 0,50 et 0,75 pour cent pour les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail.

Les Investisseurs de Détail, les Investisseurs Qualifiés n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ainsi que les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II, payeront une commission de vente et de distribution de 1,50 pour cent pour les Obligations 4A et de 1,875 pour cent pour les Obligations 6A (chacune, la "**Commission de Détail**").

Les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de services autres que la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II paieront une commission de vente et de distribution égale à la Commission de Détail diminuée d'une remise variant entre 0,50 et 0,75 pour cent basée entre autres, sur (i) l'évolution de la qualité du crédit de l'Émetteur (différentiel de crédit), (ii) l'évolution des taux d'intérêt, (iii) la réussite (ou non) du placement des Obligations, et (iv) le montant des Obligations achetées par un investisseur, le Chef de File déterminant cette remise à sa seule discrétion (la "**Commission QI**").

Le rendement net des Obligations 4A est de 1,709 pour cent et le rendement net des Obligations 6A est de 2,114 pour cent, tous deux sur base annuelle. Le rendement est calculé, pour chaque Série, sur la base de l'émission des Obligations à la Date d'Emission, de leur Prix d'Emission respectif, de leur taux

d'intérêt annuel respectif (étant de 3,00 pour cent pour les Obligations 4A et de 3,50 pour cent pour les Obligations 6A) et sur base de l'hypothèse selon laquelle les Obligations seront détenues jusqu'au 8 mai 2023 (en ce qui concerne les Obligations 4A) et jusqu'au 8 mai 2025 (en ce qui concerne les Obligations 6A) lorsqu'elles seront remboursées à 100 pour cent de leur Valeur Nominale, conformément aux Conditions. Il ne s'agit pas d'une indication du rendement futur dans le cas où les Obligations ne sont pas détenues jusqu'à leur Date d'Echéance. Le rendement net reflète une déduction du précompte belge au taux de 30 pour cent (il est conseillé aux investisseurs de consulter la partie "Régime fiscal des Obligations" du présent Prospectus à cet égard).

Le montant minimum de la demande pour les Obligations est de 1.000 EUR.

#### **4 Montant nominal des Obligations**

En ce qui concerne les Obligations 4A, le montant nominal minimum de l'émission s'élève à 15.000.000 EUR et le montant nominal maximum à 20.000.000 EUR (le "**Montant Maximum des Obligations 4A**").

En ce qui concerne les Obligations 6A, le montant nominal minimum de l'émission s'élève à 25.000.000 EUR et le montant nominal maximum à 40.000.000 EUR (le "**Montant Maximum des Obligations 6A**").

Le montant nominal global des Obligations est donc de maximum 60.000.000 EUR (le "**Montant Maximum Global**").

Les critères qui seront pris en compte par l'Emetteur pour déterminer le montant nominal final de chaque Série sont les suivants: (i) le besoin en financement de l'Emetteur, qui est susceptible d'évoluer pendant la Période de Souscription des Obligations, (ii) les niveaux des taux d'intérêt et du différentiel de crédit de l'Emetteur sur base quotidienne, (iii) le niveau de la demande des investisseurs pour les Obligations tel qu'observé sur base quotidienne par le Chef de File, (iv) la survenance ou non de certains événements pendant la Période de Souscription des Obligations donnant la possibilité à l'Emetteur et/ou au Chef de File de mettre fin anticipativement à la Période de Souscription ou de ne pas procéder à l'Offre Publique et à l'émission des Obligations et (v) le fait que le montant nominal de chaque Série est de minimum 15.000.000 EUR et maximum 20.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et de minimum 25.000.000 EUR et maximum 40.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A.

L'Emetteur se réserve le droit de ne pas procéder à l'émission des Obligations si, à la fin de la Période de Souscription, le montant nominal des Obligations 4A souscrites est inférieur à 15.000.000 EUR et celui des Obligations 6A souscrites est inférieur à 25.000.000 EUR.

Le montant nominal final de chaque Série sera publié dès que possible après la fin (ou la clôture anticipée) de la Période de Souscription par l'Emetteur sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et sur le site du Chef de File ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)).

## 5 Date de paiement et détails

La date de paiement des Obligations est le 8 mai 2019. Le paiement des Obligations ne peut être effectué qu'en débitant un compte de dépôt.

À la date de règlement des souscriptions, le Système de Settlement BNB créditera le compte-titres de l'Agent selon les modalités indiquées dans les règles du Système de Settlement BNB.

Par la suite, l'Agent créditera, au plus tard à leur date de paiement, les montants des Obligations souscrites sur le compte des participants pour les remettre aux souscripteurs, conformément aux règles de fonctionnement habituelles du Système de Settlement BNB.

## 6 Coûts et frais

Le produit net (avant déduction des frais) sera un montant égal, pour chaque Série, au montant nominal final de cette Série multiplié par le Prix d'Emission exprimé en pourcentage de cette Série, diminué de la commission totale de vente et de distribution de 1,50 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A et de 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A, le cas échéant, diminuée d'une remise (cette commission étant supportée par les souscripteurs).

Le Prix d'Emission de chaque Série comprend la commission de vente et de distribution décrite ci-dessous, cette commission étant supportée et payée par les souscripteurs.

Dépenses spécifiquement facturées aux souscripteurs au moment de la souscription :

- (i) les Investisseurs de Détail, les Investisseurs Qualifiés n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ainsi que les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II supporteront la Commission de Détail de 1,50 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A et de 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A, cette commission étant incluse dans le Prix d'Emission de chaque Série ; et
- (ii) les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de services autres que la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II supporteront la Commission QI, qui comprend la Commission de Détail de 1,50 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A et de 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A le cas échéant diminuée d'une remise entre 0,50 et 0,75 pour cent, cette commission étant incluse dans le Prix d'Emission de chaque Série.

Après souscription, les services financiers relatifs aux Obligations seront fournis gratuitement par le Chef de File.

Les souscripteurs peuvent se voir facturer par les Intermédiaires Financiers, y compris le Chef de File, certains frais après la souscription, y compris des frais de garde pour les Obligations. L'exercice par un investisseur de l'option de remboursement anticipé prévue à la Condition 6 (b) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*) peut entraîner des coûts supplémentaires pour l'investisseur et les investisseurs devraient s'en informer auprès du Chef de File ou de leur Intermédiaire Financier avant d'exercer une telle option de remboursement anticipé.

Les investisseurs sont tenus de s'informer des frais que leurs Intermédiaires Financiers sont susceptibles de leur facturer. Ces informations, en ce qui concerne les frais du Chef de File, sont disponibles dans les brochures tarifaires sur le site internet du Chef de File. Les investisseurs doivent en outre s'informer des frais que les autres Intermédiaires Financiers pourraient leur réclamer.

Les investisseurs peuvent être soumis à des taxes telles que des retenues à la source ainsi qu'une taxe sur les transactions boursières. Veuillez-vous référer à la partie "Régime fiscal des Obligations" du Prospectus pour plus d'informations à cet égard.

Tous les frais de l'Émetteur relatifs à l'émission des Obligations (y compris les frais du conseil de l'Émetteur, du commissaire, d'Euronext, de l'Agent et de la FSMA) sont à la charge de l'Émetteur et sont estimés à 100.000 EUR.

## **7. Clôture anticipée et réduction**

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra au plus tôt le 29 avril 2019 à 17h30 (heure de Bruxelles) (la Période de Souscription minimale est appelée "**Période de Souscription Minimale**") Il s'agit du troisième Jour Ouvrable en Belgique suivant la date à laquelle le Prospectus est disponible sur les sites internet de l'Émetteur et du Chef de File (le jour où le Prospectus a été mis à disposition y inclus), ce qui signifie que la Période de Souscription restera ouverte au moins un jour ouvrable jusqu'à 17h30. Ensuite, une clôture anticipée peut intervenir à tout moment (y compris lors d'un jour ouvrable). En cas de clôture anticipée de la Période de Souscription, un avis sera publié dès que possible sur les sites internet de l'Émetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et de Belfius ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)). Cet avis précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

La Période de Souscription peut être réduite pour chaque Série par l'Émetteur, indépendamment l'une de l'autre, pendant la Période de Souscription avec le consentement du Chef de File et en respectant néanmoins la Période de Souscription Minimale (i) dès que le montant total des Obligations souscrites de la Série concernée atteint 20.000.000 EUR pour les Obligations 4A ou 40.000.000 EUR pour les Obligations 6A ou (ii) en cas de Changement Défavorable Significatif. Dans l'hypothèse d'une clôture anticipée de la Période de Souscription suite à un Changement Défavorable Significatif ou si le montant total des Obligations 4A et des Obligations 6A souscrites n'a pas encore atteint, respectivement, 20.000.000 EUR et 40.000.000 EUR, l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus. L'Émetteur veillera à ce qu'un tel supplément soit publié dès que possible après la survenance de ce nouveau facteur significatif sur

son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) (veuillez consulter la rubrique "Avertissements" de la page 8 du présent Prospectus pour plus d'informations sur la publication de suppléments au Prospectus).

L'Emetteur se réserve le droit de ne pas procéder à l'émission des Obligations si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant nominal des Obligations 4A et des Obligations 6A souscrites est inférieur à, respectivement, 15.000.000 EUR et 25.000.000 EUR.

Par ailleurs, l'offre est soumise à des conditions spécifiques négociées entre le Chef de File et l'Emetteur qui sont reprises dans la Convention de Placement, et en particulier, les obligations du Chef de File au titre de la Convention de Placement pourraient prendre fin, entre autres, comme indiqué ci-dessus.

## 8. Répartition et sursouscription des Obligations

Le Chef de File accepte de placer les Obligations du mieux qu'il peut (best efforts).

Le Chef de File fera du mieux qu'il peut pour placer les Obligations 4A pour un montant de 13.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant de 26.000.000 EUR (les "**Obligations Assignées**") dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail. Les Obligations seront attribuées selon le mécanisme suivant (la "**Structure d'Attribution**") :

(a) en ce qui concerne les Obligations 4A, le Chef de File a le droit de placer un montant de 13.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et un montant de 7.000.000 EUR auprès d'Investisseurs Qualifiés ; et

(b) en ce qui concerne les Obligations 6A, le Chef de File a le droit de placer un montant de 26.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et un montant de 14.000.000 EUR auprès d'Investisseurs Qualifiés.

Si les Obligations sont intégralement placées par le Chef de File le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription, la Période de Souscription pourrait être clôturée anticipativement ce premier Jour Ouvrable à 17h30 (heure de Bruxelles). Dans l'hypothèse où le Chef de File reçoit des souscriptions pour un montant supérieur au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A, les souscriptions seront réduites proportionnellement en respectant la Structure d'Attribution. De telles réductions sont opérées avec l'attribution d'un multiple de 1.000 EUR qui correspond à la dénomination des Obligations.

Les Investisseurs de Détail sont donc encouragés à souscrire aux Obligations le premier Jour Ouvrable de la Période de Souscription avant 17h30 (heure de Bruxelles) afin de s'assurer que leur souscription soit prise en considération lors de l'attribution des Obligations Assignées, sous réserve d'une réduction proportionnelle de leur souscription en cas de souscription aux Obligations 4A ou aux Obligations 6A pour un montant supérieur, respectivement, au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A.

Toutes les souscriptions qui ont été valablement introduites par les Investisseurs de Détail auprès du Chef de File avant la fin de la Période de Souscription Minimale seront prises en compte lors de l'attribution des Obligations, étant entendu qu'en cas de sursouscription, une réduction peut s'appliquer, à savoir, les souscriptions seront revalorisées proportionnellement par le Chef de File, avec l'attribution d'un multiple de 1.000 euros, qui correspond à la dénomination des Obligations.

Par ailleurs, si la Période de Souscription reste ouverte après 17h30 du premier Jour Ouvrable, à partir de ce moment et pendant le reste de la Période de Souscription, les Obligations Assignées non placées pourront être attribuées aux clients de banque de détail et de banque privée du réseau du Chef de File qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail, sur base du principe du "premier arrivé premier servi" en respectant la Structure d'Attribution.

Les Obligations autres que les Obligations Assignées (soit 7.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et 14.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A) seront placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés.

Au moment de la clôture de la Période de Souscription, et dans la mesure où les Obligations Assignées ne sont pas intégralement placées par le Chef de File comme décrit ci-dessus, le Chef de File aura le droit, mais non l'obligation, d'attribuer les Obligations Assignées non placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés, en privilégiant l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail.

En cas de souscription d'Obligations dans chaque Série, les critères d'attribution énoncés ci-dessus sont applicables à chaque Série, séparément. La Période de Souscription peut être réduite pour chaque Série par l'Emetteur, indépendamment l'une de l'autre, pendant la Période de Souscription avec le consentement du Chef de File et en respectant néanmoins la Période de Souscription Minimale (i) dès que le montant total des Obligations souscrites de la Série concernée atteint 20.000.000 EUR pour les Obligations 4A ou 40.000.000 EUR pour les Obligations 6A ou (ii) en cas de Changement Défavorable Significatif.

La Structure d'Attribution ne peut être modifiée qu'en cas de consentement entre l'Emetteur et le Chef de File.

Le Chef de File doit publier les pourcentages de réduction appliqués aux souscripteurs sur son site internet.

Le Chef de File n'est en aucun cas responsable des critères d'attribution qui seront appliqués par d'autres intermédiaires financiers. Aucune souscription n'est possible avant le début de la Période de Souscription.

En cas de clôture anticipée de la Période de Souscription, les investisseurs seront informés du nombre d'Obligations qui leur ont été attribuées dès que possible après la date de clôture anticipée de la Période de Souscription.

Tout paiement effectué par un souscripteur aux Obligations dans le cadre de la souscription d'Obligations non attribuées sera remboursé endéans sept Jours

Ouvrables (tels que définis dans les Conditions des Obligations) après la date du paiement conformément aux dispositions en vigueur entre le souscripteur et l'intermédiaire financier concerné, et le souscripteur concerné n'a droit à percevoir aucun intérêt sur un tel paiement.

## **9. Résultats de l'Offre Publique**

Les résultats de l'Offre Publique des Obligations (y compris son produit net) seront publiés dès que possible après la fin de la Période de Souscription, et au plus tard à la Date d'Emission, par l'Emetteur sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et par le Chef de File ([www.belfius.be/atenor2019](http://www.belfius.be/atenor2019)). La même méthode de publication sera utilisée pour informer les investisseurs en cas de clôture anticipée de la Période de Souscription. En outre, le montant des Obligations sera notifié à la FSMA dès que possible à la date la plus proche entre la fin de la Période de Souscription et la date de clôture anticipée de la Période de Souscription.

## **10. Calendrier prévu de l'offre publique**

Les principales étapes du calendrier de l'offre publique peuvent être résumées comme suit:

- entre le 24 avril 2019, après 17h30 (heure de Bruxelles) et le 25 avril 2019 avant 8h30 (heure de Bruxelles): communiqué de presse sur le site internet de l'Émetteur ;
- entre le 24 avril 2019, après 17h30 (heure de Bruxelles) et le 25 avril 2019 avant 8h30 (heure de Bruxelles): publication du Prospectus sur le site de l'Emetteur et du Chef de File;
- 29 avril 2019, 9h00 (heure de Bruxelles): date d'ouverture de la Période de Souscription;
- 3 mai 2019, 17h30 (heure de Bruxelles): date de clôture de la Période de Souscription (en l'absence de clôture anticipée);
- entre le 3 mai 2019 et le 8 mai 2019: date de publication attendue des résultats de l'offre des Obligations (y compris le produit net) sur le site internet du Chef de File et de l'Emetteur, sauf si publication anticipée en cas de clôture anticipée;
- 8 mai 2019: Date d'Emission et cotation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Les dates et heures de l'Offre Publique et les périodes indiquées dans le calendrier ci-dessus et dans le présent Prospectus sont susceptibles de changer. Si l'Emetteur décide de modifier ces dates, heures ou périodes, il en informera les investisseurs par le biais d'une publication dans la presse financière. Toute modification significative apportée au présent Prospectus doit être approuvée par la FSMA et sera, dans tous les cas selon les modalités requises par la législation applicable, publiée dans un communiqué de presse, une annonce dans la presse financière et/ou un supplément au présent Prospectus.

## **11. Transfert des obligations**

Sous réserve du respect des restrictions de vente applicables, les Obligations sont librement transférables (voir également Restrictions de Vente ci-dessous).

## **12. Restrictions de Vente**

### **12.1. Pays dans lesquels l'offre publique est ouverte**

Les Obligations sont offertes uniquement aux investisseurs auxquels une telle offre peut être légalement faite en vertu de toute loi applicable à ces investisseurs. L'Émetteur a pris les mesures nécessaires afin que les Obligations puissent être légalement offertes au public en Belgique. L'Émetteur n'a pris aucune mesure pour autoriser une offre d'Obligations dans tout autre pays autre que la Belgique.

La distribution du Prospectus et la souscription et l'acquisition des Obligations peuvent, en vertu des lois de certains pays autres que la Belgique, être limitée par des dispositions légales et réglementaires. Ce Prospectus ne peut pas être utilisé pour, ou dans le cadre de, et ne constitue en aucun cas, une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Obligations, dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale. Les personnes en possession du présent Prospectus, ou envisageant la souscription ou l'acquisition des Obligations sont tenues de s'informer sur, et de se conformer à, ces restrictions éventuelles. Les intermédiaires ont l'interdiction d'autoriser la souscription ou l'acquisition des Obligations par des clients dont les adresses se trouvent dans un pays où de telles restrictions s'appliquent. Aucune personne recevant ce Prospectus (en ce compris les fiduciaires et les mandataires) ne peut le distribuer ou l'envoyer dans ces pays, sauf en conformité avec la loi applicable. Les souscripteurs s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'offre et à la vente des Obligations, dans chacun des pays où ces Obligations seraient placées et se sont en particulier engagés à respecter les restrictions de vente visées ci-dessous.

Le Prospectus ne constitue en aucun cas une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter des valeurs mobilières autres que les Obligations, ni une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Obligations, dans toute circonstance dans laquelle pareille offre ou invitation serait illégale. Ni l'Émetteur ni le Chef de File n'ont autorisé, et n'autorisent pas, la réalisation d'une offre d'Obligations (autre que l'Offre Publique Autorisée) s'il en résulte une obligation pour le Chef de File ou pour l'Émetteur de publier un prospectus pour cette offre.

Les sections suivantes énoncent des notifications spécifiques concernant certains pays qui, s'ils sont plus stricts, prévalent sur la notification générale qui précède.

En outre, aucune action n'a été entreprise par l'Émetteur ou le Chef de File visant à permettre une offre au public des Obligations ou une diffusion du présent Prospectus dans tout pays (autre que la Belgique) où une action à de telles fins est requise. De même, aucune Obligation ne peut être offerte ou vendue, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus ni une annonce publicitaire ou autre matériel promotionnel ne peuvent être diffusés ou publiés

dans tout pays, excepté dans des circonstances qui les feront se conformer à toutes lois et réglementations applicables. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Prospectus ou d'Obligations devront se renseigner sur, et respecter, lesdites restrictions relatives à la diffusion du Prospectus et à l'offre et la vente des Obligations.

#### 12.2. Restriction de vente dans l'Espace économique européen

Relativement à tous les États membres de l'Espace économique européen ayant transposé la Directive Prospectus (chacun, un "**État Membre Concerné**"), le Chef de File a déclaré et convenu qu'à compter de la date à laquelle la Directive prospectus est transposée dans l'État membre concerné (la "**Date de Transposition Concernée**") il n'a pas fait et ne fera pas d'offre d'Obligations étant l'objet de l'offre couverte par le présent Prospectus au public dans cet État Membre Concerné, autre que les offres envisagées dans le Prospectus en Belgique à compter du moment où le Prospectus a été approuvé par l'autorité compétente en Belgique et publié conformément à la Directive Prospectus, et à condition que l'Émetteur ait consenti par écrit à utiliser le Prospectus pour de telles offres, sous réserve du fait qu'à partir de la Date de Transposition Concernée (y incluse), le Chef de File puisse effectuer une offre desdites Obligations au public de l'État Membre Concerné :

- (a) à toute entité juridique qui est un investisseur qualifié au sens de la Directive Prospectus ;
- (b) à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que les investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) sous réserve du consentement préalable du ou des agent(s) nommé(s) par l'Émetteur pour une telle offre ; ou
- (c) dans toute autre circonstance entrant dans le champ d'application de l'article 3 (2) de la Directive Prospectus ,

à condition qu'aucune des offres d'Obligations mentionnées aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus ne requière la publication par l'Émetteur ou par le Chef de File d'un prospectus en vertu de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus en vertu de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de la présente disposition, l'expression "**offre d'Obligations au public**" relative à toute Obligation dans tout État Membre Concerné signifie la communication, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les Obligations à offrir, de manière à permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, ces conditions pouvant être modifiées par l'État Membre Concerné par le biais de toute mesure de transposition de la Directive Prospectus dans cet Etat Membre Concerné et l'expression "**Directive Prospectus**" signifie la Directive 2003/71/CE (telle que modifiée, y compris par la directive 2010/73/UE) et inclut toute mesure de transposition dans chaque État Membre Concerné.

#### 12.3. Royaume-Uni

Le Chef de File a déclaré et convenu :

- (a) avoir seulement communiqué ou faire communiquer et communiquera uniquement ou fera communiquer une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens des dispositions de la Section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* du Royaume-Uni) reçue par lui en relation avec l'émission ou la vente d'Obligations, uniquement dans des circonstances dans lesquelles les dispositions de la Section 21(1) du *Financial Services and Markets Act 2000* du Royaume-Uni ne s'appliquent ou ne s'appliqueront pas à l'Émetteur ; et
- (b) avoir satisfait et satisfaire toutes les dispositions applicables du *Financial Services and Markets Act 2000* du Royaume-Uni en relation avec toutes les opérations effectuées concernant les Obligations au Royaume-Uni, depuis le Royaume-Uni, ou impliquant autrement le Royaume-Uni.

#### 12.4. États-Unis

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement sous le régime *Securities Act*, tel que modifié, et ne peuvent être offertes ou vendues sur le territoire des États-Unis ou au bénéfice de ou pour le compte d'un ressortissant américain, excepté dans le cadre de certaines transactions non soumises aux conditions d'enregistrement du *Securities Act*. Les termes utilisés dans ce paragraphe ont le sens qui leur est donné dans le Règlement S du *Securities Act* (le "**Règlement S**").

Le Chef de File a convenu que :

- (a) ni lui, ni aucune de ses Filiales, ni aucune personne agissant pour leur compte, ne s'est livré ou ne se livrera à des efforts de vente dirigés (*directed selling efforts*) (au sens du Règlement S) relatifs aux Obligations ;
- (b) lui, ses Filiales, et tout personne agissant pour leur compte, ont offert, vendu ou sollicité et offriront, vendront ou solliciteront des offres pour les Obligations dans le cadre de leur distribution initiale uniquement dans des transactions offshore au sens et répondant aux exigences de la Règle 903 du Règlement S du *Securities Act*.

Les Obligations sont offertes ou vendues en dehors du territoire des États-Unis conformément au Règlement S.

Par ailleurs, jusqu'à 40 jours après le commencement de l'Offre Publique des Obligations, une offre ou vente des Obligations sur le territoire des États-Unis ou au bénéfice de ou pour le compte d'un ressortissant américain par tout vendeur ne participant pas à l'offre peut constituer une violation des exigences d'enregistrement requises par le *Securities Act*.

### **13. Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l'Offre Publique**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Émetteur est impliqué dans une relation d'affaires d'ordre général ou/et dans des transactions spécifiques avec le Chef de File et qu'il pourrait y avoir des conflits d'intérêts susceptibles de nuire aux intérêts des Détenteurs d'Obligations. Veuillez-vous

référer au facteur de risque "*Les conflits d'intérêts potentiels peuvent avoir un effet défavorable*" de la partie "Facteurs de risque" du présent Prospectus.

## LIQUIDATION DES OBLIGATIONS

Les Obligations 4A et les Obligations 6A seront acceptées dans le Système de Settlement BNB sous les Codes ISIN BE0002647288 et BE0002648294 et les Codes Communs 198939234 et 198940330, respectivement. La liquidation des opérations sur les Obligations s'effectue via le Système de Settlement BNB, et seront par conséquent soumises aux Règles du Système de Settlement BNB.

Le nombre d'Obligations en circulation à tout moment sera enregistré dans le registre des titres nominatifs de l'Emetteur au nom de la Banque Nationale de Belgique, Boulevard du Berlaimont 14, B-1000 Bruxelles.

L'accès au Système de Settlement BNB est disponible par le biais des participants au Système de Settlement la BNB dont la qualité de membre s'étend aux titres tels que les Obligations.

Parmi les participants au Système de Settlement BNB, on compte certaines banques, des sociétés de bourse, Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt. Par conséquent, les Obligations pourront également être liquidées via (et sont donc acceptées par) Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt. Les investisseurs peuvent détenir les Obligations via des comptes-titres ouverts via Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt.

Les transferts d'Obligations entre participants du Système de Settlement BNB seront effectués dans le respect des Règles du Système de Settlement BNB. Les transferts entre épargnants seront effectués conformément aux règles et procédures opérationnelles respectives des participants au Système de Settlement BNB par l'intermédiaire desquels ils détiennent leurs Obligations.

L'Agent exécutera les obligations de l'agent domiciliaire prévues dans la convention de services relative à l'émission d'obligations dématérialisées conclue le ou aux alentours de la Date d'Emission entre l'Emetteur, l'Agent et la BNB (la "**Convention de Settlement**").

L'Emetteur et l'Agent n'ont aucune responsabilité en ce qui concerne le respect des obligations qui s'imposent dans le cadre du Système de Settlement BNB, ni du respect par les participants au Système de Settlement BNB de leurs règles et procédures opérationnelles respectives.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

- (1) Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à compter de la date du présent Prospectus. Belfius Banque SA/NV a été désignée en qualité d'agent de cotation à cette fin.
- (2) L'approbation de la FSMA n'implique aucune appréciation de l'opportunité ou du bien-fondé de l'émission des Obligations, ni de la situation de l'Émetteur.
- (3) L'Émetteur a obtenu tous les agréments, toutes les approbations et autorisations nécessaires en Belgique dans le cadre de l'émission des Obligations. L'émission des Obligations a été autorisée par le conseil d'administration de l'Émetteur le 1 mars 2019.
- (4) Aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2018 et aucun changement significatif défavorable quant aux perspectives d'avenir de l'Émetteur et du Groupe depuis le 31 décembre 2018 n'a été relevé.
- (5) Ni l'Émetteur, ni ses Filiales, n'ont été impliqués dans des litiges les opposant aux pouvoirs publics, dans des actions en justice ou dans des procédures arbitrales (en ce compris les actions en cours, voire imminentes dont l'Émetteur aurait connaissance) au cours des 12 mois ayant précédé la date du présent Prospectus, qui auraient pu avoir ou qui ont eu dans un passé récent des répercussions importantes sur la situation financière ou la profitabilité de l'Émetteur ou du Groupe.
- (6) Les Obligations ont été acceptées à la compensation sur le Système de Settlement BNB, Euroclear et Clearstream Banking Frankfurt. Le code commun des Obligations 4A est 198939234 et celui des Obligations 6A est 198940330. L'*International Securities Identification Number* (ISIN) des Obligations 4A est BE0002647288 et celui des Obligations 6A est BE0002648294.  
  
L'adresse d'Euroclear est 1 Boulevard du Roi Albert II, B-1210 Bruxelles, Belgique ; l'adresse de Clearstream Banking Frankfurt est 61 Mergenthalerallee, D-65760 Eschborn, Allemagne et l'adresse de la BNB est Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles Belgique.
- (7) Sauf indication contraire dans le Prospectus, à la connaissance de l'Émetteur, aucune autre personne impliquée dans l'Offre Publique n'a d'intérêt, y compris conflictuel, susceptible d'avoir une influence sensible sur l'Offre Publique, excepté le Chef de File en ce qui concerne les commissions qui lui sont dues dans le cadre de l'Offre Publique et en sa qualité de créancier de l'Émetteur ou de fournisseur de services financiers à l'Émetteur.
- (8) Lorsque des informations du présent Prospectus ont été obtenues auprès de sources externes, ces informations ont été fidèlement reproduites et, à la connaissance de l'Émetteur et à la lumière des informations publiées

par ces sources externes, aucun fait qui rendrait les informations reproduites inexactes ou prêtant à confusion n'a été omis. La source des informations en provenance de tiers est chaque fois citée lorsque des informations sont utilisées.

- (9) L'Émetteur n'a pas l'intention de fournir des informations relatives aux Obligations après l'émission, sauf dans la mesure requise par la loi.
- (10) Durant la Période de Souscription et pendant la durée de vie des Obligations, des copies des documents suivants seront disponibles les jours de semaine pendant les heures normales de bureau (sauf samedis, dimanches et jours fériés légaux) au siège de l'Émetteur, ainsi que sur le site Internet de l'Émetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) :
- les statuts de l'Émetteur, en français;
  - le rapport annuel et les états financiers consolidés audités ayant été publiés par l'Émetteur, pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018;
  - exemplaire du présent Prospectus en français accompagné du résumé du présent Prospectus en néerlandais et anglais et, le cas échéant, des suppléments au présent Prospectus en français ; et
  - tous les rapports, toutes les lettres et autres documents, bilans, évaluations et déclarations d'experts dont une partie est extraite ou à laquelle il est fait référence dans le présent prospectus.

Le présent Prospectus sera publié sur le site internet d'Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)) et sur le site internet de la FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

- (11) Des exemplaires des documents intégrés par référence au présent Prospectus peuvent être obtenus (sans frais) au siège social de l'Émetteur, sur le site internet de l'Émetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) et sur le site Internet d'Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).
- (12) Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social Avenue Marcel Thiry 77, Boîte 4, 1200 Bruxelles, Belgique, représentée par Xavier Doyen (membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises), a audité les comptes annuels consolidés de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018 et n'a formulé aucune réserve sur ceux-ci dans ses avis.

**Annexe 1 - Communiqué de presse du 27 mars 2019**



*Communiqué de presse*

**NOUVEAU PROJET POUR ATENOR DANS LE DISTRICT 3 DE BUDAPEST**

La Hulpe, 27 mars 2019

ATENOR a signé un contrat, par le biais de sa filiale hongroise, portant sur l'acquisition de terrains dans le district 3 de Budapest, à savoir les numéros 68-70 et 74-80 de la rue Becsi, pour une superficie totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup>.

Ce district, appelé Óbuda, est assez grand et s'étire le long du Danube sur plus de 10 kilomètres. Ses pentes abruptes et ses montagnes offrent une vue panoramique à 360° sur presque toutes les propriétés du district. En outre, le district 3 est au centre de l'attention de l'Union européenne qui a récemment financé la rénovation de la zone environnante du site, dans le cadre du projet « Óbuda Promenade », finalisé en 2017.

La localisation est l'un des principaux avantages concurrentiels de ce site. Situé à 300 mètres du centre commercial 'Új Udvar' ('New Court'), le site est aisément accessible par les transports en commun et par la route. Grâce au pont Arpad et au pont Megyeri récemment construit, le centre-ville et les autoroutes M0-M3 sont à quelques minutes seulement en voiture. La zone est en outre bien desservie par les lignes de bus et de tram.

Le projet offrira un immeuble de bureaux de trois étages complété par un parking souterrain sur un niveau. Sur la façade arrière et la rue Becsi, les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages auront un toit incliné.

Une demande de permis d'urbanisme pour une surface bâissable de 15.000 m<sup>2</sup> sera introduite sous peu, afin de permettre le début des travaux de construction au cours du quatrième trimestre 2019.

Cette acquisition cadre avec la stratégie de développement international d'ATENOR, dont le but est de promouvoir de grands projets caractérisés par une valeur architecturale et environnementale accrue dans diverses métropoles européennes dynamiques.

Suite à cette nouvelle acquisition, le nombre de projets d'ATENOR en développement est passé à 24, ce qui représente un potentiel d'environ 894.000 m². Ces projets sont situés à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre (Belgique), au Luxembourg, en région parisienne (France), à Lisbonne (Portugal), à Düsseldorf (Allemagne), à Varsovie (Pologne), à Budapest (Hongrie) et à Bucarest (Roumanie).

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

Reuters ATE0.BR - Bloomberg : ATEB BB

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphane Sonneville SA, CEO ou Laurent Collier pour Start UP sprl, Executive Officer

☐ +32-2-387.22.99 - ☐ +32-2-387.23.16 - e-mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be) - [www.atenor.be](http://www.atenor.be)





**Communiqué de presse**

**DÉCLARATION D'ÉLIGIBILITÉ AU PLAN D'ÉPARGNE PEA-PME**

La Hulpe, le 28 mars 2019

Dans le cadre d'une politique d'actionnariat stable et diversifié, ATENOR confirme au marché qu'elle respecte toujours les critères d'éligibilité au plan d'épargne français PEA-PME<sup>1</sup>.

Ce plan d'épargne permet à des résidents français d'épargner à des conditions fiscalement attractives en investissant dans des sociétés cotées respectant les seuils d'activités fixés dans la réglementation européenne.

Ces investisseurs pourront eux aussi apprécier le métier, les résultats et la politique de dividendes d'ATENOR.

Cette déclaration sera reconduite chaque année après la publication des comptes consolidés annuels.

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Sidney D. Bens, Chief Financial Officer

+32-2-387.22.99 - courriel : info@atenor.be - www.atenor.be



<sup>1</sup> Décret d'application du PEA-PME en date du 01.04.2016

### Annexe 3 - Communiqué de presse du 4 avril 2019

**ATEB**  
LISTED  
EURONEXT



**ATENOR**  
ACTING FOR CITIES

Communiqué de presse

#### ATENOR LANCE UN CONCOURS POUR LA TROISIÈME PHASE DE CITY DOX

La Hulpe, le 4 avril 2019



Idéalement situé en entrée de ville, le long du Canal, le développement du nouveau quartier CITY DOX s'étend sur près de 5 ha. CITY DOX vise à favoriser les conditions du vivre-ensemble grâce à une combinaison optimale des fonctions et un équilibre entre les espaces privés, collectifs et

publics.

Cette évolution s'inscrit pleinement dans la volonté de la Région de faire de la zone du canal un lieu de vie et de travail convivial et durable.

Après une première phase déjà réalisée et une deuxième dont les permis ont été délivrés, ATENOR lance un concours pour le développement des prochaines phases du projet CITY DOX.

Dans un souci de qualité et d'excellence architecturale, ATENOR recherche un bureau d'architectes, ou un groupement de bureaux d'architectes, capables de proposer une note de vision pour le développement phasé des trois îlots situés le long du canal. Cette note qui vise à démontrer la cohérence spatiale et fonctionnelle ainsi que la qualité des espaces, devra être accompagnée d'un projet plus détaillé pour le premier îlot à développer.

Il s'agit d'un marché se divisant en une tranche ferme pour une mission complète d'architecture pour le premier îlot, et de deux tranches conditionnelles pour les deux autres. L'intention d'ATENOR est d'attribuer les trois îlots à trois architectes différents dans le souci de favoriser une diversité architecturale sur le site, dont la cohérence sera assurée par la note de vision globale.

Le *Bouwmeester* (maître architecte) accompagne le projet et assistera au comité d'avis pour la sélection et l'attribution du marché.

Résolument tourné vers l'avenir, CITY DOX est un quartier ouvert et paisible où l'architecture fait la part belle à la lumière et à l'espace. Les différentes fonctions, logements, maison de repos, résidence services, école, commerces et entreprises s'articulent le long des berges du canal et autour d'un grand parc public au cœur de l'îlot.

Confiant dans le potentiel de ce quartier, ATENOR entend faire de CITY DOX un quartier précurseur qui comptera au total environ 155.000 m<sup>2</sup> de développement, où tout a été pensé pour faciliter les échanges, la convivialité et la qualité de vie : mobilité douce, voitures partagées, gestion intelligente des déchets, plaine de jeux, potager urbain, jardins collectifs et parc public.

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

[Reuters ATE0.BR](#) - [Bloomberg : ATEB BB](#)

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphane Sonnevile SA, CEO ou William Lerinckx pour Probatimmo bvba, Executive Officer

☐ +32-2-387.22.99 - ☐ +32-2-387.23.16 - e-mail : [info@ATENOR.be](mailto:info@ATENOR.be) - [www.ATENOR.be](http://www.ATENOR.be)

#### Annexe 4 - Communiqué de presse du 15 avril 2019



#### Communiqué de presse

### ATENOR, AG REAL ESTATE ET AXA IM – REAL ASSETS SIGNENT UN ACCORD DE PARTENARIAT EN VUE DU REDÉVELOPPEMENT DU CENTRE DE COMMUNICATION NORD (CCN) DE BRUXELLES

La Hulpe, le 15 avril 2019

ATENOR, AG Real Estate et AXA IM - Real Assets, agissant pour le compte d'un de ses clients, ont conclu un accord de partenariat pour développer un projet de grande ampleur sur le site actuellement connu sous le nom de CCN, et jouxtant la Gare du Nord de Bruxelles.

Le site dispose de tous les atouts pour accueillir un redéveloppement emblématique d'une vie urbaine nouvelle à laquelle aspirent résolument tous les acteurs de la ville. Bénéficiant d'une connexion exceptionnelle aux transports en commun (métro, gare de bus intégrés au bâtiment et accès direct à la Gare du Nord), ce projet est situé au coeur d'un quartier qui a récemment initié une profonde mutation.

Le voisinage des grandes gares urbaines, en alliant la densité, la mixité et les espaces publics de qualité constitueront les piliers du développement des villes du futur. Ce projet devrait en être une parfaite représentation.

Le projet devrait débiter en 2021 lorsque la Région de Bruxelles-Capitale (qui occupe la majorité de l'actuel bâtiment) quittera ses locaux.

Ce développement cadre parfaitement avec la stratégie d'ATENOR mise en oeuvre ces dernières années. Plus particulièrement à Bruxelles, ATENOR est présent dans le quartier européen, le long du Canal et dans le voisinage des grandes gares (Gare du Nord et Gare du Midi). Cet échantillon de projets bruxellois témoigne de la volonté d'ATENOR d'être un acteur engagé dans les quartiers clés du développement durable (économique, environnemental et social) de la Région.

Suite à cette nouvelle acquisition, ATENOR développe 25 projets répartis sur 8 pays européens pour une superficie de l'ordre de 920.000 m<sup>2</sup>. Ces projets sont situés à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre (Belgique), au Luxembourg, en région parisienne (France), à Lisbonne (Portugal), à Düsseldorf (Allemagne), à Varsovie (Pologne), à Budapest (Hongrie), et à Bucarest (Roumanie).

ATENOR est une société de promotion immobilière cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.

Reuters ATE0.BR - Bloomberg : ATEB BB

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile SA, CEO ou William Lerinckx pour Probatimmo bvba, Executive Officer

☐ +32-2-387.22.99 - ☐ +32-2-387.23.16 - e-mail : [info@ATENOR.be](mailto:info@ATENOR.be) - [www.ATENOR.be](http://www.ATENOR.be)

**EMETTEUR**

**Atenor SA**  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Belgique

**CHEF DE FILE**

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11,  
1210 Bruxelles  
Belgique

**AGENT**

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11,  
1210 Bruxelles  
Belgique

**CONSEIL JURIDIQUE DE L'EMETTEUR**

**NautaDutilh SPRL**  
Chaussée de La Hulpe 120  
1050 Bruxelles  
Belgique

**CONSEIL JURIDIQUE DU CHEF DE FILE**

**Linklaters LLP**  
rue Bréderode 13  
1000 Bruxelles  
Belgique

**COMMISSAIRE DE L'EMETTEUR**

**Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL**  
Avenue Marcel Thiry 77, Boîte 4  
1200 Bruxelles  
Belgique