



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 2,875 pour cent (brut) échéant le 5 avril 2022 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 : 2,476 pour cent (taux annuel)

Rendement net : 1,622 pour cent (taux annuel)

Montant minimum de souscription: 1.000 EUR

Prix d'émission : 101,50 pour cent de la valeur nominale – Code ISIN : BE0002587658 – Code commun : 179779897

(les "Obligations 4A")

Obligations à taux fixe de 3,50 pour cent (brut) échéant le 5 avril 2024 d'un montant minimum de 25.000.000 EUR et d'un montant maximum de 30.000.000 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 : BE0002588664 – Code commun : 179780046

(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'Emission, de leur Prix d'Emission respectifs, de leur taux d'intérêt de, respectivement, 2,875 et 3,50 pour cent par an et sont basés sur l'hypothèse que les Obligations 4A seront détenues jusqu'au 5 avril 2022 et que les Obligations 6A seront détenues jusqu'au 5 avril 2024 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'Echéance. 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'Emission.

Date d'Emission: 5 avril 2018

Période de Souscription: 26 mars 2018 à 9 heures au 29 mars 2018 à 17.30 heures
(sous réserve de clôture anticipée)

Chef de File



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 35 à 50 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

Ce Prospectus d'offre et d'admission à la négociation est daté du 19 mars 2018.

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 (l'**"Emetteur"** 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 30,000,000 EUR. Les Obligations sont offertes au public en Belgique (**"Offre Publique"**). Les Obligations 4A porteront intérêt au taux de 2,875 pour cent par an et les Obligations 6A porteront intérêt au taux de 3,50 pour cent, 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 5 avril de chaque année. Le premier paiement sous les Obligations aura lieu le 5 avril 2019 et le dernier paiement, respectivement, les 5 avril 2022 et 5 avril 2024. Les Obligations 4A viendront à échéance le 5 avril 2022 et les Obligations 6A viendront à échéance le 5 avril 2024 (chacune, une **"Date d'Echéance"**). 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 Boulevard Pachéco 44, 1000 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, S.A. (**"Clearstream Luxembourg"**), et par le biais d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations par le biais d'Euroclear et Clearstream Luxembourg, 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 Luxembourg. 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 Luxembourg.

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

Ce prospectus, daté du 19 mars 2018 et établi en français (le **"Prospectus"**), a été approuvé le 19 mars 2018 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 n'implique pas une appréciation de la pertinence ou du bien-fondé 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 2017, l'endettement financier en cours du Groupe envers Belfius s'élevait à 42,4 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. L'Émetteur est responsable de la cohérence entre les versions néerlandaise 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 les versions française et néerlandaise 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'Émetteur 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'Émetteur 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'Emetteur 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 26 mars 2018 et le 29 mars 2018 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) autorisés 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'Emetteur et conformément aux conditions y mentionnées.

Si une offre publique intervenait en Belgique pendant la période pour laquelle l'Emetteur a donné son accord pour l'utilisation du Prospectus, l'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur 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), de Belfius (www.belfius.be/atenor) et le site internet de la FSMA (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 nouvel élément, la nouvelle erreur ou l'inexactitude à l'origine de la préparation du supplément soit dévoilé(e) avant la clôture finale de l'offre et la remise 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'Emetteur ainsi que sur d'autres données relatives au secteur de l'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur, 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'Emetteur relatives aux performances futures attendues de l'Emetteur 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", "a 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'Emetteur 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 et le Chef de File ne s'engagent 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 les 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), de l'Emetteur (www.atenor.be) et de Belfius (www.belfius.be/atenor). 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
La Hulpe
Belgique

Tel : +32 23891345
Fax : +32 23872316
Email : Bens@atenor.be
www.atenor.be

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	11
FACTEURS DE RISQUE	35
DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE.....	51
CONDITIONS DES OBLIGATIONS.....	52
DESCRIPTION DE L'EMETTEUR	66
RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION.....	114
RÉGIME FISCAL DES OBLIGATIONS.....	115
SOUSCRIPTION ET VENTE	123
LIQUIDATION DES OBLIGATIONS.....	134
INFORMATIONS GÉNÉRALES	135

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. En cas de divergence entre la version française et la version néerlandaise du Résumé, la version française prime. L'Émetteur assume la responsabilité de la cohérence entre la version française et la version néerlandaise du présent Résumé.

Section A — Introduction et avertissements		
A.1	Introduction et avertissements	Le présent résumé doit être considéré comme une introduction au prospectus d'offre en souscription publique en Belgique d'obligations daté du 19 mars 2018 (le « Prospectus »). Toute décision d'investissement dans les Obligations doit être prise par l'investisseur sur la base du Prospectus dans son ensemble. 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. 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.
A.2	Consentement à utiliser le Prospectus à des fins de revente ultérieure ou de placement final auprès d'intermédiaires financiers et conditions attachées à ce	<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 2,875 pour cent arrivant à échéance le 5 avril 2022, d'un montant minimum de 15.000.000 EUR et d'un montant maximum de 20.000.000 EUR (les "Obligations 4A") et des obligations à taux fixe de 3,50 pour cent arrivant à échéance le 5 avril 2024, d'un montant minimum de 25.000.000 EUR et d'un montant maximum de 30.000.000 EUR (les "Obligations 6A" et, avec

	consentement	les Obligations 4A, les "Obligations" et, chaque série de ces Obligations, une "Série") (l'"Offre Publique"), 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 "Offrant Habilité"). <i>Période d 'offre</i> : L'Émetteur consent à ce que le présent Prospectus puisse être utilisé du 26 mars 2018 au 29 mars 2018 inclus (indépendamment d'une éventuelle clôture anticipée de la Période de Souscription). <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. 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 (autre que le Chef de File). 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 26 mars 2018 et prenant fin le 29 mars 2018 (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).
--	---------------------	--

Section B — Émetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial de l'Émetteur	Atenor SA (l'"Émetteur" ou "Atenor").
B.2	Siège social/Forme juridique/Législation/Pays d'immatriculation	Atenor SA est une société anonyme (" <i>naamloze vennootschap</i> "), assujettie à la législation belge. Le siège social de l'Émetteur est situé avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique. Atenor a été constituée le 15 septembre 1950 pour une durée illimitée.
B.4b	Informations relatives aux 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 2017. Les marchés immobiliers d'Europe connaissent une évolution favorable portés par le retour à la croissance. Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, Atenor

		devrait bénéficier de l'évolution favorable de ceux-ci. 2018 sera notamment l'année de réception de l'immeuble The One à Bruxelles et de l'installation des premiers locataires. Les immeubles HBC à Bucarest, entièrement loués, seront 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 2018 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 notre positionnement international. Dans le cadre du respect de ses obligations en qualité de société cotée, Atenor communiquera au public sur son site web 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.
B.5	Description de l'Émetteur au sein du groupe	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 "Groupe"). 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.

B.10	Réserves émises dans les rapports d'audit relatifs aux données financières historiques	Sans objet ; aucun rapport d'audit ne contient des réserves pour les informations financières historiques incluses dans le Prospectus.																																	
B.12	Informations financières historiques clés sélectionnées relatives à l'Emetteur	<i>Résultats annuels consolidés 2016 - 2017</i> Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Comptes audités <table border="1"> <thead> <tr> <th>Résultats</th><th>31.12.2016</th><th>31.12.2017</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résultat net consolidé (part de groupe)</td><td>20.375</td><td>22.179</td></tr> <tr> <td>Résultat par action (en euros)</td><td>3,73</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>174.375</td><td>198.622</td></tr> <tr> <th>Bilan</th><th>31.12.2016</th><th>31.12.2017</th></tr> <tr> <td>Total de l'actif</td><td>686.090</td><td>593.180</td></tr> <tr> <td>Trésorerie de fin de période ⁽¹⁾</td><td>145.395</td><td>48.132</td></tr> <tr> <td>Endettement net ⁽²⁾ (-)</td><td>-305.078</td><td>-328.999</td></tr> <tr> <td>Endettement net/Total du bilan (en %)</td><td>44,47 pour cent</td><td>55,46 pour cent</td></tr> <tr> <td>Total des capitaux propres consolidés</td><td>139.395</td><td>149.640</td></tr> </tbody> </table> ⁽¹⁾ Le poste « Trésorerie fin de période » est constitué du poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » d'un montant de 23.121.000 EUR pour 2017 et 103.451.000 EUR pour 2016 et du poste « Autres actifs financiers courants » d'un montant de 25.011.000 EUR pour 2017 et 41.944.000 EUR pour 2016. ⁽²⁾ « 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 ». L'Emetteur 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 2017.	Résultats	31.12.2016	31.12.2017	Résultat net consolidé (part de groupe)	20.375	22.179	Résultat par action (en euros)	3,73	4,07	Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076	Dont actions propres	174.375	198.622	Bilan	31.12.2016	31.12.2017	Total de l'actif	686.090	593.180	Trésorerie de fin de période ⁽¹⁾	145.395	48.132	Endettement net ⁽²⁾ (-)	-305.078	-328.999	Endettement net/Total du bilan (en %)	44,47 pour cent	55,46 pour cent	Total des capitaux propres consolidés	139.395	149.640
Résultats	31.12.2016	31.12.2017																																	
Résultat net consolidé (part de groupe)	20.375	22.179																																	
Résultat par action (en euros)	3,73	4,07																																	
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076																																	
Dont actions propres	174.375	198.622																																	
Bilan	31.12.2016	31.12.2017																																	
Total de l'actif	686.090	593.180																																	
Trésorerie de fin de période ⁽¹⁾	145.395	48.132																																	
Endettement net ⁽²⁾ (-)	-305.078	-328.999																																	
Endettement net/Total du bilan (en %)	44,47 pour cent	55,46 pour cent																																	
Total des capitaux propres consolidés	139.395	149.640																																	
B.13	Événements ayant des répercussions sur la solvabilité de l'Émetteur	Sans objet, aucun événement important n'ayant été enregistré concernant la solvabilité de l'Emetteur.																																	

B.14	Dépendance de l'Émetteur à l'égard des autres entités du groupe	Sans objet, l'Émetteur étant la société mère du groupe.
B.15	Principales activités de l'Émetteur	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. 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. 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. 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 m². 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. La présence d'Atenor sur ces différents marchés s'envisage à long terme.
B.16	Actionnaires majoritaires	Au 31 décembre 2017, les actionnaires de référence d'Atenor détiennent ensemble 47,08 pour cent du capital et des droits de vote d'Atenor dont 33,75 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, SOFINIM NV, LUXEMPART SA, ALVA SA. et Stéphan SONNEVILLE SA. Au 31 décembre 2017, Atenor détient 3,53 pour cent des actions en autocontrôle. Atenor a été informée que la participation de 10,53 pour cent détenue par SOFINIM NV va être acquise par une nouvelle société (ForAtenor) dont l'actionnariat sera constitué des groupes 3D, LUXEMPART SA, ALVA SA et Stéphan SONNEVILLE SA ainsi que des membres du comité exécutif d'Atenor. Cette nouvelle société ratifiera la convention d'actionnaires existante. La transaction va se réaliser à un prix de 45 EUR par action. Suite à ce changement dans l'actionnariat de référence, certains actionnaires de référence apporteront plus d'actions à l'action de concert de telle sorte que 40,98 pour cent du capital d'Atenor feront partie de l'action de concert.
B.17	Notations de crédit sollicitées	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.

Volet C — Valeurs mobilières		
C.1	Type et catégorie des Obligations/ISIN	<i>Type</i> : Les Obligations 4A sont des obligations à taux fixe de 2,875 pour cent arrivant à échéance le 5 avril 2022. Les Obligations 6A sont des obligations à taux fixe de 3,50 pour cent arrivant à échéance le 5 avril 2024. Les Obligations sont dématérialisées. <i>Code d'identification</i> : Les Obligations 4A seront identifiées par le code ISIN BE0002587658 et le code commun 179779897. Les Obligations 6A seront identifiées par le code ISIN BE0002588664 et le code commun 179780046.
C.2	Devise	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	Description des restrictions à la libre cessibilité des Obligations	Sous réserve des restrictions légales relatives à l'offre, à la vente ou au transfert des Obligations, ces dernières sont librement cessibles.
C.8	Description et limitations des droits attachés aux Obligations, notamment concernant leur rang	<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 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. Veillez également vous reporter au Volet C.9 ci-dessous.
C.9	Dispositions relatives aux intérêts, à l'échéance et au rachat, rendement et représentant des Détenteurs d'Obligations	Veillez également vous reporter au Volet C.8 ci-dessus. <i>Intérêt</i> : Chaque Obligation 4A porte intérêt à compter de sa Date d'Émission incluse, au taux annuel de 2,875 pour cent. Chaque Obligation 6A porte intérêt à compter de sa Date d'Émission incluse, au taux annuel de 3,50 pour cent. <i>Date de paiement des intérêts</i> : le 5 avril de chaque année jusqu'à la date d'échéance, à compter de la première Date de versement des intérêts à savoir le 5 avril 2019. <i>Date d'Echéance</i> : en ce qui concerne les Obligations 4A, la date d'échéance est le 5 avril 2022. En ce qui concerne les Obligations 6A, la date d'échéance est le 5 avril 2024. <i>Montant du remboursement à la Date d'Echéance</i> : 100 pour cent de la Valeur Nominale des Obligations. <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. 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 "Notification d'Exercice de l'Option de Changement de Contrôle"). 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.

		On entend par "Agissant de Concert" une coopération entre un groupe de personnes, au travers d'une convention ou d'un accord, portant sur leur participation dans l'Emetteur. On entend par "Changement de Contrôle" (i) l'acquisition, directe ou indirecte, de 30 pour cent ou plus des titres de l'Emetteur avec droit de vote 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) 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. On entend par "Date d'Option de Changement de Contrôle" le quatorzième Jour Ouvrable suivant la fin de la Période du Changement de Contrôle. On entend par "Intermédiaire Financier" une banque ou tout autre intermédiaire financier auprès duquel un Détenteur d'Obligations détient ses Obligations. On entend par "Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle", 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). On entend par "Notification de Changement de Contrôle" 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>). On entend par "Période du Changement de Contrôle" 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. On entend par "Personnes Exemptées" les personnes suivantes : Alva SA, 3D NV, Stéphan Sonnevile SA et Luxempart S.A. ainsi que toute Personne Liée à une ou plusieurs de ces personnes. On entend par "Personne Liée" toute société ou personne liée au sens du Code des sociétés belge. <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 "Cas de Défaut"). <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 bénéfices, 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. On entend par « Sûreté » une hypothèque, un gage, un nantissement, un privilège, un mandat pour créer ceux-ci ou toute autre forme de sûreté réelle. On entend par "Dette Pertinente" 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 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. On entend par "Filiale" une entreprise ou autre personne qui est sous le
--	--	---

		contrôle direct ou indirect de l'Emetteur conformément au Code des sociétés belge. On entend par "Filiale Principale" une Filiale de l'Emetteur: (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 (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. <i>Rendement</i> : Rendement actuariel brut des Obligations 4A: 2,476 pour cent (taux annuel) Rendement actuariel brut des Obligations 6A: 3,152 pour cent (taux annuel) <i>Rendement net</i> : Rendement net des Obligations 4A : 1,622 pour cent (taux annuel) Rendement net des Obligations 6A : 2,114 pour cent (taux annuel) Le rendement net des Obligations 4A est de 1,622 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 2,875 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 5 avril 2022 (en ce qui concerne les Obligations 4A) et jusqu'au 5 avril 2024 (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. <i>Représentant des porteurs des Obligations (les Détenteurs d'Obligations)/assemblée des Détenteurs d'Obligations</i> : Aucun représentant des Détenteurs d'Obligations n'est désigné relativement aux Obligations. <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.
--	--	--

		<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. <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.
C.10	Païement des intérêts lié à un ou plusieurs instruments dérivés	Veillez également vous reporter au Volet C.9 ci-dessus. Non applicable, le paiement des intérêts n'est lié à aucun instrument dérivé.
C.11	Demande d'admission à la négociation	Une demande a été présentée à Euronext Brussels relative à l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Section D – Risques		
D.2	Risques principaux concernant l'Émetteur	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 : Risques liés au marché <i>Risque lié à la conjoncture économique</i> 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 les 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 et Pologne) 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. Risques opérationnels

		<i>Risque lié à l'activité de développement</i> 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. <i>Risque lié aux règles d'urbanisme</i> 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. <i>Risque lié aux règles en matière de protection de l'environnement</i> 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. <i>Risque lié à la stratégie adoptée par le Groupe</i> 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. <i>Risque lié à la cession des actifs immobiliers</i> 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. Risque de perte de dirigeants clé 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. Risques financiers 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. 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. Atenor a un endettement brut de 377.131.000 EUR au 31 décembre 2017. Cet endettement brut est réparti sur différentes maturités: 47 pour cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 40 pour cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 13 pour cent à plus de 5 ans. Au 31 décembre 2017, l'endettement est composé à 31 pour cent d'emprunts bancaires, 7 pour cent d'emprunts obligataires et 62 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN). Risque de taux d'intérêt 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. 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. 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. Autres risques 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. Risque de litiges 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.
D.3	Risques principaux concernant les Obligations	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 : i. <i>Les Obligations peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs</i> : chaque investisseur potentiel doit déterminer 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 ; 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 ; 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 ; 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 ; 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 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 ; 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 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 "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, 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 "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 0,875 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 ; 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 ; 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 ; x. <i>Remboursement anticipé des Obligations en cas de Changement de Contrôle</i> : les Détenteurs d'Obligations peuvent demander à 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 significative dans l'Emetteur (mais en dessous de 30 pour cent) et, sur la base de cette participation, exercent <i>de facto</i> 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 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'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) (<i>Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle</i>) est prévue le 27 avril 2018. 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). 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 ; xii. <i>L'Émetteur et les Obligations ne disposent pas d'une notation de crédit</i> : l'absence de notation de crédit de l'Emetteur et des Obligations pourrait affecter le prix de marché des Obligations ; 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 l'inflation est égale ou supérieure au taux d'intérêt applicable aux Obligations, le rendement actuariel est égal à zéro ou pourrait être négatif ; 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 ; xv. <i>Changements législatifs et pratiques susceptibles d'affecter les</i>
--	--	--

		<i>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 ; 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.
--	--	--

Section E – Offre		
E.2b	Raisons de l'offre et utilisation du produit	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. 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 50.000.000 EUR en cas de placement du montant maximum (hors les coûts et frais relatifs à l'émission estimés à 160.000 EUR), sera affecté au maintien de la solidité bilantaire et plus particulièrement au renforcement des capitaux permanents couvrant le financement des investissements en « terrains » dans les projets en portefeuille. Dans le cadre d'une gestion de trésorerie optimale, le produit de l'emprunt pourra également servir, le cas échéant, au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme ou au financement temporaire de premiers travaux de construction.
E.3	Modalités de l'offre	<i>Date d'Emission :</i> 5 avril 2018 (la "Date d'Emission"). <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 0,875 pour cent. Voyez également section E.7 du Résumé. <i>Valeur Nominale</i> : les Obligations sont émises pour un montant en principal de 1.000 euros. <i>Période de Souscription</i> : du 26 mars 2018 au 29 mars 2018 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 30.000.000 EUR. La clôture anticipée interviendra au plus tôt le 26 mars 2018 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). <i>Chef de File</i> : Belfius Banque SA/NV. <i>Agent</i> : Belfius Banque SA/NV. <i>Juridiction de l'Offre Publique</i> : Belgique. <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'Emetteur et le Chef de File (le "Convention de Placement") et qui incluent entre autres ce qui suit : (i) l'exactitude des déclarations et garanties énoncées par l'Emetteur dans la Convention de Placement ; (ii) la Convention de Placement, la convention de services relative à l'émission d'obligations dématérialisées (la "Convention de Settlement") 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'Emetteur, 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'Emetteur 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. <i>Attribution</i> : Le Chef de File accepte de placer les Obligations du mieux qu'il peut (<i>best efforts</i>). Le Chef de File fera du mieux qu'il peut pour placer les Obligations 4A pour un montant de 16.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant de 25.000.000 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 16.000.000 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 4.000.000 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 25.000.000 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 5.000.000 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. La portion des Obligations allouées aux Investisseurs Qualifiés sera attribuée de sorte à donner la priorité aux Investisseurs Qualifiés pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail. Cette attribution privilégiée peut avoir pour conséquence que certains Investisseurs Qualifiés recevront moins ou aucune des Obligations commandées. 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 4.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et 5.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A) seront placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés. Le Chef de File privilégiera l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail. 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. 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.
E.4	Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l'émission / l'offre	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. 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'Émetteur 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'Émetteur). 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 2017, l'endettement financier existant du Groupe envers Belfius Banque SA/NV s'élève à 42,4 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. 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. 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 vis-à-vis des Détenteurs d'Obligations et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Détenteurs d'Obligations.
E.7	Dépenses estimatives imputées à l'investisseur par l'Émetteur	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 : (i) 1,50 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A ; (ii) 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A, (chacune, la "Commission de Détail"). Chacune de ces commissions sera incluse dans le prix d'émission des Obligations concernées. 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. Les investisseurs doivent s'informer eux-mêmes des coûts que les

		Intermédiaires Financiers pourraient mettre à leur charge. 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 0,875 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, (iv) le montant des Obligations achetées par un investisseur et (v) la priorité donnée aux Investisseurs Qualifiés agissant en qualité d'intermédiaires pour le placement auprès d'Investisseurs de Détail. 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.
--	--	---

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 2016 et le 31 décembre 2017), 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 les 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 et Pologne) 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

1.1.2 *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.

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

1.1.3 *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.

1.1.4 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.

1.1.5 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.

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

1.1.6 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'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 (voyez la section 3 (Stratégie) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus).

1.1.7 Risque lié à la cession des actifs immobiliers

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.

1.1.8 Risque de perte de dirigeants clé

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.

1.1.9 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.

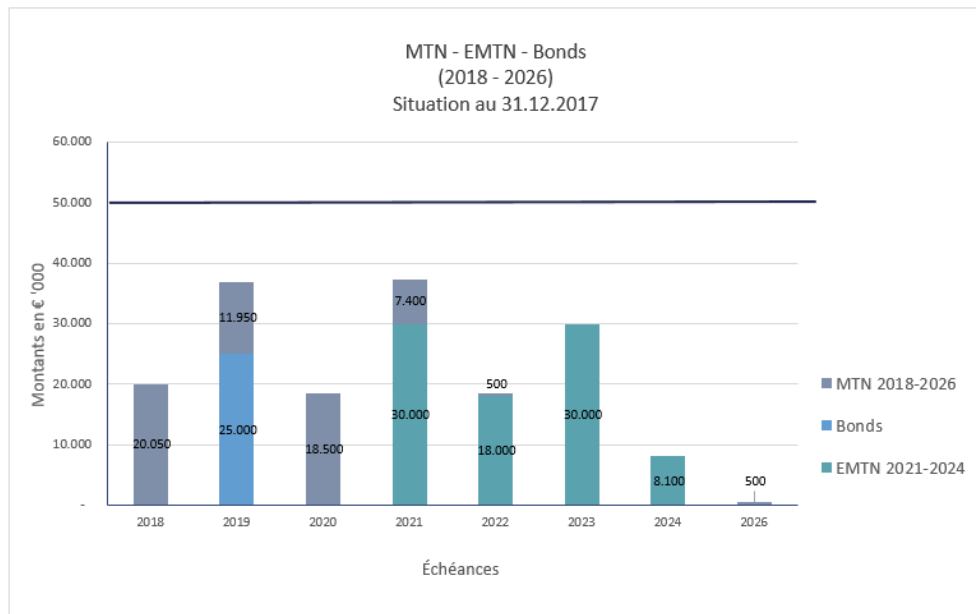
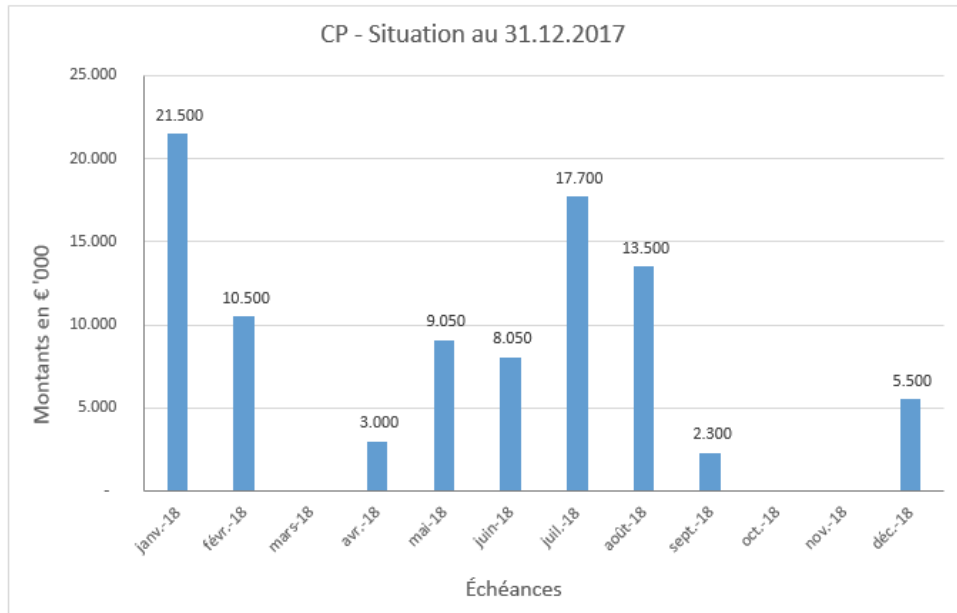
Depuis 2010, Atenor a procédé à l'émission de plusieurs emprunts obligataires (outre le Programme CP/MTN) qui ont toujours été entièrement remboursés à l'échéance et dans le cadre desquels Atenor n'a jamais été en défaut.

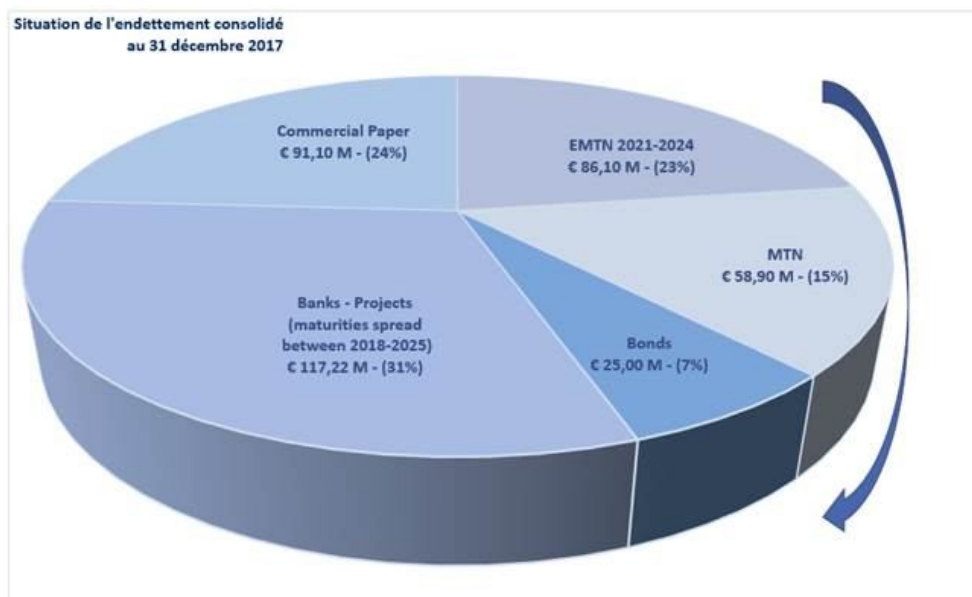
En 2016, Atenor a élargi ces moyens de financement en lançant un programme EMTN d'un montant maximum de 150.000.000 EUR dont 86.100.000 EUR ont été placés avec succès auprès d'investisseurs institutionnels sur des échéances s'étalant de 2021 à 2024.

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 trois 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 2017 et (iv) le tableau des emprunts bancaires du Groupe.





		Echéances contractuelles	Valeur nominale en EUR
Etablissements de crédit			
Atenor Group Participations		30.09.2019	7.000.000
Atenor	Corporate 1	06.09.2018	10.000.000
	Corporate 2	31.03.2022	3.571.429
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	28.10.2020	13.000.000
	The One (via The One Estates)	20.10.2018	2.480.000
	The One (via The One Office)	20.10.2019	15.690.234
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	01.04.2025	25.473.894
	Realex (via Leaselex)	27.04.2021	35.000.000
	Vaci Greens E & F (via CT)	31.03.2020	5.000.000
Total établissements de crédit			117.215.557

Atenor a un endettement brut de 377.131.000 EUR au 31 décembre 2017. Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 47 pour cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 40 pour cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 13 pour cent à plus de 5 ans. L'endettement est composé à 31 pour cent d'emprunts bancaires, 7 pour cent d'emprunts obligataires et 62 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN).

Tenant compte des postes de trésorerie et équivalent de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants (48.130.000 EUR), l'endettement financier net consolidé s'élève à 329 millions d'euros au 31 décembre 2017. L'endettement net sur le total du bilan (en pourcentage) au 31 décembre 2017 est de 55,46 pour cent. 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 18 projets en cours d'Atenor.

Pour plus d'informations, nous renvoyons à la note 20 du rapport financier annuel 2017.

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.

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.

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.

1.4.2 *Risque de litiges*

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 (voyez la section 14 (Procédures judiciaires et arbitrales) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus).

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 bénéfices, 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'Émetteur 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 des obligations existantes de l'Émetteur. 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 0,875 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'Emetteur

La valeur des Obligations peut être affectée par la situation financière de l'Emetteur, 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'Emetteur (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'Emetteur).

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 significative dans l'Émetteur (mais en dessous de 30 pour cent) et, sur la base de cette participation, exercent *de facto* un contrôle sur l'Émetteur. 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'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) (*Remboursement à l'option des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*) est prévue le 27 avril 2018. 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). Les Détenteurs des Obligations ont néanmoins le droit d'obliger l'Émetteur 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'Émetteur n'a pas approuvé la Condition visée ci-dessus pour le 27 avril 2018.

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 (l'"**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 Luxembourg 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 Luxembourg 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 Luxembourg.

Les transferts d'Obligations seront effectués entre les participants au Système de Settlement BNB, Euroclear et/ou Clearstream Luxembourg 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 Luxembourg 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 Luxembourg 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 Luxembourg. 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'Émetteur et utilisera ces fonds pour payer les Détenteurs d'Obligations. Les obligations de l'Émetteur 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'Émetteur en rapport avec de tels montants et seront obligés de réclamer de tels montants à 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 2017, l'endettement financier en cours du Groupe envers Belfius s'élevait à 42,4 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. Dans le cadre des relations d'affaires normales avec ses banques, l'Emetteur 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 2016 et le 31 décembre 2017, 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 le communiqué de presse daté du 13 mars 2018 publié 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).

Le tableau ci-dessous indique les références des pages concernées pour les états financiers annuels consolidés et audités des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017, 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 2016 et le 31 décembre 2017.

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 2017 feront l'objet d'une approbation à l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur prévue pour le 27 avril 2018.

États financiers annuels consolidés audités de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (en français) et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (en français)

	Rapport financier annuel 2017	Rapport financier annuel 2016
Déclaration de conformité	Page 69	Page 65
Rapport de gestion	Page 71	Page 67
État consolidé du résultat global	Page 76	Page 71
État consolidé de la situation financière	Page 77	Page 72
Tableau consolidé des flux de trésorerie	Page 78	Page 73
État consolidé de l'évolution des capitaux propres	Page 79	Page 74
Notes aux états financiers consolidés	Page 80	Page 75
Rapport des auditeurs	Page 114	Page 108
Règles d'évaluation	Page 118	Page 110

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 6 mars 2018 l'émission d'obligations portant intérêt à un taux fixe de 2,875 pour cent venant à échéance le 5 avril 2022 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 5 avril 2024 pour un montant minimum de 25.000.000 euros et un montant maximum de 30.000.000 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 5 avril 2018 (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 21 mars 2018 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 21 mars 2018 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) 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 Luxembourg** » 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, de 30 pour cent ou plus des titres de l'Emetteur avec droit 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:

- (d) toute information relative au Changement de Contrôle qui peut être pertinente pour les Détenteurs d'Obligations ;
- (e) le dernier jour de la Période du Changement de Contrôle ;
- (f) la Date d'Option de Changement de Contrôle ;
- (g) le Montant du Remboursement de l'Option de Changement de Contrôle ; et
- (h) 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 et Luxempart S.A. 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 Luxembourg** »). 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 (le « **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 bénéfices, 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 2,875 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 5 avril de chaque année (chaque date étant une « **Date de Paiement des Intérêts** »), à compter de la première Date de Paiement des Intérêts le 5 avril 2019.

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'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur, à leur Valeur Nominale (le « **Montant du Remboursement Final** »), les 5 avril 2022 et 5 avril 2024 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 conformément à la Condition 7(b) 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.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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 de la prochaine assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur prévue le 27 avril 2018 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'Emetteur** : les actions ordinaires de l'Emetteur 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

Chaque assemblée générale des Détenteurs d'Obligations d'une Série est effectuée conformément aux dispositions du Code des sociétés belge et aux statuts de l'Emetteur

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 écrite 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, conformément aux statuts de l'Emetteur (une « **Résolution Extraordinaire** »). Les convocations à l'assemblée générale sont faites, conformément aux statuts de l'Emetteur et dans le respect des dispositions du Code des sociétés belge, 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.

Conformément aux statuts de l'Emetteur et dans le respect des dispositions du Code des sociétés belge, 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 (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 et de représenter la masse des Détenteurs d'Obligations de cette Série dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

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'Émetteur 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'Émetteur 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. Dans les cas où une décision n'a pas réuni une majorité représentant au moins le tiers du montant des Obligations en circulation, elle ne peut être mise à exécution qu'après avoir été homologuée par la cour d'appel dans le ressort de laquelle se trouve le siège de l'Émetteur. 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 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'Émetteur, une des Personnes Liées à l'Émetteur 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). 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

Raison sociale	Atenor
Forme juridique	Société anonyme
Date de constitution	15.09.1950
Siège social et numéro de téléphone	Avenue Reine Astrid 92 – B-1310 La Hulpe +32 2 387.22.99
Numéro d'entreprise, lieu d'enregistrement	BE 0403 209 303 RPM Nivelles
Objet social	L'objet social de l'Emetteur est décrit à l'article 3 de ses statuts. 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 : - 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; - 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; - 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; - la consultance au sens le plus large; - la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, financières ou industrielles, commerciales ou civiles, de nature à favoriser son développement. 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. La société peut accepter tout mandat d'administrateur ou de gérant. 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.
Capital social	57.630.585,69 EUR intégralement libéré
Liste des principaux actionnaires	3D NV SOFINIM NV

	LUXEMPART SA
	ALVA SA
	Stéphan SONNEVILLE SA
Cotation des actions de l'Emetteur	EURONEXT Brussels - ISIN BE 0003837540
Cotation des obligations de l'Emetteur	Obligation 2016-2021 - Alternext Brussels ISIN code: BE0002261304 Nominal émis: 30.000.000 EUR Taux d'intérêt: 3,00 pour cent par an Obligation 2016-2022 - Alternext Brussels ISIN code: BE0002263326 Nominal émis: 18.000.000 EUR Taux d'intérêt: 3,125 pour cent par an Obligation 2016-2023 - Alternext Brussels ISIN code: BE0002262310 Nominal émis: 30.000.000 EUR Taux d'intérêt: 3,50 pour cent par an Obligation 2016-2024 - Alternext Brussels ISIN code: BE0002264332 Nominal émis: 8.100.000 EUR Taux d'intérêt: 3,75 pour cent par an
Identifiant d'entité juridique (IEJ)	549300ZIL1V7D7F3YH40
Règles comptables	Les comptes consolidés d'Atenor sont établis en IFRS - cfr. Rapport Financier Annuel 2017 (p. 74)
Exercice social	Janvier – décembre
Notation de crédit de l'Emetteur	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'actionariat, 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. Elle représente aujourd'hui 33,75 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^{er} avril 2017 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 2017 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 bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et à l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais Atenor prône 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

s'assure l'intégration des particularités de chaque ville. Atenor s'est par ailleurs développée en Europe centrale principalement compte tenu de la croissance économique de ces pays et de la capacité de développement plus rapide qu'en Belgique. L'activité d'Atenor s'exerce actuellement à Bruxelles, Luxembourg, Paris, Budapest, Bucarest et Varsovie, pour ne citer que les villes-capitales.

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 18. Ils représentent une surface de l'ordre de 800.000 m². 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 Information financières sélectionnées

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

Résultats	31.12.2016	31.12.2017
Résultat net consolidé (part de Groupe)	20.375	22.179
Résultat par action (en euros)	3,73	4,07
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	174.375	198.622
Bilan	31.12.2016	31.12.2017
Total de l'actif	686.090	593.180
Trésorerie de fin de période ⁽¹⁾	145.395	48.132
Endettement net ⁽²⁾ (-)	-305.078	-328.999
Endettement net/Total du bilan (en %)	44,47 pour cent	55,46 pour cent
Total des capitaux propres consolidés	139.395	149.640

⁽¹⁾ Le poste « Trésorerie fin de période » est constitué du poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » d'un montant de 23.121.000 EUR pour 2017 et 103.451.000 EUR pour 2016 et du poste « Autres actifs financiers courants » d'un montant de 25.011.000 EUR pour 2017 et 41.944.000 EUR pour 2016.

En ce qui concerne le poste « Autres actifs financiers courants », nous renvoyons à la note 16 du rapport financier annuel 2017.

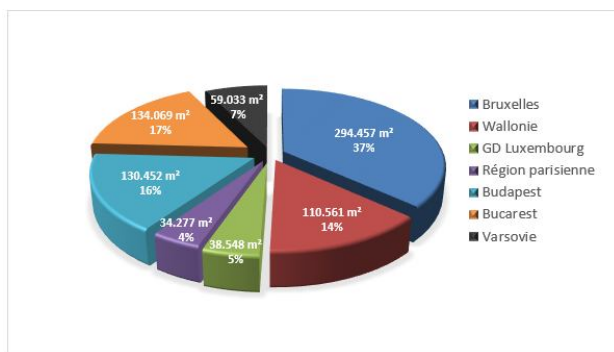
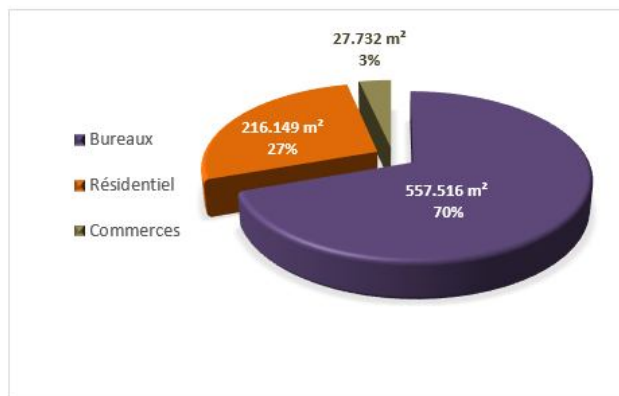
⁽²⁾ « L'endettement net » est calculé comme suit : la somme des « passifs courants et non courants portant intérêts » moins la somme des postes « trésorerie et équivalent de trésorerie » et « Autres actifs financiers courants ».

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'efficacité 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 18 projets pour 800.000 m².



THE ONE (Bruxelles, Belgique)

En 2005, Atenor a acquis la société propriétaire de l'hôtel « Crowne Plaza Brussels Europa » situé rue de la Loi, au cœur du Quartier européen. Par la suite, Atenor a acheté le terrain et le bâtiment voisins de l'hôtel (ancien central téléphonique Belgacom) afin d'augmenter l'emprise du projet envisagé.

En combinant les différentes parcelles idéalement situées à l'angle de la rue de la Loi, de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de Lalaing, Atenor a projeté la construction d'un grand ensemble immobilier mixte.

Confiée au bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc », la vision urbanistique du périmètre de la rue de la Loi repose sur deux principes fondateurs: promouvoir la visibilité

internationale de Bruxelles, via des bureaux de standing, tout en offrant un caractère humain et attractif au quartier européen.

Le bureau d'architecture B2Ai a proposé le concept précurseur et unique d'une tour à mixité horizontale composée de logements, bureaux et commerces.

La tour de 22 étages propose 29.511 m² de bureaux orientés vers la rue de la Loi. L'arrière du projet est quant à lui dédié à la partie résidentielle et offre 97 logements orientés côté sud qui disposent pour la plupart d'une terrasse ou d'un balcon. Le rez-de-chaussée de la chaussée d'Etterbeek propose 560 m² de commerce permettant la création d'un quartier vivant et convivial.

Atenor veille particulièrement à l'orientation énergétique du projet ainsi qu'au respect des normes et à un engagement volontaire en termes de développement durable.

Après obtention du permis d'urbanisme en novembre 2014, les travaux de désamiantage de l'hôtel ainsi que la démolition des bâtiments ont pu commencer. La construction de la tour a alors démarré en août 2015. Le gros-œuvre est désormais terminé et les travaux se poursuivent selon le planning en vue d'une réception provisoire prévue fin 2018.

Cet immeuble est la première réalisation concrète du Plan Urbain Loi, vaste refonte urbanistique du quartier européen mené par le gouvernement de la Région bruxelloise.

Le recours au Conseil d'Etat introduit par des associations bien connues contre le RRUZ amènera certainement les autorités délivrantes à réaliser les études d'incidence qui semblent être requises.

La commercialisation des appartements lancée en 2016 est désormais soutenue depuis la mi-octobre 2017 par un appartement-témoin qui permet aux acquéreurs de visualiser et concrétiser leur investissement.

En octobre 2017, la partie bureau du projet, forte de sa situation géographique et des espaces modulables proposés, a été présentée par le vice-premier ministre, Didier Reynders pour défendre la candidature belge et devenir le nouveau siège de l'EMA (Agence européenne des médicaments). L'agence s'installera finalement à Amsterdam.

En mars 2018, la location des surfaces de bureaux s'est concrétisée par la signature d'un premier bail avec un gestionnaire d'espaces co-working portant sur 4.000 m². A cette même date, 56 pour cent des 97 appartements sont déjà vendus (hors réservations). Les 2 commerces sont quant à eux vendus depuis décembre 2016.

Situation	Rue de la Loi et chaussée d'Etterbeek, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de commerces (560 m ²), logements (97 appartements ; 9.250 m ²) et 29.500 m ² de bureaux
Propriétaires	The One Office SA et The One Estate SA (100 pour cent Atenor)
Architectes	B2Ai

Détails de l'état du projet	The One (partie résidentiel et commerces)	The One (partie bureaux)
-----------------------------	---	-----------------------------

% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	49%	60%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	55%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	25%	0%
Date de début des travaux	Q3 2015	Q3 2015
Date de livraison	Q4 2018	Q4 2018
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement	N/A

REALEX (Bruxelles, Belgique)

En juillet 2016, Atenor a entamé des négociations exclusives avec Europa Real Estate III Sarl (une filiale à 100 pour cent de Europa Fund III gérée par Europa Capital LLP) afin d'entrer dans une joint-venture à travers la société détenant indirectement les droits réels sur le projet « REALEX ».

Au terme de la due-diligence, Atenor a acquis, en octobre 2016, 90 pour cent de LUXLEX sarl qui au travers des sociétés LEASELEX et FREELEX (possédant respectivement l'emphytéose et le tréfonds), détient le projet REALEX. Les 10 autres pourcents sont entre les mains d'une société qui dispose d'une expérience concrète du projet.

Le REALEX, situé à Bruxelles, au cœur du quartier de la Commission Européenne, entre la rue de la Loi et la rue de Lalaing, jouxte un autre projet d'Atenor : THE ONE.

Le REALEX, développé sur un site d'une superficie d'environ 5.200 m² au sol, dispose des permis visant la construction d'un immeuble de bureaux culminant à 114 mètres et développant 44.700 m² hors sol. Il devrait abriter en sous-sol des locaux techniques, des archives, ainsi que 220 places de parking.

En mars 2017, Atenor a procédé, via sa filiale IMMO SILEX, à l'achat de l'immeuble du VDAB et de son voisin direct, tous deux situés rue de la Loi, en prolongement du projet REALEX. Ces nouvelles acquisitions d'une surface au sol de 1.618 m² permettront, soit d'étendre le projet REALEX, soit de développer un nouveau projet de l'ordre de 10.000 m².

Nonobstant le permis existant, Atenor a cependant décidé de postposer le lancement du projet REALEX suite à l'appel à projet de la part des institutions européennes pour la construction d'un centre de conférence. Cet appel portant sur l'acquisition d'un Centre de Conférences de l'ordre de 24.000 m² hors sol a été publié le 20 décembre 2017, enclenchant ainsi la préparation du dossier de candidature pour un dépôt le 23 mars 2018. Un dialogue compétitif s'installera ensuite sur une période de près de 18 mois.

En parallèle, et vu les différentes opportunités, plusieurs scénarios alternatifs sont à l'étude avec les auteurs de projet afin d'intégrer dans une nouvelle demande de permis l'assiette des deux immeubles adjacents récemment acquis.

Un espace public de qualité sera créé entre la tour THE ONE et le futur REALEX.

Cet investissement cadre parfaitement avec la stratégie d'Atenor qui désire promouvoir des ensembles de grande taille et de première qualité architecturale et environnementale dans des quartiers urbains idéalement desservis par les transports en commun.

Situation	Rue de la Loi 99-105, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet	Ensemble mixte de bureaux (44.300 m²) et commerces (400 m²)
Propriétaires	Freelex SPRL, Leaselex SPRL et Immo Silex (90 pour cent Atenor et 10 pour cent Kingslex sàrl)
Surface	44.700 m² hors sol
Architectes	Assar Architects

Détails de l'état du 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

PALATIUM (Bruxelles, Belgique)

PALATIUM consiste en la réhabilitation de l'ancien siège de l'INASTI (Institut National d'Assurances Sociales pour Travailleurs Indépendants) destiné principalement à du logement et composé de deux bâtiments situés respectivement place Jean Jacobs et Boulevard de Waterloo, à proximité immédiate du Palais de Justice.

L'immeuble a fait l'objet d'une lourde rénovation afin d'y développer d'une part un bâtiment de logements, le « Jacobs » et d'autre part, un bloc mixte de bureaux et logements, le « Waterloo ».

Les deux bâtiments de 9 étages proposent ensemble 152 studios et appartements et 1.000 m² de bureaux situés au rez-de-chaussée du Boulevard de Waterloo.

Les permis d'environnement et d'urbanisme ayant été délivrés en 2015, les travaux de désamiantage, d'assainissement, démolition, gros-œuvre et finitions ont démarré dans la foulée. Les réceptions provisoires des parties communes ont été accordées fin 2017 et plus de trois-quarts des appartements étaient livrés au 31 décembre 2017.

PALATIUM est très bien situé entre les Quartiers Louise, Bruegel-Marolles et à un jet de pierre du Quartier du Sablon.

De par sa situation, ce superbe projet imaginé par le bureau d'architecture DDS & Partners, permet la découverte des charmes de Bruxelles au pied de sa porte : avenue Louise, nombreux lieux culturels, places du Sablon et du jeu de Balle, Parc d'Egmont. Toutes ces attractions sont situées à quelques minutes à pied. Pour celui qui désire se déplacer plus loin, les options de transport en commun sont multiples car le site bénéficie de la présence de 3 grandes gares (Centrale, du Luxembourg, du Midi), de la station de métro Louise toute proche ainsi que de nombreuses lignes de tram et bus.

La commercialisation a été lancée avec succès en mars 2016. Les 4 appartements-témoins présentés ont conquis les acquéreurs, seuls 2 logements sur les 152 restent encore disponibles à la vente, les surfaces de bureaux ont quant à elles été vendues.

Situation	Boulevard de Waterloo/place Jean Jacobs, Quartier des Arts, Bruxelles, Belgique
Projet	Immeuble mixte principalement de logement avec du bureau
Propriétaires	INASTI / Atenor
Surface	14.000 m ²
Architectes	DDS & Partners

Détails de l'état du projet	Palatium
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	97%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	87%
Date de début des travaux	Q1 2016
Date de livraison	Q4 2017
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

CITY DOX (Bruxelles, Belgique)

En 2011, Atenor a acquis la société Immobilière de la Petite Ile, propriétaire d'anciens bâtiments industriels sur un terrain de ± 5,40 ha situé à Anderlecht, le long du Canal Bruxelles-Charleroi.

Sur ce vaste terrain, Atenor et les architectes et urbanistes d'Art&Build et JNC International ont envisagé un projet de reconversion urbaine aux fonctions multiples (logements, école, crèche, ateliers, services intégrés aux entreprises, maison de repos, résidence-services, commerces, horeca, ...).

L'objectif : la création d'un nouveau quartier résolument tourné vers l'avenir offrant un cadre de vie idéal, le long du canal et à l'entrée de la ville. Les bâtiments à l'architecture contemporaine s'ouvrent sur un vaste espace vert central, lieu de détente et de rencontre pour les habitants de toutes générations.

Axé sur le développement durable, City Dox privilégie des approches innovantes en matière de gestion de l'énergie et des déchets. La mobilité douce sera encouragée, avec des emplacements vélos sécurisés et des bornes de recharge pour voitures électriques seront également installées.

Idéalement situé en entrée de ville, à proximité du Ring et à 5 minutes de la gare du Midi, avec des arrêts de bus en bordure du quartier, CITY DOX est en connexion directe avec le cœur de Bruxelles.

Les permis d'urbanisme et d'environnement pour la première phase du projet (39.500 m²), élaborés par les bureaux Etau Architects et Architectes Associés, ont été octroyés en août 2015. Ils portent sur la construction d'une maison de repos de 180 lits, d'une résidence- services de 71 service-flats, d'un immeuble de 93 appartements, d'un immeuble de services intégrés aux entreprises (8.619 m²) et de commerces (385 m²). Les travaux de construction de cette première phase ont débuté en juin 2016 pour une livraison prévue dans le courant de l'année 2018.

Pour rappel, en 2015, Senior Island SA (filiale à 100 pour cent d'Atenor) et Home Sebrechts NV (filiale d'Armonia, le plus grand prestataire indépendant de soins aux seniors en Belgique) ont conclu un accord pour l'exploitation de la maison de repos et de soins. Dans le même temps, un accord a été signé entre Atenor et un investisseur institutionnel belge pour la cession de la société Senior Island SA.

A cette même date, un accord de collaboration a été signé entre Rest Island SA (filiale à 100 pour cent d'Atenor), développeur du solde de la première phase, et Home Sebrechts NV pour les prestations de services aux 71 service-flats de la résidence- services liée à la maison de repos et de soins. Les logements proposés, véritables havres de paix pour les aînés et également adaptés aux personnes à mobilité réduite, offrent des espaces équipés et sécurisés ainsi qu'un accès à des espaces communs tels que salle de jeux, bibliothèque, restaurant, jardin collectifs, etc.

Au 31 décembre 2017, 15 pour cent des 71 unités de la résidence-services et 33 pour cent des 93 logements étaient vendus.

La demande de permis de lotir portant sur la 2^{ème} phase du projet (105.000 m²), essentiellement à caractère résidentiel en bordure de canal introduite en mai 2016 suit toujours son cours. Le plan particulier d'affectation du sol ("PPAS") dans lequel il s'inscrit a été promulgué. Pour rappel, cette phase englobe le marché de promotion lancé par Citydev.Brussels et remporté par Atenor. Il porte sur 16.393 m² de logements dont 12.471 m² destinés à du logement conventionné, projet pour lequel le permis est attendu prochainement.

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 (100 pour cent Atenor), Rest Island SA (100 pour cent Atenor)
Surface	De l'ordre de 150.000 m²
Architectes	Architectes Associés sprl, Etau Architects

Détails de l'état du 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)	60%	58%	42%	30%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	15%	32%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	9%	15%	0%	0%
Date de début des travaux	Q2 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q3 2016	2019 *
Date de livraison	Q2 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q3 2018	2021-2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement	A l'avancement	A l'avancement	N/A	N/A

* estimation

VICTOR (Bruxelles, Belgique)

Implanté 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 en pleine mutation appelé à connaître, selon le souhait des autorités régionales, une profonde évolution dans les prochaines années.

Le Schéma Directeur du quartier Midi a reçu force réglementaire sur la base des dispositions prévues dans le nouveau Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) adopté le 13 octobre 2017 par le Parlement Bruxellois. Le P.A.D. (Plan d'Aménagement du Schéma Directeur), instrument de mise en œuvre du Schéma Directeur, est attendu mi-2019.

A la suggestion de l'autorité délivrante, Atenor étudiera, courant 2018, le lancement d'un concours d'architecture intégrant les derniers paramètres repris dans le schéma directeur.

A l'issue de ce concours et parallèlement à l'instruction urbanistique du P.A.D., les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement seront déposées dans les meilleurs délais en vue de la réalisation du projet VICTOR, comme indiqué dans le programme du Gouvernement.

En collaboration avec l'architecte lauréat du concours, le projet VICTOR sera complètement redessiné en vue de s'inscrire dans le concept de la « gare habitante ». En plus de la fonction de bureaux et de commerces, VICTOR sera complété par une tour de logements. La conjugaison bureaux/logements contribuera à l'animation du quartier afin de lui apporter une nouvelle dynamique. De par ses dimensions et ses qualités architecturales, l'ensemble devrait représenter un nouveau signal urbain au sein de la ville.

Au final, VICTOR devrait proposer 3 tours articulées autour d'une esplanade faisant face à la gare du Midi. Cette esplanade s'intégrera dans un vaste piétonnier qui s'étendra de la rue de France jusqu'au boulevard du Midi, en passant par la place Victor Horta et l'esplanade de l'Europe.

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.

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	67.000 m² de bureaux & services / 37.500 m² de logements / 5.200 m² de commerces & équipements / 450 parkings
Architectes	Jaspers – Evers Architects
Co-actionnaire	BPI (50 pour cent)

Détails de l'état du 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

LES BERGES DE L'ARGENTINE (La Hulpe, Belgique)

En janvier 2015, Atenor a acquis l'ancien site de Swift réparti sur plus de 4 hectares, comprenant actuellement 8 bâtiments (16.653 m²) et 338 places de parking extérieur. La parcelle voisine anciennement à usage de garage a été acquise pour être intégrée au projet.

L'ensemble, situé au cœur de La Hulpe, sera redéveloppé de manière harmonieuse afin d'y créer un projet résidentiel et de services logé au cœur d'un magnifique parc dans le respect de l'environnement local.

Le site est idéalement situé à l'entrée du Brabant wallon et à 20 minutes de Bruxelles. Il propose un cadre de vie verdoyant tout en offrant des atouts urbains tels que commerces, services, crèches, écoles ainsi que la proximité de l'Université de Louvain-la-Neuve. La gare de La Hulpe est à quelques centaines de mètres seulement.

Le projet sera réalisé en deux phases. La première phase consiste en la rénovation du bâtiment industriel et historique datant de la seconde moitié du 18^{ème} siècle situé à front de rue François Dubois. Il prévoit la réalisation de 4.050 m² de bureaux, 4 logements et un parking souterrain. Il proposera de grands espaces de travail flexibles et ouverts sur l'extérieur offrant aux travailleurs un cadre stimulant.

Le permis unique introduit en mai 2016 a été délivré en janvier 2017. Les travaux démarrés en septembre 2017 devraient s'achever en novembre 2018.

La seconde phase, toujours à l'étude, porterait sur la construction de pavillons résidentiels d'une surface totale de 20.000 m² au cœur du parc.

Suite à la décision de la commune de mettre à l'arrêt la procédure de PCAR (Plan Communal d'Aménagement Révisionnel), des discussions progressent avec les autorités compétentes en vue de définir une ligne directrice pour la suite du programme, l'objectif étant d'introduire dans les plus brefs délais une demande de permis pour cette deuxième phase à caractère résidentiel.

Situation	Rue François Dubois 2 à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Projet mixte résidentiel et bureaux
Propriétaires	Atenor
Taille	de l'ordre de 24.000 m ²
Architectes	MDW Architecture

Détails de l'état du 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)	10%	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	2019 *
Date de livraison	Q4 2018	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

* estimation

LE NYSDAM (La Hulpe, Belgique)

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.

Situé à La Hulpe, le parc bénéficie du double avantage d'une proximité urbaine fonctionnelle et d'un environnement champêtre et ressourçant.

L'immeuble niché au cœur d'un somptueux cadre de verdure situé non loin du château de La Hulpe et du domaine Solvay est cependant proche du centre-ville, à 5 minutes de la gare, et non loin du ring et de l'autoroute E411.

Achevés en 2001, les 2 bâtiments de 6 et 7 étages surplombent un rez-de-chaussée commun et offrent plus de 15.600 m² de bureaux.

En septembre 2006, Atenor cède 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.

Dans un premier temps, Atenor procède au repositionnement de l'immeuble sur le marché du bureau. Suite aux dernières signatures de contrats de bail, le taux de location de l'immeuble (qui génère un revenu locatif annuel brut de 1.200.000 EUR) affiche désormais plus de 90%. Seuls 1.200 m² restent disponibles à la location. Les contacts se poursuivent pour la location du solde des surfaces.

Atenor reste à l'écoute de ses locataires. Elle a ainsi mis en place, en décembre 2017, un service de conciergerie au sein de l'immeuble offrant aux occupants des services de blanchisserie, de car-wash ou encore la livraison de paniers bio. Une salle de fitness a également été mise à disposition. Pour encourager la mobilité douce et le respect de l'environnement, l'immeuble propose aussi des emplacements sécurisés pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Forte de ses valeurs et de sa responsabilité sociétale, Atenor a, en 2016, accueilli et soutenu l'initiative de BUZZY NEST en mettant à sa disposition une surface de 2.500 m² au sein du Nysdam. BUZZY NEST se définit comme un accélérateur de projets. Il apporte son aide financière et ses conseils aux jeunes start-up. L'espace de travail partagé est essentiellement dédié aux sociétés actives dans l'univers du digital.

A terme, en concertation avec les autorités locales, Atenor examine les alternatives de redéveloppement du site.

Situation	Avenue Reine Astrid à 1310 La Hulpe, Belgique
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Hexaten SA (100 pour cent Atenor)
Taille	15.600 m² de bureaux et 408 emplacements de parking

Détails de l'état du projet	Nysdam
% 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	N/A**
Date de livraison	N/A**
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* ne tient pas compte des loyers

** Dans un premier temps, repositionnement de l'immeuble sur le marché du bureau.

A ce stade il n'est pas possible d'estimer le timing d'un redéveloppement futur

AU FIL DES GRANDS PRÉS (Mons, Belgique)

En août 2012, Atenor a conclu un accord pour l'acquisition de parcelles totalisant 7,2 ha 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 dans un quartier en profonde mutation situé à proximité immédiate de la galerie commerciale récemment étendue « Les Grands Prés », du complexe cinématographique Imagix, du hall d'exposition Mons Expo, du tout nouvel Ikea, du nouveau centre de congrès dessiné par l'architecte renommé Daniel Libeskind sans oublier la gare en construction de l'architecte espagnol Santiago Calatrava. Cette nouvelle gare servira d'ailleurs de passerelle et assurera la liaison entre ce nouveau quartier et le centre historique de Mons.

Atenor, forte de son expertise en matière de grands développements mixtes urbains a fait appel aux bureaux d'architecture « DDS-Partners » et « H&V Architecture » et 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. La production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est notamment centralisée et assurée par des chaudières à condensation au gaz.

En avril 2014, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la construction d'une première phase de 4 bâtiments (C, D, E, F) pour un total de 134 logements. Un accord a ensuite été signé avec un consortium spécialisé dans l'achat et la gestion de biens d'investissement pour la vente de ces 4 blocs.

La construction du premier immeuble a démarré en février 2015 pour une livraison provisoire accordée fin 2016. La livraison des deux autres bâtiments s'est étalée entre le début et la fin 2017, la livraison du dernier bloc a été réalisée en février 2018.

Pour rappel, l'ensemble des appartements bénéficiant tous d'une confortable terrasse, d'une vue dégagée et d'une superbe orientation est vendu.

En décembre 2014, un second permis a été délivré pour la deuxième phase portant sur la construction de 2 immeubles supplémentaires (A et B), soit 68 appartements. Les travaux de construction du premier bâtiment ont été entamés en décembre 2016 pour un achèvement programmé à fin 2018. A fin 2017, les 68 appartements ont tous trouvé acquéreur.

Le permis d'urbanisme pour les bâtiments G et H (64 appartements) a été délivré fin octobre 2017. Les travaux de construction devraient s'étaler entre janvier 2018 et juin 2020. La commercialisation de ces nouveaux logements a rencontré un vif succès puisque 72 pour cent des appartements ont déjà trouvé preneur.

Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisation englobant les autres parcelles du projet (phase 2) et reliant la galerie commerciale à la nouvelle gare est en cours d'instruction. Il permettra à terme le développement harmonieux de la suite du projet et de l'ensemble de ce nouveau quartier par la construction de plusieurs centaines de logements, des commerces de proximité et des bureaux. Dès obtention de celui-ci, un premier permis d'urbanisme pour des bureaux sera déposé.

Situation	Site des Grands Prés, dans le quartier de la future gare « Calatrava » à Mons, Belgique
Projet	Résidentiel comprenant logements, commerces et bureaux

Propriétaire	Mons Properties SA (100 pour cent Atenor)
Architectes	Holoffe & Vermeersch / DDS & Partners
Urbaniste	JNC International

Détails de l'état du 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)	59%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	93%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	59%	0%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C)	Q3 2018 *
Date de livraison	Q2 2020 (bât G)*	2020-2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement	N/A

* estimation

* estimation

LA SUCRERIE (Ath, Belgique)

En 2012, Atenor, associé à une équipe pluridisciplinaire, a remporté le concours organisé par la Ville d'Ath en vue du développement et de l'acquisition d'un terrain de 19.711 m² situé sur le site de l'ancienne Sucrierie, le long du canal et à proximité de la gare.

Afin de concrétiser la revitalisation urbaine, Atenor a conçu un nouveau quartier de ville exemplaire basé sur un concept d'habitat groupé et durable.

A terme, La Sucrierie proposera un ensemble de logements, de commerces ainsi qu'une crèche et offrira 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.

L'élaboration du projet a été confiée aux bureaux d'architectures DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch.

Le projet prévoit d'une part, la rénovation de l'ancien bâtiment de la sucrierie. L'immeuble historique au riche passé industriel qui a ainsi donné naissance à une crèche ouverte en janvier 2017 et à 16 appartements de style loft.

Il prévoit d'autre part la construction d'un ensemble de 5 immeubles (167 logements) s'élevant sur 3 ou 4 étages à la typologie variée proposant 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.

La construction réalisée par phase a été confiée à l'entreprise générale Dherte SA qui a démarré les travaux en février 2015.

Les appartements offrent des surfaces lumineuses et fonctionnelles dans des immeubles à taille humaine ainsi qu'un confort et des performances énergétiques modernes.

Les réceptions provisoires des deux premiers blocs (C2 et C3) ont été accordées fin 2016 et celles des blocs C1 et A ont été accordées au quatrième trimestre 2017 autorisant ainsi l'installation de leurs occupants.

La construction du bâtiment (B) a démarré en janvier 2017 pour une livraison prévue en août 2018.

La commercialisation de ce 4^{ème} bloc a commencé en novembre 2017. A ce jour, 5 des 6 blocs sont proposés à la vente et le taux de réservations/ventes de l'ensemble du projet s'affichait à 51 pour cent à fin décembre 2017.

Le projet bénéficie d'une localisation privilégiée dans un environnement à la fois calme et urbain, au cœur d'un aménagement public complètement repensé au profit de ses habitants. Outre les transports en commun tout proche (trains et bus), les habitants peuvent profiter de toutes les facilités liées à la ville en termes de commerces, grandes surfaces, écoles, loisirs, clubs de sport sans pâtir des nuisances urbaines qui y sont habituellement associées.

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	19.000 m² de logements
Architectes	DDS & Partners et Holoffe & Vermeersch

Détails de l'état du projet	La Sucrierie
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	58%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	35%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	34%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C3)
Date de livraison	Q2 2020 (bât D)*
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

* estimation

LES BRASSERIES DE NEUDORF (Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg)

En septembre 2011, Atenor a acquis la société HF Immobilier s.a., propriétaire du site de l'ancienne brasserie Henri Funck, située à la rue de Neudorf à Luxembourg-Ville afin d'y ériger un ensemble de caractère combinant du résidentiel et du commercial.

L'ensemble dont la construction de 11.400 m² a démarré en 2014 est remarquablement situé dans une des zones les plus dynamiques et les plus séduisantes de la capitale luxembourgeoise. Situé face à la forêt et à la colline, le projet qui a été confié au bureau d'architecture luxembourgeois Steinmetz Demeyer, propose désormais 87 logements, 4 espaces de bureaux, 8 commerces et 111 emplacements de parking.

Atenor a souhaité allier passé et modernité en réhabilitant une partie des structures historiques de la brasserie et en y accolant la construction de nouveaux immeubles. Le tout présente maintenant un ensemble qui s'intègre joliment au cadre naturel.

Les Brasseries de Neudorf est le premier projet résidentiel luxembourgeois réalisé par Atenor. Les appartements ou studios aménagés sur maximum 5 niveaux disposent tous d'une terrasse mais également d'un espace intérieur lumineux, pratique et qualitatif. La partie réhabilitée de la brasserie propose quant à elle plusieurs lofts de standing.

La qualité de la construction et des techniques permet d'atteindre la classe énergétique A (passif) de performance énergétique.

Une place publique proposant des espaces verts et récréatifs a été aménagée afin d'accueillir les événements locaux qui animeront et donneront vie au quartier.

Depuis les Brasseries de Neudorf, quelques minutes suffisent pour rejoindre le quartier du Plateau du Kirchberg et le centre-ville de Luxembourg, que ce soit en voiture ou via les transports en commun. L'accès aux axes autoroutiers est aisé et permet de se rendre très facilement à l'aéroport, en France, en Allemagne ou en Belgique.

Tous les appartements sont vendus depuis fin 2015 prouvant le succès de ce projet.

Même si les travaux de construction, entamés fin 2014, ont pris quelques retards reportant la livraison de quelques mois (date butoir : 30 avril 2018), les appartements ont, à ce jour, tous été réceptionnés.

Sur le plan commercial, à fin 2017, seuls 3 commerces restent encore disponibles à la vente.

Situation	Rue de Neudorf 268-272, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Ensemble essentiellement résidentiel agrémenté de bureaux et commerces
Propriétaire	HF Immobilier s.a. (100 pour cent Atenor)
Taille	11.400 m ²
Architectes	Steinmetz Demeyer

Détails de l'état du projet	Les Brasseries de Neudorf
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	99%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	97%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	94%
Date de début des travaux	Q4 2014

Date de livraison	Q4 2017
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

* estimation

NAOS (Esch-sur-Alzette et Sanem, Grand-Duché de Luxembourg)

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 au Grand-Duché de Luxembourg, sur le site de BELVAL, ancienne friche industrielle, désormais redéveloppée en un nouveau quartier urbain et pôle d'attractivité.

L'immeuble NAOS, situé sur les communes d'Esch-sur-Alzette et de Sanem, à la croisée du boulevard du Jazz, du boulevard de la Recherche et de l'avenue du Blues, au cœur du « Square Mile », offrira 14.000 m² de bureaux et commerces.

Le quartier de BELVAL, présenté aujourd'hui comme la nouvelle adresse luxembourgeoise, a été repensé pour la création et le développement des entreprises tout en proposant une formidable mixité en matière de travail, logement et vie quotidienne.

L'immeuble étudié par le bureau d'architecture luxembourgeois Beiler+ François comportera 12 niveaux : 9 en hors-sols et 3 en sous-sols offrant 261 emplacements de parking. Les espaces proposés seront modulables et bénéficieront d'une conception architecturale aux performances énergétiques de haut niveau.

Une salle de conférence pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes sera logée au cœur du bâtiment; une terrasse-jardin d'environ 200 m², véritable lieu d'échange et de rencontre, sera également créée au 3^{ème} étage, le tout proposant ainsi un environnement et un cadre de travail idéal.

Le terrassement a été finalisé en mai 2017 autorisant le démarrage des travaux de construction à la mi-2017. Les travaux se poursuivent dans le respect du planning pour un achèvement prévu vers juin 2019.

Dans un premier temps, les bureaux accueilleront la maison-mère du groupe de sociétés informatiques Arns ainsi que la société de conseil, d'audit, de services comptables et de conseils fiscaux A3T. Ensemble, ces deux sociétés occuperont 52 pour cent des surfaces de l'immeuble. La commercialisation du solde des surfaces a été lancée fin 2017.

Le projet est réalisé par la société luxembourgeoise « NAOS » détenue à 55 pour cent par Atenor. 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.

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 m²
Architectes	Beiler+François Architectes

détails de l'état du projet	Naos
-----------------------------	------

% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	17%
% 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 2017
Date de livraison	Q2 2019
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

TWIST (Belval, Grand-Duché de Luxembourg)

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 été sélectionné parmi de nombreux candidats pour le 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.

Ce projet concerne le développement d'un immeuble mixte de 14.300 m² sur un terrain de 28,8 ares comprenant des surfaces de bureaux, de logements, de commerces et 196 emplacements de parking. Les discussions avec les autorités locales sont en cours en vue de l'introduction d'un Plan d'Aménagement Particulier (un "PAP") dont l'obtention devrait se situer avant la fin de l'année.

La procédure de sélection a été organisée sur base de critères d'analyses architecturaux, urbanistiques et économiques définis par les autorités locales d'AGORA.

Le projet, réalisé en collaboration avec 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 attendue pour ce concours.

Un PAP, en concertation avec les autorités locales, sera introduit par AGORA au cours du premier trimestre de 2018.

Ceci 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 ²
Architectes	Steinmetzdemeyer Architectes Urbanistes

Détails de l'état du 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	Q3 2019 *
Date de livraison	Q4 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

BUZZCITY (Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg)

En novembre 2017, Atenor a conclu un accord portant sur le développement d'un site dans la zone d'activités « Am Bann » à Leudelange. L'intention est de réaliser un projet immobilier de bureaux « nouvelle génération » répondant à la demande spécifique du marché luxembourgeois.

Le terrain, situé à proximité de l'échangeur de la Croix de Cessange (autoroutes A4 et A6), est idéalement localisé dans une des zones d'extension économique de la Ville de Luxembourg, offrant une alternative intéressante en termes de qualité, de prix et d'accessibilité dans un marché luxembourgeois en hausse constante.

Les immeubles d'une surface totale hors-sol approximative de 16.000 m² seront réalisés en plusieurs phases. Ils seront reliés entre eux offrant ainsi une grande flexibilité et une bonne communication pour une occupation multi-locataires ou pour un occupant unique. L'introduction du permis d'urbanisme sera faite à la fin mars 2018 en vue d'une obtention au cours du 3ème trimestre 2018, ce qui permettra de finaliser l'acte d'acquisition et de lancer la construction.

Ce développement immobilier sera réalisé en collaboration avec l'association momentanée des bureaux d'Architectes E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners.

Situation	Zone d'activités « Am Bann » à Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg
Projet	Programme de bureaux
Propriétaire	Atenor Luxembourg
Taille	16.000 m²
Architectes	AM E.urbain et Jaspers-Eyers & Partners

détails de l'état du 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)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q1 2019 *
Date de livraison	Q4 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

BORDS DE SEINE (Bezons/Paris, France)

En juillet 2017, Atenor a acquis au travers d'une filiale française, un site d'une surface au sol d'environ 7.000 m² situé en bordure de Seine, dans le marché Péri-Défense de Paris à Bezons.

Le site a été acquis auprès de SEQUANO Aménagement, une société française d'économie mixte d'aménagement et de construction et dispose d'un permis de construire pour un bâtiment de bureaux développant environ 32.500 m² hors-sol.

En novembre 2017, Atenor a déposé une nouvelle demande de permis de construire portant sur 34.000 m² de bureaux optimisant le bâtiment actuellement autorisé notamment en termes de développement durable et ce, afin de capter l'intérêt du marché Péri-Défense pour des immeubles neufs de grande taille à haute performance énergétique, bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité, à des conditions économiques très compétitives par rapport notamment au marché de La Défense. Le nouveau permis ayant été délivré en février 2018, Atenor a l'intention de lancer la construction mi-2018, après la phase de recours.

Afin de gérer ce nouveau développement, Atenor a créé sa première filiale française à Paris : « BDS, une fois SAS ». Le projet se réalisera en partenariat avec les dirigeants de HRO, société française de Project Management réputée ayant ces 20 dernières années, développé autour de 600.000 m² principalement dans le secteur Péri-Défense.

L'accès au site est excellent, que cela soit via les transports en commun (dont le tram T2 au pied du site, le reliant à La Défense en 12 minutes et à la Gare de Garenne Colombes en 7 minutes), ou via la route (puisque situé à la sortie de l'autoroute A86). Espace de bureaux innovant et éco-friendly, l'immeuble offrira une large gamme de services à ses occupants : bornes de recharge électrique, fitness, restaurant, coiffeur, conciergerie... tout a été pensé pour créer un nouvel art de travailler en bord de Seine.

Cette nouvelle acquisition cadre parfaitement avec l'évolution stratégique d'Atenor visant à accroître ses activités dans les marchés métropolitains les plus dynamiques d'Europe.

Situation	En bordure de Seine, Bezons (Paris), France
Projet	Bâtiment de bureaux
Propriétaire	BDS une fois SAS (100 pour cent Atenor)
Taille	34.000 m²

Architectes	SRA / SOM
-------------	-----------

Détails de l'état du projet	Bords de Seine
% 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 2018 *
Date de livraison	Q3 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

VACI GREENS (Budapest, Hongrie)

VACI GREENS est le premier projet d'Atenor développé au cœur de Budapest et rapidement devenu la « success story » du marché hongrois.

Ce vaste complexe de bureaux de plus de 120.000 m² est érigé sur une parcelle de 2,5 hectares et situé le long du Boulevard Vaci Ut. Il répond aux normes environnementales les plus strictes et est parfaitement adapté aux exigences du marché local.

Le projet profite d'une magnifique localisation au cœur du « Vaci Corridor », un des quartiers d'affaires parmi 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.

La construction par phase du complexe de bureaux et de services VÁCI GREENS a démarré en 2010. Les immeubles bénéficient de parkings souterrains sur 3 niveaux, d'une esplanade et d'une promenade publique permettant une circulation optimale entre les différents bâtiments.

Les bâtiments de type durable ont obtenu la certification environnementale BREEAM « Excellent » ainsi que plusieurs « International Real Estate awards ». Ils proposent un environnement de travail lumineux et attrayant grâce à de vastes surfaces, des espaces verts, un accès aisé en voiture ou transport en commun depuis le centre.

En février 2017, le premier immeuble réalisé (A – 15.700 m²) 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 « C » d'une surface de 18.500 m² a été achevé en juin 2015 et entièrement loué à General Electric. En décembre 2016, ce bâtiment a été cédé au fonds d'investissement tchèque ZFP realini, géré par ZFP Investments.

Le bâtiment « B » de 25.300 m² dont la construction a démarré en mars 2014 pour s'achever en mars 2016 et loué à 95 pour cent, a été vendu en mars 2017 à un fonds immobilier hongrois.

En parallèle, et dans le cadre des garanties locatives données aux acheteurs des immeubles, de nouveaux contrats de bail ont été conclus pour ces mêmes immeubles A et B portant leur taux d'occupation

respectivement à 97 pour cent et 95 pour cent entraînant un impact positif additionnel sur les résultats 2017. Pour plus d'informations concernant les garanties locatives données par Atenor, nous renvoyons à la note 19 du rapport financier annuel 2017.

Les travaux du quatrième immeuble, le bâtiment « D » (15.900 m²) ont démarré en juin 2016 et ont été réceptionnés en janvier 2018. La vente de l'immeuble en état futur d'achèvement à un fonds privé hongrois a été signée en novembre 2017, le closing de cette vente ayant eu lieu le 28 février 2018. Cet immeuble est loué à 53 pour cent dont un quart à Unilever. D'autres locataires de renom, les sociétés ATOS et AON ont également conclu un contrat de bail en 2017 et s'installeront en 2018.

Quant au développement des derniers blocs (E et F) du campus (45.000 m²), une demande de permis d'urbanisme a été introduite en mars 2018, l'objectif étant une entame des travaux avant l'été.

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 ² Phase 2 (3 immeubles D, E et F) : ± 65.000 m ²
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

Détails de l'état du 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%	85%	0%	0%
% 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	Q2 2018 *	Q4 2018 *
Date de livraison	Q3 2013	Q1 2016	Q2 2015	Q1 2018	Q2 2020 *	Q4 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A la livraison du projet	A la livraison du projet	A la livraison du projet	A l'avancement	N/A	N/A

* estimation estimation

ARENA BUSINESS CAMPUS (Budapest, Hongrie)

Fin août 2017, Atenor a acquis un terrain de 19.000 m² situé sur le boulevard Hungária, l'une des principales artères de circulation de Budapest reliant notamment le centre-ville à l'aéroport, à proximité immédiate de transports en communs (tram, bus, métro) et de commerces annexes à la fonction de bureau.

Le site permet la construction d'un campus de 4 bâtiments de bureaux avec espaces commerciaux totalisant environ 85.500 m² à développer par phases. Le permis pour le premier bâtiment a été déposé en mars 2018, de sorte que la construction pourrait débuter dans le courant de 2018.

Atenor dispose, à Budapest, d'une équipe locale de grande qualité qui gérera ce nouveau développement en même temps que la poursuite du projet Vaci Greens.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de développement d'Atenor, visant à promouvoir des projets majeurs de grande qualité architecturale et environnementale dans différentes métropoles européennes présentant des fondamentaux économiques orientés positivement.

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	85.500 m ²
Architecte	Vikar & Lukacs

détails de l'état du projet	Arena Business Campus
% 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 2018 *
Date de livraison	2020 - 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

HERMES BUSINESS CAMPUS (Bucarest, Roumanie)

Implanté à Bucarest, le projet Hermes Business Campus illustre parfaitement la volonté d'Atenor de valoriser son savoir-faire au-delà des frontières.

A l'écoute du marché, Atenor a travaillé afin de rencontrer les attentes de l'environnement économique local et a réalisé un ensemble de bureaux et de commerces d'environ 73.200 m². Cet ensemble répond idéalement à la demande locale des entreprises nationales et internationales.

En janvier 2010, la société roumaine NGY (filiale à 100 pour cent d'Atenor), a obtenu le permis d'urbanisme pour la construction par phases d'un complexe composé de 3 bâtiments à usage de bureaux, l'ensemble situé au cœur du quartier d'affaires Dimitrie Pompeiu, une zone administrative parmi les plus dynamiques de la capitale roumaine.

Les travaux de construction des 3 immeubles ont respectivement démarré courant 2010, 2014 et 2015 pour se terminer en mars 2014 pour le HBC1 et en 2016 pour HBC 2 et 3. A ce jour, tous les travaux des HBC sont finalisés hormis les aménagements des surfaces récemment louées ou encore vacantes.

La construction de l'immeuble HBC1 a été achevée en mars 2014. Ses bureaux sont entièrement loués à divers locataires tels que DB Schenker, Luxoft, l'ambassade des Pays Bas, Xerox...

Le deuxième bâtiment, le HBC2 livré en mars 2016 est loué à 100 pour cent à des locataires de renom tels que Mondelez, Luxoft, Lavalin, DB Schenker, ...

Le dernier immeuble s'est achevé en novembre 2016 et est entièrement loué à Genpact Romania.

De 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.

En août 2016, l'immeuble HBC1 a obtenu la certification environnementale BREEAM « Excellent ». A terme, les deux autres bâtiments devraient bénéficier d'une cotation identique.

L'ensemble immobilier HERMES BUSINESS CAMPUS, situé dans la zone administrative de Dimitrie Pompeiu, au nord de Bucarest, bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle.

Construit le long du boulevard Dimitrie Pompeiu, le complexe jouxte l'axe routier permettant la liaison aux aéroports de Banesti 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.

Des contacts sont entretenus dans le cadre de la vente future de ces immeubles compte tenu d'un marché à l'investissement en continuelle évolution positive.

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	78.212 m² brut
Architectes	West Group Architecture srl
Entreprise générale	Octagon SA

détails de l'état du 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

DACIA 1 (Bucarest, Roumanie)

En juillet 2016, Atenor a finalisé l'acquisition de deux parcelles contigües au cœur du central business district ("CBD") de Bucarest avec l'objectif d'y développer un nouvel immeuble de bureaux qui fera face à l'Académie roumaine et son parc.

Le site d'une surface totale au sol de 5.000 m² est idéalement situé dans le centre historique de Bucarest, 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 terrain abrite également une villa classée, anciennement occupée par la Légation allemande. Le permis pour la restauration de ce bâtiment historique a été obtenu fin 2017 autorisant le démarrage des travaux de rénovation.

Atenor ambitionne également la construction d'un nouvel immeuble de bureaux de classe A.

Le nouvel immeuble répondra aux meilleurs standards d'efficacité spatiale et de performance énergétique, tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement du centre historique de Bucarest. Une demande de permis pour ce nouvel immeuble a été introduite dans le cadre d'un PUZ (Plan Urbanistique Zonal). La réception est attendue dans le courant du 3^{ème} trimestre 2018.

La conception du projet a été confiée à un bureau d'architecture roumain réputé : STUDIO10M.

Grâce à sa situation centrale, DACIA 1 profite de la proximité des transports en commun. Des arrêts de bus se trouvent en face et le long du projet et quelques minutes de marche suffisent pour rejoindre les stations de métro Romana et Victoriei.

Actif depuis 10 ans à Bucarest, Atenor a pu constater l'excellente performance de l'économie roumaine impactant positivement le marché immobilier de la capitale. DACIA 1 sera développé dans les meilleurs délais afin de répondre à la demande du marché locatif ayant déjà manifesté son intérêt.

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	15.000 m ²
Architecte	Studio10M (Bucarest)

détails de l'état du projet	Dacia
% 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	Q4 2017
Date de livraison	Q4 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

@EXPO (Bucarest, Roumanie)

Fin 2017, Atenor a procédé via sa filiale roumaine, à l'acquisition d'un nouveau site à Bucarest (Roumanie). Celui-ci, d'une superficie approximative de 11.600 m², est situé au nord-ouest de la ville, dans le quartier Expozitiei/Piata Presei Libere, juste en face de ROMEXPO.

Il permettra le développement d'un ensemble de bureaux d'environ 44.000 m² démontrant une nouvelle fois la volonté d'Atenor de poursuivre le développement de projets immobiliers innovants et de grande ampleur dans un marché immobilier roumain porteur.

Une première demande de permis sera introduite au cours du premier semestre 2018.

L'accès au site est excellent, aussi bien via les transports publics (grâce à de nombreux bus et trams qui relient rapidement et efficacement cette zone au reste de la ville) que par la route (liaison directe de moins de 15 minutes avec le centre-ville de Bucarest et l'Aéroport international Henri Coanda). De plus, la ligne de métro récemment approuvée et qui reliera (dès 2021) la principale gare de Bucarest à l'Aéroport international Henri Coanda prévoit un arrêt à deux pas du site.

Cette acquisition renforce la stratégie d'Atenor qui vise à accroître ses activités au sein des métropoles les plus dynamiques d'Europe.

Situation	Avenue Expozitiei, Bucarest, Roumanie
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	NOR Real Estate srl (100 pour cent Atenor)
Taille	44.000 m ²
Architecte	Urban Office

détails de l'état du 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 2018 *
Date de livraison	Q4 2020 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* estimation

University Business Center (Varsovie, Pologne)

Le 28 février 2018, ATENOR a signé, au travers de sa nouvelle filiale polonaise, un préaccord visant l'acquisition des droits d'emphytéose portant sur deux immeubles de bureaux d'une surface de 30.500 m² offrant un revenu locatif annuel d'environ trois millions d'euros. Ces bureaux connus sous le nom de "University Business Center" se situent à Varsovie, plus précisément dans le quartier de Mokotow.

ATENOR entre dans le marché immobilier le plus mature de l'Europe centrale, avec une propriété bien visible et jouxtant l'université de Varsovie. Ces biens bénéficient en outre d'un accès aisé via les transports publics ou la voie routière ce qui représente un avantage significatif dans ce sous-marché. L'aéroport international de Varsovie est également situé à moins de 15 minutes en voiture.

L'objectif est de procéder à la démolition et au redéveloppement de la plus petite propriété (dont la construction remonte à 1979) en augmentant sa taille actuelle.

En parallèle, dans le second immeuble plus moderne et datant de 2000, ATENOR gèrera plusieurs locataires tels que HP Pologne, Sodexho, Emerson Process Management, Columbia Sportswear. Cet immeuble de bureaux propose une surface de 22.000 m² et offre un rendement initial de 9%.

Au fur et à mesure du développement du premier immeuble, ATENOR veillera à l'adéquation, aujourd'hui excellente, du deuxième immeuble au marché et appréciera l'utilité d'une rénovation ou d'un renouvellement des baux.

Situation	Quartier de Mokotow, Varsovie, Pologne
Projet	Ensemble de bureaux
Propriétaire	Haverhill Investments sp. z.o.o. (100% Atenor)

Détails de l'état du projet	University Business Campus 1	University Business Campus 2
-----------------------------	------------------------------	------------------------------

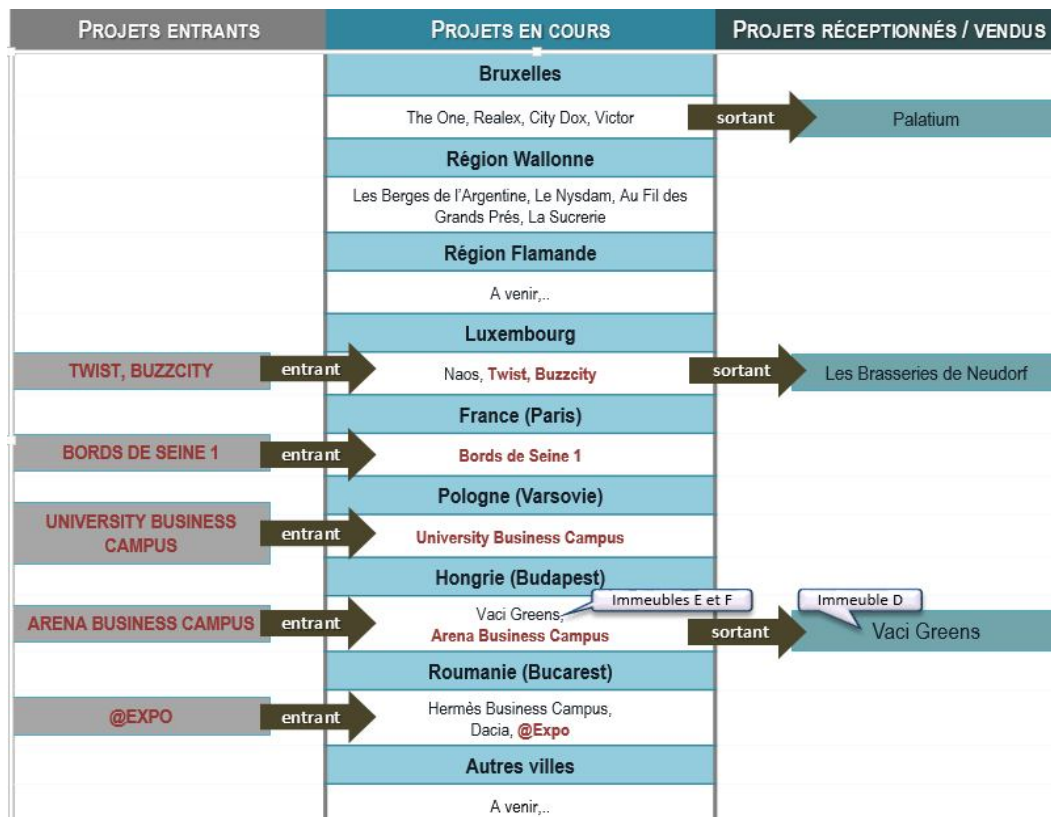
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	0%
Date de début des travaux	2019 *	2022 *
Date de livraison	2021 *	2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

* estimation

* estimation

Situation du portefeuille à la date du Prospectus

Le tableau ci-dessous représente la situation du portefeuille à la date du Prospectus (18 projets - 800.000 m²)



5.3 Principaux marchés¹

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.

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. Cette avantage s'est traduit par la location de plus de 70.000 m² 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 m².

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.

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

Belgique

Bureaux à Bruxelles²

La prise en occupation (take up) sur le marché des bureaux à Bruxelles et dans sa grande périphérie atteindra sur 2017 les 350.000 à 380.000 m², largement en-deçà des 454.000 m² de 2016 et légèrement sous la moyenne des 5 dernières années (404.000 m²).

Le taux de vacance continue de diminuer. Il tourne en moyenne autour des 9 pour cent, et, faiblesse des projets spéculatifs oblige, ne devrait pas remonter. Dans le neuf de qualité, toujours prisé par les occupants, et dans le centre-ville, pour une question d'accessibilité, il est même descendu sous la barre des 6 pour cent.

¹ Les informations chiffrées mentionnées dans les analyses de marchés proviennent de rapports trimestriels 2017 rédigés par des agents immobiliers reconnus sur les marchés où Atenor exerce son métier.

² Source : UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier – Extraits du rapport annuel 2017

Autre point positif : le loyer "prime" (loyer de référence pour les immeubles de qualité dans les zones triple A) augmente. De 275 euros/m²/an en début d'année 2017, il est passé à 305 euros/m²/an fin du 3e trimestre 2017 – cela n'était plus arrivé depuis 2011 - et Cushman & Wakefield l'attend entre 325 et 330 euros/m²/an fin 2017.

Deux critères que les investisseurs regardent de près. Et apprécient. Sur les trois premiers trimestres de 2017, plus d'1,2 milliard d'euros ont été investis dans les bureaux bruxellois. Et cela ne devrait pas s'arrêter en si bon chemin. Si les deals qui se pressent dans le pipe-line sortent à temps, la barre des 2 milliards d'euros pourrait être franchie, faisant de 2017 la meilleure année enregistrée depuis 2007 sur le marché bruxellois.

Résidentiel : en 2017, plus de transactions encore qu'en 2016, année record

Le marché résidentiel belge a ceci de rassurant qu'il semble résister à tout. Même aux crises. Non seulement il est une valeur sûre, mais, au regard des divers rendements financiers, il devient toujours davantage une valeur refuge. Les taux d'intérêt hypothécaires sont en effet au plancher depuis tellement d'années qu'on n'ose plus écrire qu'ils sont « historiquement » bas. De quoi stimuler la demande et donc soutenir les prix. Depuis 2010, ces derniers n'ont cessé de progresser en moyenne.

En 2016, les belges ont encore énormément investi sur le marché résidentiel. Début 2017, ils ont marqué une pause, comme pour reprendre leur souffle avant de se remettre dans la course : lentement au 2e trimestre ; sûrement au 3e. De mémoire de notaires – à tout le moins depuis la création de leur baromètre trimestriel en 2007 - jamais un 3e trimestre n'avait été aussi dynamique. Traditionnellement, les mois de juillet et d'août se mettent au vert... Mais pas en 2017. Par rapport au même trimestre de 2016, le nombre de transactions a en effet augmenté de 5,7 pour cent à Bruxelles, de 3,7 pour cent en Wallonie et de 2,5 pour cent en Flandre. Sur les 9 premiers mois de l'année, la progression est de 1 pour cent. Si la tendance perdure au 4e trimestre, 2017 signera un nouveau record d'activité après celui de 2016.

Grand-Duché de Luxembourg³

Le climat conjoncturel au Grand-Duché de Luxembourg est favorable, la croissance du PIB devrait atteindre 3,4 pour cent en 2017 contre 3,1 pour cent en 2016, avec un taux d'inflation relativement bas à 1,2 pour cent à fin novembre. Le taux de chômage continue de diminuer et s'élevait à 5,8 pour cent fin 2017 contre 6,2 pour cent en début d'année. Les perspectives pour 2018 sont encourageantes avec un PIB affichant une croissance attendue de 4,4 pour cent et une inflation qui devrait rester basse.

Bureaux

La prise en occupation en 2017 était en recul de 3,4 pour cent par rapport à 2016 et totalisait 210.500 m². Le taux de vacance poursuit son recul à 4,8 pour cent au Q4 2017 contre 5,3 pour cent un an auparavant. Il est probable qu'en 2018 la vacance augmentera sensiblement avec des nouvelles livraisons, tout en restant proche de la moyenne à 5 ans qui est de 5,15 pour cent. Les loyers « prime » sont en hausse à un niveau record de 47 EUR/m²/mois contre 45 EUR l'année précédente. Le marché de l'investissement a été très soutenu et a atteint son record de la décennie à 1,2 milliards EUR, soit 16 pour cent de mieux qu'en 2016. Les rendements sont sous pression et s'établissent à 4,5 pour cent pour des baux traditionnels 6/9 ans.

Résidentiel

³ Sources : JLL janvier 2018 et Statec pour les données macro-économiques et JLL point marché au 4ème trimestre 2017

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 restera élevée dans une perspective à long terme.

France⁴

Le marché francilien des bureaux termine l'année 2017 avec plus de 853.000 m² commercialisés au 4ème trimestre, une performance historique qui porte la demande placée à 2.633.000 m² (+8 pour cent en un an), un résultat supérieur de 15 pour cent à la moyenne décennale.

La confiance des entreprises s'est retrouvée dans les prises à bail des grandes surfaces (> 5.000 m²) qui ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, soit 23 transactions de plus qu'en 2016. L'appétit des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire ne se dément pas puisque 52 pour cent des surfaces de plus de 5.000 m² commercialisées concernent des immeubles à développer (~597 000 m²), autant d'offres qui ne viendront pas alimenter le marché francilien en surfaces neuves.

Avec près de 703 000 m², les surfaces intermédiaires (1.000 -5.000 m²) enregistrent, elles, une légère baisse (-2 pour cent), et ce malgré 5 transactions de plus qu'en 2016. Sur le créneau des surfaces inférieures à 1.000 m², 2.779 transactions ont été enregistrées en 2017 (167 de moins en un an pour un volume de ~791.000 m²), une baisse imputable au manque d'offre dans Paris mais aussi au glissement des demandes des TPE-PME vers des solutions immobilières « alternatives » (coworking, centres d'affaires). Pour autant, ce segment de surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 où le pic des 820.000 m² avait été atteint.

En 2017, la 1ère périphérie domine avec 48 pour cent de la demande placée. Le Croissant Ouest enregistre sa 2ème meilleure année depuis 2000, avec plus de 660.000 m² (+40 pour cent en un an). La 1ère Couronne est à l'honneur en 2017, avec plus de 413.000 m² placés (+52 pour cent en un an).

Le stock vacant passe enfin sous le seuil des 3,4 millions de m² fin décembre, soit un taux de vacance de 6,4 pour cent. Sans avoir totalement gommé les effets de la crise, le volume global de l'offre est retombé à un niveau comparable à celui de l'été 2009. Suite au dynamisme des grandes transactions, l'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14 pour cent de l'offre totale, soit à peine 435.000 m² immédiatement disponibles.

Les loyers « prime » faciaux sont en hausse en un an, pour atteindre 775 et 510 EUR/m²/an à Paris CBD et à La Défense fin 2017. A Paris CBD, cette valeur augmente grâce à un nombre important de transactions dépassant les 760 EUR/m², avec une valeur maximale nettement supérieure à 800 EUR/m²; la hausse du loyer "prime" à La Défense est quant à elle liée aux transactions réalisées sur « Cœur Défense », à des niveaux compris entre 500 et 550 EUR.

Ce point haut du marché est-il un point de retournement pour le marché locatif parisien en 2018? Aujourd'hui le contexte macroéconomique et la situation du marché des bureaux ne laissent en aucune mesure augurer un

⁴ Source Jones Lang LaSalle – Research report – Luxembourg Office Market – Q3-2017

retournement de cycle en 2018. L'environnement est très différent de celui de 2007-2008 avec une inflation modérée, une croissance certes en hausse mais plus faible qu'en 2007, une consommation modérée et un niveau de chômage encore élevé maintenant une modération salariale.

Concernant l'offre, les livraisons à venir en 2018 seront plus nombreuses qu'en 2017, mais elles sont déjà en grande partie précommercialisées. Ainsi, peu de nouvelles offres viendront réalimenter le stock. Face à une demande soutenue, notamment sur le neuf, l'offre immédiate devrait poursuivre sa résorption.

Après une longue période de stagnation, les valeurs prime ont connu une augmentation en fin d'année 2017 et devraient encore augmenter en 2018 sous la pression d'une demande dynamique et d'une offre neuve contrainte.

Hongrie⁵

Une politique de consolidation budgétaire a été mise en œuvre ces dernières années. Cependant, en 2016, le déficit public a progressé pour atteindre 1,8 pour cent.

La Hongrie a enregistré un net recul de l'investissement en 2016, toutefois une nette amélioration a été observée au premier semestre 2017, avec la progression des investissements en immobilisations.

Le taux de chômage est passé en dessous de 4 pour cent l'an dernier et les salaires ont progressé, notamment suite au relèvement du salaire minimum légal et des salaires minimum garantis pour les travailleurs qualifiés.

Les réductions d'impôt et de nouvelles augmentations des dépenses, à l'approche des élections, ont creusé le déficit public, qui devrait atteindre 2,4 pour cent du PIB en 2017 et 2,5 pour cent en 2018.

Le stock total de bureaux moderne s'élève à 3.415.550 m², comprenant 2.754.595 m² d'espaces de bureaux spéculatifs de catégorie A et B et un espace de 660.950 m² occupé par les propriétaires. Le taux de vacance des bureaux a baissé à 7,5 pour cent ce qui représente une réduction de 0,2 pps sur base trimestrielle (le taux le plus bas jamais enregistré sur le marché du bureau à Budapest). La demande totale au 4^{ème} trimestre 2017 a atteint 144.365 m², soit une baisse de 13 pour cent contre la même période en 2016. L'activité professionnelle la plus forte a été enregistrée dans le sous-marché du Corridor Váci, attirant près de 30 pour cent de la demande totale. L'absorption nette de ce trimestre s'élève à 65.205 m².

Roumanie⁶

L'année 2017 montre un retour de l'économie roumaine à des niveaux de croissance d'avant la crise avec un PIB de plus de 7 pour cent et un taux de chômage inférieur à 5 pour cent. Dans la capitale et les principales villes secondaires, la croissance s'affiche dans la majorité des secteurs industriels et plus particulièrement dans le secteur IT ainsi que les secteurs BPO (Business process outsourcing) et des shared services. Ce dernier a été un moteur important pour l'amélioration du marché des bureaux à Bucarest. La forte croissance du PIB est basée sur des prévisions de taux de croissance supérieur à 5,5 pour cent, encouragées par les promesses politiques annoncées durant les élections législatives de 2017, qui ont conduit à l'actuel

⁵ <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2017/12/01/perspectives-economiques-de-l-ocde-hongrie>;
<http://www.coface.com/fr/Etudes-economiques-et-risque-pays/Hongrie>. Budapest Research Forum report Q4 2017
(http://www.colliers.com/-/media/files/emea/hungary/research/brf/brf-office/press_release-2017_q4_eng.pdf)

⁶ Investromania – Romania A Strategic Choice – January 2018 – Ministry for Business environment commerce and entrepreneurship
Colliers International – Romania H1-2017 – Real Estate Key Trends
Jone LangLasalle – City Report Q3-2017 - Bucharest

gouvernement leader du PSD. Malgré certaines décisions controversées de l'actuel gouvernement, la Roumanie continue d'offrir un cadre stable aux investisseurs.

Le marché des bureaux a connu une forte reprise en raison du niveau élevé de la demande en 2016 (plus de 350.000 m²) suivis par des niveaux similaires en 2017 (estimés à 300.000 m²). Cette belle reprise a entraîné une diminution du taux de vacance à 9,5 pour cent sur l'ensemble du marché, tous les sous-marchés principaux affichant des taux de vacance inférieurs à 8 pour cent.

Le marché des bureaux a continué à être dominé par des opérations de pré-location plus importantes en raison du regroupement d'entreprises (banques et fournisseurs de services), une tendance qui devrait persister au cours des deux prochaines années.

A côté d'un marché locatif performant, le marché de l'investissement au cours des deux dernières années a été maîtrisé et les rendements « prime » des bureaux sont restés supérieurs à 7,50 pour cent ; peu de transactions ont été réalisées en 2017, principalement parmi les acteurs du marché.

Avec des marchés immobiliers dans le reste de l'Europe centrale et orientale continuant à présenter des rendements de plus en plus faibles, les rendements en Roumanie sont de plus en plus attractifs et devrait donner lieu à une amélioration des taux à Bucarest pour atteindre un rendement de 7 pour cent.

Pologne⁷

La Pologne est le plus grand pays de l'Europe centrale et orientale en termes de territoire et d'économie et avec ses 38,5 millions d'habitants, le 6ème pays le plus peuplé de l'Union européenne.

Avec un produit intérieur brut ("**PIB**") d'environ USD 571,320 milliards, la Pologne est également la 8ème plus importante économie de l'UE.

En 2017, la croissance économique projetée devait être de 4 pour cent et la croissance du PIB devrait remonter au-dessus de 3 pour cent. Malgré un environnement politique encore difficile, la Pologne se redresse et Varsovie s'affirme comme l'un des principaux pôles d'activité de l'UE.

Sur base de la forte croissance économique, le marché des bureaux de Varsovie a connu un remarquable revirement en raison d'une demande soutenue. Varsovie offre un stock total de 5,2 millions de m² et a reçu, au cours des trois premiers trimestres 2017, une demande d'environ 585.000 m². Avec une offre encore élevée mais nettement inférieure à celle des années précédentes, le marché en 2017 s'est stabilisé et le taux de vacance a été considérablement réduit. Cette baisse du taux de vacance a permis une stabilisation des loyers ; les loyers « prime » mensuels se situent désormais entre 20,5 et 23,0 EUR /m² pour les localisations centrales et entre 11,0 à 16,0 EUR /m² dans les "top zones" non centrales. Cette fourchette de location démontre également qu'il existe des différences significatives entre les sous-marchés. A la fin du troisième trimestre 2017, le taux de vacance global était en baisse à 12,9 pour cent et devait encore diminuer au quatrième trimestre 2017. Ce taux est toutefois largement localisé dans des sous-marchés tels que Mokotów (représentant 34 pour cent du marché total). Ces marchés affichent toutefois la plus forte demande des locataires et le taux d'inoccupation de ces sous-marchés devrait diminuer au début de 2018. Le taux d'inoccupation dans ces sous-marchés est en grande partie dû à l'état de délabrement des immeubles existant et au manque d'infrastructures / transports publics. Ce manque de locations de qualité offre des opportunités aux développeurs sur ce marché très actif.

⁷ Jones LangLasalle - Warsaw office Market – Q3-2017

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 2017.

Les marchés immobiliers d'Europe connaissent une évolution favorable portés par le retour à la croissance.

Par sa présence sur plusieurs marchés en tant qu'acteur majeur, Atenor devrait bénéficier de l'évolution favorable de ceux-ci. 2018 sera notamment l'année de réception de l'immeuble The One à Bruxelles et de l'installation des premiers locataires. Les immeubles HBC à Bucarest, entièrement loués, seront 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 2018 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 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 récents

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 m². Voyez section 5.1 (Aperçu du portefeuille) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus.

Atenor a décidé d'investir dans un nouveau projet à Varsovie sur la base de ses capacités financières au moment de l'annonce. Atenor dispose des moyens financiers permettant de procéder à cette acquisition.

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 ne vise pas d'objectif de solvabilité, mais Atenor reste très attentive à ses équilibres bilantaires et à la diversification de ses sources de financement. L'émission des Obligations faisant l'objet de l'Offre Publique permet à Atenor de remplir ses objectifs (renforcement des équilibres bilantaires et nouvelle source de financement – premier 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 25 du rapport financier annuel 2017.

Tableau synthétique du bilan consolidé d'Atenor au 31 décembre 2017:

ACTIFS			PASSIFS		
	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
			Capitaux propres consolidés	149.639.784	139.394.678
			EMTN 2021 - 2024	86.100.000	86.100.000
			Emprunt obligataire 2019	25.000.000	25.000.000
			MTN	38.850.000	57.900.000
			Financements bancaires corporate	20.571.429	21.285.714
			Financements bancaires projets	74.837.576	101.079.299
			Capitaux permanents	394.998.789	430.759.691
			Emprunt obligataire 2017		60.000.000
			MTN	20.050.000	-
			Financements bancaires corporate		10.000.000
			Financements bancaires projets	21.806.552	37.324.000
			Dettes à court terme	41.856.552	107.324.000
			Commercial Paper	91.100.000	53.450.000
			Autres dettes	65.225.109	94.556.473
			TOTAL PASSIFS	593.180.450	686.090.164
Valorisation des acquisitions (terrain - projets)	281.379.028	248.091.906			
Valorisation du développement (hors terrain)	207.247.045	243.860.431			
Trésorerie	48.131.679	145.395.494			
Autres actifs	56.422.697	48.742.334			
TOTAL ACTIFS	593.180.450	686.090.164			

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 2017.

L'endettement du Groupe se décompose en un financement direct auprès de la société mère 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.

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) 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 sont généralement mis 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 2017, Atenor dispose de plusieurs de lignes de crédit bancaire utilisées (EUR 117,220.000) soit pour le financement de projet en construction (par exemple THE ONE), 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 (THE ONE) ou lorsque le développement du projet sera arrivé à son terme

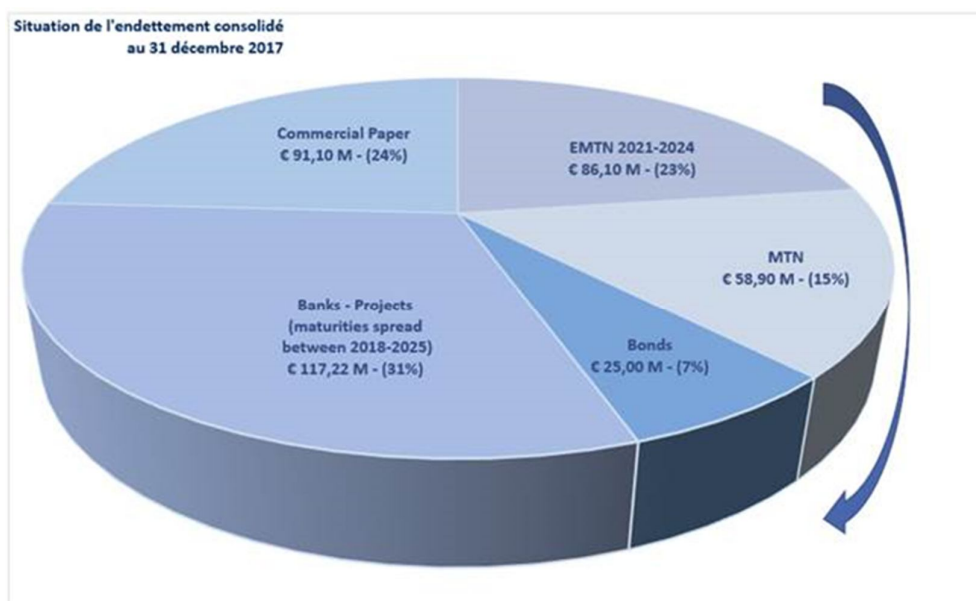
(REALEX). Lorsque les projets sont livrés et les locataires occupent les immeubles achevés (Hermes Business Campus), les crédits signés à long terme encore existant feront l'objet de remboursements lors de la cession de ces actifs.

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. Pour assurer la sécurité de nos financements, le renouvellement, le cas échéant de lignes de crédit est discuté plusieurs mois 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 2017 à 2,822 pour cent contre 2,824 pour cent en 2016.

Le graphique ci-dessous représente la situation de l'endettement consolidé de l'Emetteur au 31 décembre 2017.



Atenor a un endettement brut de 377.131.000 EUR au 31 décembre 2017. Cet endettement brut est réparti sur différentes maturités: 47 pour cent de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 40 pour cent est à rembourser ou prolonger dans les 5 ans et 13 pour cent à plus de 5 ans. L'endettement est composé à 31

pour cent d'emprunts bancaires, 7 pour cent d'emprunts obligataires et 62 pour cent d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN).

Tenant compte des postes de trésorerie et équivalent de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants (48.130.000 EUR), l'endettement financier net consolidé s'élève à 329 millions d'euros au 31 décembre 2017. L'endettement net sur le total du bilan (en pourcentage) au 31 décembre 2017 est de 55,46 pour cent. 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 18 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 jours 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. Les Berges de l'Argentine Belgique Au Fil des Grands Prés Belgique La Sucrierie Belgique	THE ONE ESTATE s.a. THE ONE OFFICE 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. SENIOR ISLAND s.a. REST ISLAND s.a. Belgique City Dox
	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 Nysdam	NAOS s.a. (55%) Grand-duché de Luxembourg Naos
	ATENOR LUXEMBOURG s.a. Grand-duché de Luxembourg Twist Buzzcity	BDS UNE FOIS sas France Bords de Seine	HAVERHILL INVESTMENT sp.oo. Pologne University Business Center
	DREWS CITY TOWER CITY TOWER CITY VIEW TOWER Hongrie Vaci Greens	HUNGARIA GREENS kft Hongrie Arena Business Campus	NOR REAL ESTATE SR Roumanie @Expo
	VICTORIEI 174 Business Development srl Roumanie Dacia	♦ NGY Propertiers Investment srl Roumanie Hermes Business Campus	

♦ Filiale principale : actifs représentant au moins 15% du total des actifs consolidés de l'Emetteur au 31.12.2017

- 100 pour cent dans The One Estate SA et The One Office SA
- 90 pour cent dans Freelex SPRL, Leaselex SPRL, Immo Silex SA, et Luxlex SARL
- 100 pour cent dans Immobilière de la Petite Ile, Senior Island SA 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
- 55 pour cent dans NAOS* SA
- 100 pour cent dans Atenor Luxembourg SA
- 100 pour cent dans BDS une fois SAS
- 100 pour cent dans Haverhill Investment sp zoo
- 100 pour cent dans Drews City Tower, City Tower and City View Tower
- 100 pour cent dans Hungaria Greens

- 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

* 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 2017, le conseil d'administration est composé de:

Monsieur Frank Donck, président ⁽²⁾

Échéance du mandat : 2021

Stéphan Sonnevile SA, administrateur délégué ⁽¹⁾

représentée par M. Stéphan Sonnevile

Échéance du mandat : 2019

S.A.S. le Prince Charles-Louis d'Arenberg, administrateur ⁽³⁾

Échéance du mandat : 2018

Baron Luc Bertrand, administrateur ⁽²⁾

Échéance du mandat : 2018

Monsieur Marc De Pauw, administrateur ⁽²⁾

Échéance du mandat : 2018

Investea SPRL, administrateur ⁽³⁾

représentée par Mme Emmanuèle Attout

Échéance du mandat : 2021

MG Praxis SPRL, administrateur ⁽³⁾

représentée par Mme Michèle Grégoire

Échéance du mandat : 2021

Luxempart SA, administrateur ⁽²⁾

représentée par M. Jacquot Schwertzer

Échéance du mandat : 2019

Sogestra SPRL, administrateur ⁽³⁾

représentée par Mme Nadine Lemaitre

Échéance du mandat : 2020

Monsieur Philippe Vastapane, administrateur ⁽²⁾

Échéance du mandat : 2021

⁽¹⁾ Exécutif / ⁽²⁾ Non-exécutif / ⁽³⁾ Indépendant

Les principales fonctions exercées par les administrateurs non-exécutifs sont les suivantes:

Madame Emmanuèle Attout pour Investea sprl

Administrateur de ThromboGenics NV

Administrateur de Schröder SA

Administrateur de Women on Board asbl et de Toutes à l'école Belgique asbl

Baron Luc Bertrand

Administrateur, président du conseil d'administration de Ackermans & van Haaren

Monsieur Marc De Pauw

Administrateur délégué de Ackermans & van Haaren CC

Monsieur Frank Donck

Administrateur délégué de 3D SA

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 2017, le comité d'audit est composé de:

Monsieur Marc De Pauw

Président

S.A.S. le Prince Charles-Louis d'Arenberg,

Membre

Monsieur Frank Donck

Membre

Investea SPRL

représentée par Madame Emmanuèle Attout,
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 efficiente 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 Sonnevile pour Stéphan Sonnevile 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

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).

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

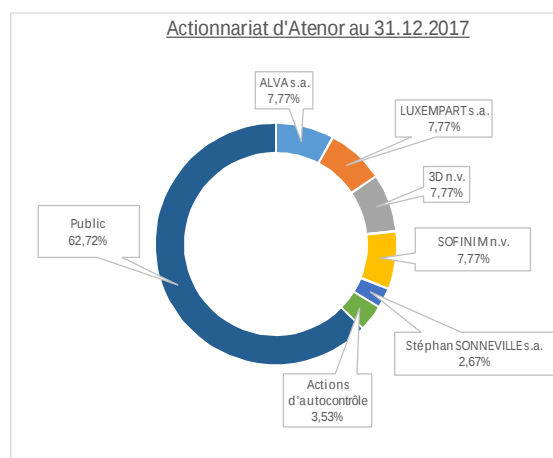
La structure de l'actionnariat au 31 décembre 2017 se présente comme suit:

Actionnaires	Nombre d'actions	Participation %	Actions faisant partie de l'action de concert *	Participation %
ALVA s.a. ⁽¹⁾	521.437	9,26	437.500	7,77
LUXEMPART s.a. ⁽¹⁾	600.247	10,66	437.500	7,77
3D n.v. ⁽¹⁾	695.643	12,35	437.500	7,77
SOFINIM n.v. ⁽¹⁾	592.880	10,53	437.500	7,77
Stéphan SONNEVILLE s.a. ⁽¹⁾⁽²⁾	241.030	4,28	150.500	2,67
Sous-total	2.651.237	47,08	1.900.500	33,75
Actions d'autocontrôle	198.622	3,53	198.622	3,53
Public	2.781.217	49,39	3.531.954	62,72
Total	5.631.076	100,00	5.631.076	100,00

⁽¹⁾ Signataires de la convention d'actionnaires

⁽²⁾ Administrateur délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonnevile

Au 31 décembre 2017⁸, le flottant de l'Emetteur s'élevait à 62,72 pour cent.



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 2017, les actionnaires de référence d'Atenor détiennent ensemble 47,08 pour cent du capital et des droits de vote d'Atenor, dont 33,75 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.

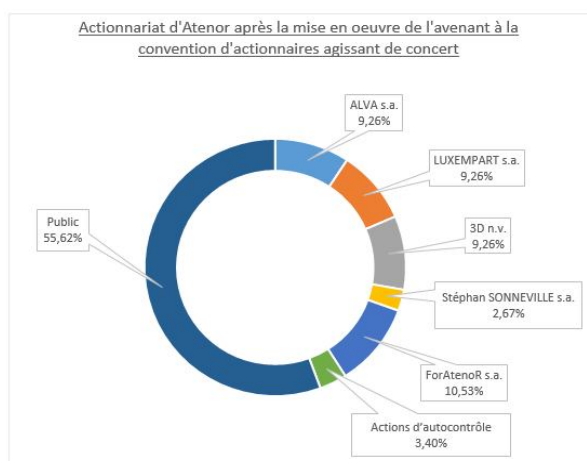
Atenor a été informée que la participation de 10,53 pour cent détenue par SOFINIM NV va être acquise par une nouvelle société (ForAtenor) dont l'actionnariat sera constitué des groupes 3D, LUXEMPART SA, ALVA SA et Stéphan SONNEVILLE SA ainsi que des membres du comité exécutif d'Atenor. Cette nouvelle société ratifiera la convention d'actionnaires existante du 30 novembre 2016. La transaction va se réaliser à un prix de 45 EUR par action. Suite à ce changement dans l'actionnariat de référence, certains actionnaires de référence apporteront plus d'actions à l'action de concert de telle sorte que 40,98 pour cent du capital

⁸ Rapport annuel Atenor 2017.

d'Atenor feront partie de l'action de concert.

La structure de l'actionnariat suite à la mise en œuvre de cette opération se présentera comme suit (le nombre d'actions détenues en auto-contrôle par Atenor est celui à la date du Prospectus):

Actionnaires	Nombre d'actions	Participation %	Actions faisant partie de l'action de concert *	Participation %
ALVA s.a.	521.437	9,26	521.437	9,26
LUXEMPART s.a.	600.247	10,66	521.437	9,26
3D n.v.	695.643	12,35	521.437	9,26
Stéphan SONNEVILLE s.a.	241.030	4,28	150.500	2,67
ForAtenoR s.a.	592.880	10,53	592.880	10,53
Sous-total	2.651.237	47,08	2.307.691	40,98
Actions d'autocontrôle	191.343	3,40	191.343	3,40
Public	2.788.496	49,52	3.132.042	55,62
Total	5.631.076	100,00	5.631.076	100,00



12 Information financières

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2017 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 2016 et au 31 décembre 2017 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 2017.

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

Hormis le litige Président clôturé en 2017 et décrit ci-dessous, 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 menacé), 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.

Après un règlement transactionnel du litige President et un jugement en dernière instance pour Pixel, le seul litige subsistant est celui qui oppose Atenor à la société Com.Realty.

- 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 procédures décrites ci-après sont donc maintenant clôturées soit par règlement transactionnel, soit par jugement :

- Dans le cadre de la construction de l'immeuble PIXEL à Luxembourg (2007), l'association momentanée des entrepreneurs Soludec et CIT Blaton a assigné Atenor Luxembourg en remboursement d'appel aux garanties bancaires (0,54 million d'euros) au titre de pénalités de retard et de diverses autres indemnités. En date du 9 mars 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a partiellement fait droit à cette demande, à concurrence de 0,37 million d'euros. Le 24 mai 2012, Atenor, a fait appel de ce jugement et a provisionné dans les comptes depuis 2012 le montant de 0,37 million d'euros (augmenté des intérêts judiciaires). Les plaidoiries en appel sont intervenues le 8 janvier 2018 et l'arrêt rendu le 7 février 2018 a clôturé le litige par le règlement du montant provisionné dans les comptes d'Atenor.
- Un litige opposait Atenor Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels avait été confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. Atenor réclamait notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard (plusieurs millions d'euros), tandis que les entrepreneurs réclamaient diverses indemnités, pour un montant supérieurs aux pénalités de retard. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant à un Expert une mission complémentaire d'expertise qui avait démarré le 26 avril 2017. Les parties ont eu l'occasion en septembre et octobre 2017 d'exposer leur point de vue à l'Expert. Celui-ci a poursuivi sa mission qui a débouché sur un rapport préliminaire début 2018. Pour mettre un terme à ce dossier, les parties ont décidé de s'accorder en signant une transaction à l'amiable. Cet accord a impacté le résultat 2017 d'Atenor à hauteur de 2,7 millions d'euros (voir communiqué de presse des résultats annuels 2017 et rapport financier annuel 2017 page 75).

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 arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires de 2018. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale le renouvellement du mandat du commissaire pour 3 ans.

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 diversifier ses sources de financement et de consolider son endettement à long terme (capitaux permanents), 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 50.000.000 EUR en cas de placement du montant maximum (hors les coûts et frais relatifs à l'émission estimés à 160.000 EUR), sera affecté au maintien de la solidité bilantaire et plus particulièrement au renforcement des capitaux permanents (tels que décrits à la section 9 (*Politique financière*) de la partie "Description de l'Emetteur" du présent Prospectus) couvrant le financement des investissements en « terrains » dans les projets en portefeuille.

Dans le cadre d'une gestion de trésorerie optimale, le produit de l'emprunt pourra également servir, le cas échéant, au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme ou 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 2017 (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, le 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 Éligibles**") 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 Éligibles 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:

- (i) les sociétés belges assujetties à l'impôt belge des sociétés belges ;
- (j) 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° ;
- (k) 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**") ;
- (l) les épargnants non-résidents visés à l'article 105, 5°, de l'AR/CIR ;
- (m) les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté ;
- (n) 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 ;
- (o) l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 du CIR ; et,
- (p) 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 ;
- (q) 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 Éligible 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 Éligibles. Il n'y a pas d'exigences de déclaration en cours pour les Investisseurs Éligibles 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 Éligible. Dans ce cas, l'Intermédiaire doit délivrer au Participant une attestation confirmant que (i) l'Intermédiaire lui-même est un Investisseur Éligible et que (ii) les Bénéficiaires Effectifs détenant leurs Obligations via l'Intermédiaire sont aussi des Investisseurs Éligibles. 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^{er} 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, à moins que ces derniers ne puissent démontrer que la TOB a déjà été acquittée par l'intermédiaire professionnel établi hors de Belgique. L'intermédiaire professionnel établi à l'étranger peut faire agréer un représentant TOB établi en Belgique, sous certaines conditions. Un tel représentant TOB est responsable du paiement de la TOB et de l'exécution de toutes les obligations dont l'intermédiaire professionnel est tenu envers les autorités fiscales belges. Si le représentant TOB paie la taxe en Belgique, l'Investisseur Belge est libéré de son obligation de paiement de la TOB envers le Trésor.

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^o (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

Le 11 décembre 2017, un projet de loi instaurant une taxe sur les comptes-titres a été déposé à la Chambre des Représentants. Ce projet de loi a été adopté en séance plénière de la Chambre des Représentants le 1er février 2018.

Cette loi prévoit la taxation à un taux de 0,15% des instruments financiers imposables (dont notamment les obligations) détenus par une personne physique résidente belge ou non-résidente sur un compte-titre 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. La première période de référence devrait en principe débiter le lendemain de la publication de la loi instaurant la taxe sur les comptes-titres au Moniteur Belge.

La taxe ne sera 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 compte-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 une 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 de 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 sera 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 devront 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 devront 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 taxe sur les comptes-titres.

SOUSCRIPTION ET VENTE

Belfius Banque SA/NV (ayant son siège social à Boulevard Pachéco 44, 1000 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 21 mars 2018 (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 pour 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 pour un montant maximum de 30.000.000 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 5 avril 2018 (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 26 mars 2018 à 9 heures (heure de Bruxelles) et se terminera le 29 mars 2018 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. Dans ce cas, cette date de clôture sera annoncée par ou pour le compte de l'Émetteur, sur son site internet (www.atenor.be) ainsi que sur le site internet du Chef de File (www.belfius.be/atenor).

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/atenor 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 incombait 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) et sur le site internet du Chef de File (www.belfius.be/atenor), 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 pour cent et 0,875 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 pour cent et 0,875 pour cent 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, (iv) le montant des Obligations achetées par un investisseur et (v) la priorité donnée aux Investisseurs Qualifiés agissant en qualité d'intermédiaires pour le placement auprès d'Investisseurs de Détail, le Chef de File déterminant cette remise à sa seule discrétion (la "**Commission QI**").

Le rendement net des Obligations 4A est de 1,622 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 2,875 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 5 avril 2022 (en ce qui concerne les Obligations 4A) et jusqu'au 5 avril 2024 (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 30.000.000 EUR (le "**Montant Maximum des Obligations 6A**").

Le montant nominal global des Obligations est donc de maximum 50.000.000 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 de maximum 20.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et de minimum 25.000.000 EUR et de maximum 30.000.000 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) et sur le site du Chef de File (www.belfius.be/atenor).

5 Date de paiement et détails

La date de paiement des Obligations est le 5 avril 2018. 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 pour cent et 0,875 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'Emetteur relatifs à l'émission des Obligations (y compris les frais du conseil de l'Emetteur, du commissaire, d'Euronext, de l'Agent et de la FSMA) sont à la charge de l'Émetteur et sont estimés à 160.000 EUR.

7. Clôture anticipée et réduction

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra au plus tôt le 26 mars 2018 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'Emetteur 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'Emetteur (www.atenor.be) et de Belfius (www.belfius.be/atenor). Cet avis précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

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 30.000.000 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 et si le montant total des Obligations 4A et des Obligations 6A souscrites n'a pas encore atteint, respectivement, 20.000.000 EUR et 30.000.000 EUR, l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus. L'Emetteur veillera à ce qu'un tel supplément soit publié dès que possible après la survenance de ce nouveau facteur significatif (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 16.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant de 25.000.000 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 16.000.000 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 4.000.000 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 25.000.000 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 5.000.000 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. La portion des Obligations allouées aux Investisseurs Qualifiés sera attribuée de sorte à donner la priorité aux Investisseurs Qualifiés pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail. Cette attribution privilégiée peut avoir pour conséquence que certains Investisseurs Qualifiés recevront moins ou aucune des Obligations commandées.

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 4.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et 5.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A) seront placées exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés. Le Chef de File privilégiera l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail.

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 30.000.000 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'Émetteur sur son site internet (www.atenor.be) et par le Chef de File (www.belfius.be/atenor). 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:

- 21 mars 2018, après 17h30 (heure de Bruxelles) : communiqué de presse sur le site internet de l'Émetteur ;
- 22 mars 2018 : publication du Prospectus sur le site de l'Émetteur et du Chef de File;
- 26 mars 2018, 9h00 (heure de Bruxelles): date d'ouverture de la Période de Souscription;
- 29 mars 2018, 17h30 (heure de Bruxelles): date de clôture de la Période de Souscription (en l'absence de clôture anticipée);
- entre le 29 mars et le 5 avril 2018: 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'Émetteur, sauf si publication anticipée en cas de clôture anticipée;
- 5 avril 2018: 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'Émetteur 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 :

- (c) à toute entité juridique qui est un investisseur qualifié au sens de la Directive Prospectus ;
- (d) 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
- (e) 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 État 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 communiqué et fait communiquer et communiquer ou faire 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 BE0002587658 et BE0002588664 et les Code Communs 179779897 et 179780046, 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 Luxembourg. Par conséquent, les Obligations pourront également être liquidées via (et sont donc acceptées par) Euroclear et Clearstream Luxembourg. Les investisseurs peuvent détenir les Obligations via des comptes-titres ouverts via Euroclear et Clearstream Luxembourg.

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 6 mars 2018.
- (4) Aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2017 et aucun changement significatif défavorable quant aux perspectives d'avenir de l'Émetteur et du Groupe depuis le 31 décembre 2017 n'a été relevé.
- (5) Hormis le litige décrit ci-après, 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 rentabilité de l'Émetteur ou du Groupe.

Un litige opposait Atenor Luxembourg à l'association momentanée des entrepreneurs Soludec, CIT Blaton et Van Laere, auxquels avait été confiée la construction de l'immeuble PRESIDENT à Luxembourg. Atenor réclamait notamment en justice l'application des pénalités contractuelles de retard (plusieurs millions d'euros), tandis que les entrepreneurs réclamaient diverses indemnités, pour un montant supérieur aux pénalités de retard. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait prononcé le 17 novembre 2016 un jugement « avant dire droit » confiant à un Expert une mission complémentaire d'expertise qui avait démarré le 26 avril 2017. Les parties ont eu l'occasion en septembre et octobre 2017 d'exposer leur point de vue à l'Expert. Celui-ci a poursuivi sa mission qui a débouché sur un rapport préliminaire début 2018. Pour mettre un terme à ce dossier, les parties ont décidé de s'accorder en signant une transaction à l'amiable. Cet accord a impacté le résultat 2017 d'Atenor à hauteur de 2,7 millions d'euros (voir communiqué de presse des résultats annuels 2017 et rapport financier annuel 2017 page 75).

- (6) Les Obligations ont été acceptées à la compensation sur le Système de Settlement BNB, Euroclear et Clearstream Luxembourg. Le code commun des Obligations 4A est 179779897 et celui des Obligations 6A est 179780046. L'*International Securities Identification Number* (ISIN) des Obligations 4A est BE0002587658 et celui des Obligations 6A est BE0002588664.

L'adresse d'Euroclear est 1 Boulevard du Roi Albert II, B-1210 Bruxelles, Belgique ; l'adresse de Clearstream Luxembourg est 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg 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) :
- 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 2016 et le 31 décembre 2017;
 - exemplaire du présent Prospectus en français accompagné du résumé du présent Prospectus en néerlandais 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) et sur le site internet de la FSMA (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) et sur le site Internet d'Euronext Brussels (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 2016 et 31 décembre 2017 et n'a formulé aucune réserve sur ceux-ci dans ses avis.

EMETTEUR

Atenor SA
Avenue Reine Astrid 92
1310 La Hulpe
Belgique

CHEF DE FILE

Belfius Banque SA/NV
Boulevard Pachéco 44
1000 Bruxelles
Belgique

AGENT

Belfius Banque SA/NV
Boulevard Pachéco 44
1000 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