



ATENOR GROUP SA

(l'« Emetteur »)

Société anonyme de droit belge

**Offre en souscription publique en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg d'obligations émises dans le cadre d'un emprunt obligataire d'un montant minimum de 50.000.000 EUR**

6% (brut) échéant le 29 janvier 2015 (les «Obligations »)

Période de souscription: du 7 janvier 2010 à 9 heures au 27 janvier 2010 à 16 heures (inclus)

Prix d'Emission: 101,875%

Date d'Emission: 29 janvier 2010

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission des Obligations à la cote officielle de la Bourse du Luxembourg et la négociation sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.

**Joint Bookrunners and Lead Managers**



Prospectus d'offre et d'admission à la négociation du 6 janvier 2010

## TABLE DES MATIERES

<b>1. INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
1.1 Approbation par la Commission de Surveillance du Secteur Financier.....	4
1.2 Personnes responsables.....	4
1.3 Avertissement préalable.....	4
1.4 Déclarations prévisionnelles .....	5
1.5 Arrondis des informations financières et statistiques.....	6
1.6 Informations provenant de tiers .....	6
1.7 Restrictions à l'offre .....	6
1.8 Personnes de contact.....	7
1.9 Documents accessibles au public.....	7
<b>2. RESUME.....</b>	<b>9</b>
2.1 Description de l'Emetteur .....	9
2.2 Description de l'opération et des Obligations.....	10
2.3 Description des risques .....	13
<b>3. FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>15</b>
3.1 Facteurs de risque concernant l'Emetteur.....	15
3.2 Facteurs de risque concernant les Obligations .....	18
<b>4. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE .....</b>	<b>23</b>
<b>5. INFORMATION CONCERNANT ATENOR GROUP.....</b>	<b>24</b>
5.1 Présentation de l'Emetteur.....	24
5.2 Capital social.....	26
5.3 Statuts et objet social .....	27
5.4 Informations financières sélectionnées .....	28
5.5 Principales activités .....	29
5.6 Principaux marchés.....	36
5.7 Tendances .....	37
5.8 Principaux investissements effectués depuis la date des derniers états financiers publiés ..	38
5.9 Principaux investissements futurs.....	38
5.10 Organigramme du Groupe .....	38
5.11 Administration et gouvernance d'entreprise .....	39
5.12 Principaux actionnaires.....	42
5.13 Etats financiers.....	43
5.14 Rating.....	43
5.15 Procédures judiciaires et arbitrages.....	43
5.16 Contrats importants.....	44
<b>6. INFORMATION DE BASE .....</b>	<b>45</b>
6.1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'offre .....	45
6.2 Raison de l'offre et utilisation du produit de l'émission.....	45
<b>7. TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS.....</b>	<b>46</b>
7.1 Nature des Obligations – Identification .....	46
7.2 Législation et tribunaux compétents .....	46
7.3 Forme .....	46
7.4 Valeur nominale.....	46
7.5 Devise .....	46
7.6 Statut .....	46
7.7 Sûreté négative.....	47
7.8 Compensation fiscale .....	47
7.9 Cas de défauts .....	48
7.10 Taux d'intérêt nominal.....	49

7.11	Paielements .....	50
7.12	Date d'Echéance – Remboursement .....	50
7.13	Rendement .....	52
7.14	Prescription .....	53
7.15	Avis aux Obligataires.....	53
7.16	Assemblée générale des Obligataires – modification des Termes et Conditions.....	53
7.17	Autorisations .....	54
7.18	Date d'Emission.....	55
<b>8.</b>	<b>REGIME FISCAL DES OBLIGATIONS .....</b>	<b>56</b>
8.1	Régime fiscal applicable en Belgique .....	56
8.2	Régime fiscal applicable au Luxembourg.....	59
<b>9.</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE, SOUSCRIPTION ET VENTE.....</b>	<b>63</b>
9.1	Montant nominal de l'emprunt .....	63
9.2	Période et procédure de souscription .....	63
9.3	Conditions de l'offre .....	63
9.4	Fixation du Prix d'Emission .....	64
9.5	Montant minimum .....	64
9.6	Date et modalités de paiement .....	65
9.7	Modification du montant, sursouscription ou annulation .....	65
9.8	Résultats de l'offre des obligations .....	65
9.9	Livraison .....	65
9.10	Force Majeure .....	66
9.11	Dispositions relatives à la création de titres dématérialisés .....	66
9.12	Transfert des Obligations .....	67
9.13	Distribution du Prospectus .....	67
9.14	Placement .....	67
9.15	Déroulement de l'Offre .....	67
9.16	Syndicat de placement .....	68
9.17	Frais de l'émission .....	68
9.18	Admission à la négociation et modalités de négociation .....	68

## 1. INFORMATIONS GENERALES

### 1.1 Approbation par la Commission de Surveillance du Secteur Financier

Le présent document (le "**Prospectus**") constitue un prospectus au sens de l'article 5.3 de la Directive CE/2003/71 du Parlement et du Conseil concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières (la « **Directive Prospectus** »). Ce Prospectus, daté du 6 janvier 2010 et établi en français, a été approuvé le 6 janvier 2010 par la Commission de Surveillance du Secteur Financier du Grand Duché de Luxembourg (la « **CSSF** ») conformément à la loi luxembourgeoise du 10 juillet 2005 relative aux prospectus pour valeurs mobilières. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Emetteur. La CSSF va notifier le Prospectus à la Commission bancaire, financière et des assurances (la « **CBFA** »), ensemble avec une traduction en néerlandais du résumé du Prospectus ainsi qu'un certificat d'approbation du Prospectus émanant de la CSSF. Une demande a également été introduite à la Bourse du Luxembourg en vue d'obtenir l'admission à la cote officielle de la Bourse du Luxembourg et la négociation sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.

### 1.2 Personnes responsables

Atenor Group SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe, immatriculée au Registre des personnes morales (Nivelles) sous le numéro 0403.209.303 (l'« **Emetteur** » ou « **Atenor Group** ») assume la responsabilité de l'information contenue dans le Prospectus et de la traduction du résumé du Prospectus en néerlandais.

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* n'assument par conséquent aucune responsabilité (de quelque nature que ce soit) quant à l'information contenue dans le Prospectus.

L'Emetteur atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée. Nul n'est autorisé à donner des informations ou faire des déclarations autres que celles qui sont contenues dans le Prospectus et nul ne pourra se fier à de telles informations ou déclarations comme ayant été autorisées par l'Emetteur. La distribution du Prospectus, à quelque moment que ce soit, n'implique pas que l'ensemble de l'information qu'il contient soit encore exacte après la date du Prospectus.

Le Prospectus a pour unique but d'offrir aux investisseurs potentiels l'information leur permettant d'évaluer leur investissement éventuel dans les Obligations. Il contient une information sélectionnée et résumée et ne crée aucun droit exprès ou implicite envers une autre personne que l'investisseur potentiel.

L'Emetteur atteste que les rapports du commissaire ont été fidèlement reproduits et qu'à sa meilleure connaissance aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

### 1.3 Avertissement préalable

Le Prospectus destiné aux marchés belge et luxembourgeois a été établi afin de préciser les termes de l'offre des Obligations. 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 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. 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.

Tout 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 pendant la période de souscription fera l'objet d'un supplément au Prospectus. Ce supplément devra être approuvé par la CSSF conformément à l'article 13 de la loi du 10 juillet 2005 relative au prospectus pour valeurs mobilières et sera publié conformément aux modalités de publication du Prospectus sur le site Internet de l'Emetteur, et de chacun des *Joint Bookrunners et Lead Managers*.

Les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté d'acheter ou de souscrire des titres, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

#### **1.4 Déclarations prévisionnelles**

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 et du marché sur lequel l'Emetteur 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 », « peut » et « continue », ainsi que des expressions similaires ou utilisant des verbes au futur. Elles comprennent toutes des éléments qui ne sont pas des faits historiques. 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 de l'Emetteur, 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. Etant donné ces incertitudes, les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces déclarations prévisionnelles. Les prévisions et estimations ne valent en outre qu'à la date de rédaction des différents documents composant le Prospectus et l'Emetteur ne s'engage pas à actualiser ces prévisions ou estimations afin de refléter tout changement dans ses attentes à cet égard ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se fondent de telles prévisions ou estimations, à moins que cette actualisation ne soit requise par l'article 13 de la loi du 10 juillet 2005 relative aux prospectus pour valeurs mobilières ou par une autre réglementation applicable, auquel cas l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus.

Concernant les 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, référence est faite au chapitre « **Facteurs de risque** » du Prospectus.

## 1.5 Arrondis des informations financières et statistiques

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.

## 1.6 Informations provenant de tiers

Sauf mention contraire expresse, les informations reprises dans le Prospectus sur le marché et la part de marché de l'Emetteur ainsi que sur d'autres données relatives au secteur de l'Emetteur, sont extraites de sources qui sont disponibles publiquement et de rapports préparés par le commissaire et l'expert immobilier de l'Emetteur 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 inexactes ou trompeuses.

Cependant, l'Emetteur n'a pas vérifié de manière indépendante de telles informations. Par ailleurs, toute information relative au marché est sujette au changement et ne peut être vérifiée systématiquement avec certitude suite à la disponibilité et la représentativité limitées des données.

## 1.7 Restrictions à l'offre

### *Restrictions générales*

Le Prospectus concerne une offre publique d'Obligations en Belgique et au Luxembourg uniquement.

La diffusion de ce Prospectus, ainsi que l'offre et la vente des Obligations par le biais du Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer.

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. L'Emetteur s'engage à ne faire aucune démarche qui déclencherait une offre publique (telle que définie dans la législation pertinente) des Obligations dans un pays autre que la Belgique ou le Luxembourg. Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* 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.

### *Les Etats-Unis*

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.

Les Obligations sont soumises aux exigences du droit fiscal américain et ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis ou à des personnes américaines, sauf dans le cas d'opérations autorisées par la réglementation fiscale américaine.

### *Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique et du Luxembourg)*

Dans tout Etat membre de l'Espace Economique Européen – à l'exception de la Belgique et du Luxembourg – ayant transposé la Directive Prospectus, les Obligations ne peuvent être offertes qu'aux personnes suivantes :

- (i) aux entités réglementées opérant sur les marchés financiers (en ce compris les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de pension et de retraite et leurs sociétés de gestion, les courtiers en matières premières) ainsi qu'aux entités, même non réglementées, dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières ;
- (ii) aux gouvernements nationaux et régionaux, aux banques centrales et aux organisations internationales et supranationales (telles que le Fonds Monétaire International, la Banque Centrale Européenne, la Banque Européenne d'Investissement et d'autres organisations internationales similaires) ;
- (iii) aux entreprises qui remplissent au moins deux des trois critères suivants : (1) un nombre moyen de salariés au moins égal à 250 personnes au cours du dernier exercice ; (2) un total du bilan au moins égal à 43.000.000 EUR et (3) un chiffre d'affaires net annuel au moins égal à 50.000.000 EUR, tel que ces informations apparaissent dans leurs derniers comptes annuels ou consolidés ;
- (iv) à moins de 100 personnes morales ou physiques (autres que les investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ; ou
- (v) ainsi que dans toutes autres circonstances qui ne nécessitent pas la publication par l'Emetteur d'un prospectus conformément à l'article 3.2 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de ce paragraphe, l'expression « **offre au public** » signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition peut être modifiée dans chaque État membre par toute mesure de transposition de la Directive Prospectus.

## **1.8 Personnes de contact**

Toutes questions concernant le Prospectus ou l'offre des Obligations peuvent être adressées à :

Atenor Group SA  
Sidney D. BENS  
Directeur financier  
Tel : +32 2 389 13 45  
Fax : +32 2 387 23 16

## **1.9 Documents accessibles au public**

Les statuts de l'Emetteur sont disponibles sur le site Internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

Le Prospectus est disponible gratuitement au siège social de l'Emetteur, situé rue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe. Il pourra être obtenu gratuitement en en faisant la demande auprès de KBC Bank NV (Havenlaan 2 à 1080 Bruxelles) (« **KBC** »), aux guichets de toute agence de KBC ainsi qu'auprès de la Banque Degroof SA (Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles) (la « **Banque Degroof** »).

Il peut également être consulté sur les sites Internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)), de KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)), de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) et de la Bourse du Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)).

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

## 2. RÉSUMÉ

*Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus d'offre et d'admission à la cotation daté du 6 janvier 2010 (le « **Prospectus** ») et toute décision d'investir dans les obligations à taux fixe de 6% dont la date d'échéance est le 29 janvier 2015 (les « **Obligations** ») doit être basée sur un examen attentif du Prospectus dans son intégralité, en ce compris les documents qui y sont incorporés par référence. Conformément aux dispositions applicables transposant la Directive Prospectus dans chaque Etat Membre de l'Espace Economique Européen, les personnes responsables (telles que désignées à la section 1.2 du Prospectus) n'assumeront aucune responsabilité civile dans aucun Etat membre sur la seule base de ce résumé, y compris sa traduction, sauf en cas d'informations trompeuses, inexactes ou contradictoires par rapport aux autres parties du Prospectus. Si une action relative à des informations contenues dans le Prospectus est introduite devant un tribunal, l'investisseur plaignant pourrait, selon la législation applicable, être tenu de supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.*

*En cas de doute relatif au risque impliqué par l'achat des Obligations et à l'adéquation d'un tel investissement à leurs besoins et à leur situation, les investisseurs 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 ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.*

### 2.1 Description de l'Emetteur

Atenor Group est une société de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels.

Le métier d'Atenor Group est la promotion immobilière. Depuis plus de 18 ans, Atenor Group a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché et a, depuis 4 ans, recentré ses activités sur la promotion immobilière uniquement.

#### ***Des réponses aux exigences de la vie urbaine et professionnelle***

La stratégie d'Atenor Group dans ce métier est bien spécifique : elle 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. Aujourd'hui, elle va plus loin encore, en proposant des projets mixtes qui apportent des solutions à des problèmes plus larges qui concernent tout citoyen comme la mobilité, la pollution, l'insécurité ou encore le respect de l'environnement. Dans ce contexte, Atenor Group investit 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 Group est bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais Atenor Group va plus loin en proposant 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***

L'activité d'Atenor Group s'exerce actuellement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie et la Roumanie, et ce dans une volonté de diversification internationale. Dans l'analyse des projets immobiliers à l'étranger, Atenor Group, forte de son expérience variée, veille toujours à ne s'inscrire que dans des projets de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

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

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, Atenor Group s'intéresse aux marchés résidentiel et commercial, élargissant ainsi le champ de ses compétences. Les projets actuellement en portefeuille se répartissent entre 44% de bureaux, 17% de résidentiel et 39% de projets mixtes urbains pour près de 350.000 m<sup>2</sup>. Atenor Group entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

Atenor Group s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, Atenor Group poursuivra sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analysera dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

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

## **2.2 Description de l'opération et des Obligations**

<b>Emetteur :</b>	Atenor Group SA
<b>Description des Obligations :</b>	Emission d'Obligation à 6% pour un montant minimum de 50.000.000 EUR, dont la date d'échéance est le 29 janvier 2015. Le montant minimum correspond au montant des obligations que la société à l'intention d'émettre. KBC Bank NV/SA (« <b>KBC</b> ») et Banque Degroof NV/SA (« <b>Banque Degroof</b> ») n'ayant pas d'obligation de prise ferme, ce montant peut être réduit. Le montant total en principal des obligations à émettre sera publié sur les sites internet de l'Emetteur, KBC et Banque Degroof à la fin de la période de souscription.
<b>Période de souscription :</b>	Du 7 janvier 2010 à 9h00 jusqu'au 27 janvier 2010 à 16h00, sous réserve de clôture anticipée.
<b>Agent domiciliataire et Agent payeur :</b>	KBC.
<b>Agents de cotation :</b>	KBL European Private Bankers S.A., aux fins de l'admission des Obligations à la cote officielle de la Bourse du Luxembourg et la négociation sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.
<b>Distributeurs et Cogérants :</b>	Une demande de souscription d'Obligations peut être effectuée auprès des agences KBC, KBL European Private Bankers S.A., Banque Degroof et Banque Degroof Luxembourg.
<b>Ressorts de l'offre publique :</b>	Royaume de Belgique (passeport du Prospectus pour le Royaume de Belgique) et Grand-Duché de Luxembourg.
<b>Date d'émission :</b>	29 janvier 2010
<b>Prix d'émission :</b>	101,875%, ce prix incluant une commission de placement et de vente s'élevant à 1,875% et supportée par les investisseurs autres que les Investisseurs Qualifiés. Les Investisseurs Qualifiés paieront également le Prix d'émission sous réserve d'éventuels

ajustements au cours de la période de souscription tels que déterminés à la discrétion des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* (pour de plus amples détails, consulter les sections « Fixation du prix d'émission » et « Frais de l'émission » dans le chapitre 9 du Prospectus).

<b>Devise :</b>	Euro (« EUR »)
<b>Valeur nominale totale :</b>	Montant minimum : 50.000.000 EUR.
<b>Valeur nominale/Coupure par Obligation :</b>	1.000 EUR par Obligation.
<b>Montant de souscription minimum :</b>	Les Obligations sont uniquement négociables sous la forme d'un multiple minimum d'une Obligation (correspondant au montant nominal de 1.000 EUR).
<b>Date d'échéance :</b>	29 janvier 2015
<b>Date de remboursement :</b>	La Date d'échéance (sous réserve des dispositions prévues par les « <i>Termes et Conditions des Obligations</i> »).
<b>Intérêt :</b>	6%. Taux fixe, payable annuellement à terme échu le 29 janvier de chaque année, et pour la première fois le 29 janvier 2011, sous réserve de la section 7.12.4 (b) du Prospectus.
<b>Rendement actuariel :</b>	Le rendement actuariel brut sur prix d'émission pour les investisseurs s'élève à 5,560% de la valeur nominale.
<b>Montant du remboursement à la Date d'échéance :</b>	Les Obligations seront remboursées à 100% de leur valeur nominale.
<b>Remboursement anticipé :</b>	Les Obligations pourront être remboursées anticipativement en cas de survenance d'un événement de défaut, tel qu'établi à la section 7.9. L'Emetteur pourra choisir de rembourser les Obligations avant leur date d'échéance pour des raisons fiscales, tel qu'établi à la section 7.12.3. En cas de Changement de Contrôle tel que défini à la section 7.12.4, les Obligataires ont la faculté d'exercer leur Droit de Remboursement Anticipé conformément à cette même section.
<b>Forme des Obligations :</b>	Forme dématérialisée, conformément au Code des sociétés belge. Pas de livraison physique.
<b>Statut des Obligations :</b>	Les Obligations sont des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur et ne sont assorties d'aucune garantie de l'Emetteur.  Ces Obligations viendront à rang égal ( <i>pari passu</i> ), sans aucune priorité pour raisons de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison, entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée, de l'Emetteur.

**Défaut réciproque et sûreté négative :**

Applicable, tel qu'établi aux sections 7.9 et 7.7, respectivement.

**Raison de l'offre :**

L'Emetteur s'adresse au marché obligataire dans un souci de diversification de ses sources de financement et de consolidation de son endettement à moyen terme traduisant ainsi sa politique prudente de financement.

Le produit net de l'offre, qui devrait s'élever à minimum 50.000.000 EUR, sera affecté à la mise en œuvre de la politique prudente d'acquisition d'Atenor Group ainsi qu'à la mise en valeur des projets en portefeuille. Après les investissements consentis en 2004 et 2005, après la livraison du projet President et tenant compte des conditions d'acquisitions favorables, l'Emetteur étudie la possibilité de nouveaux investissements en Belgique ou au Grand-Duché de Luxembourg. Le produit de l'emprunt pourra également servir au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de son programme.

**Fiscalité :**

*Royaume de Belgique.* Les paiements d'intérêts sur les Obligations sont en principe soumis au précompte mobilier belge de 15%. Les paiements d'intérêts et le remboursement du principal sur les Obligations par ou pour le compte de l'Emetteur sont toutefois exonérés de précompte mobilier belge 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 sur un compte-titres exonéré ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect du système de liquidation X/N géré par la BNB.

*Grand-Duché de Luxembourg.* En vertu du droit fiscal luxembourgeois actuellement en vigueur, il n'existe généralement aucune retenue à la source à l'égard des paiements d'intérêt au titre des Obligations ou de leur remboursement en principal. Cependant, un impôt peut être prélevé en vertu des dispositions suivantes concernant, en termes généraux, la fiscalité des revenus de l'épargne des investisseurs individuels :

- la Directive 2003/48/CE du Conseil en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts ;
- tout accord international, prévoyant des mesures similaires à celles de la Directive du Conseil mentionnée ci-dessus, conclu par le Luxembourg avec certains territoires dépendants ou associés de l'Union Européenne ;
- la loi luxembourgeoise datée du 23 décembre 2005, telle qu'amendée par la loi datée du 17 juillet 2008, relative aux intérêts payés aux particuliers résidents au Luxembourg (retenue à la source de l'impôt luxembourgeois à un taux de 10%).

Veillez consulter le Chapitre 8 du Prospectus pour un descriptif du régime fiscal.

<b>Droit applicable :</b>	Les Obligations sont régies par les lois du Royaume de Belgique.
<b>Cotation et admission à la négociation :</b>	Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission des Obligations à la cote officielle de la Bourse du Luxembourg et leur négociation sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.
<b>Systèmes compétents de compensation :</b>	Le système de compensation X/N géré par la Banque Nationale de Belgique, ainsi qu'Euroclear et Clearstream, Luxembourg en tant que participants au système de compensation X/N.
<b>Conditions auxquelles l'offre publique des Obligations est soumise :</b>	L'offre publique des Obligations est soumise aux conditions prévues à la section 9.3 du Prospectus.
<b>Code ISIN :</b>	BE5988406146
<b>Restrictions de vente :</b>	L'offre, la vente ou le transfert des Obligations sont soumis à des restrictions dans certains pays. Consultez la section 1.7 du Prospectus. Dans tous les pays ou entités territoriales, l'offre, la vente ou le transfert des Obligations ne peut être effectué que dans les limites prévues par le droit de celui-ci ou de celle-ci. La distribution du Prospectus ou de son résumé peut, dans certains pays ou entités territoriales, être limitée par la loi.

### 2.3 Description des risques

La liste ci-dessous énumère les facteurs de risque potentiels associés à l'Emetteur et aux Obligations. Veuillez consulter le chapitre 3 intitulé « Facteurs de risque » du Prospectus pour une description complète de ces derniers.

- (a) Facteurs susceptibles d'affecter la capacité de l'Emetteur de remplir ses obligations à l'égard des Obligations :
- Risque lié à la conjoncture économique
  - Risque lié à l'activité de développement
  - Risque lié aux règles d'urbanisme
  - Risque de destruction des projets en cours ou terminés et non cédés
  - Risque de liquidité et de financement
  - Risque de taux d'intérêt
  - Risque de change
  - Risque de contrepartie financière et bancaire
  - Risque des autres contreparties
  - Risque lié à la fiscalité directe et indirecte
- (b) Facteurs importants en matière d'évaluation des risques de marché associés aux Obligations :
- Note aux investisseurs
  - Liquidité des Obligations
  - Fluctuation des taux d'intérêt
  - Valeur de marché des Obligations
  - Remboursement par anticipation pour raisons fiscales
  - Dettes supplémentaires
  - Obligations sans sûreté

- Loi belge sur l'insolvabilité
- Représentation des détenteurs d'Obligations (les « Obligataires »)
- Situation du marché du crédit au plan mondial
- Changement législatif
- Procédures du Système de Clearing pour le transfert, le paiement et les communications
- Pas de ségrégation des montants reçus par l'Agent au titre des Obligations
- Directive européenne sur l'épargne
- Retenue à la source belge
- Les Obligations ne constituent pas un investissement adéquat pour tous les investisseurs
- Restrictions à l'investissement
- Possibles conflits d'intérêts

### 3. FACTEURS DE RISQUE

Le présent chapitre a pour objet d'exposer les principaux risques relatifs à l'Emetteur 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. 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 n'est pas exhaustive et qu'elle 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.

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.

#### 3.1 Facteurs de risque concernant l'Emetteur

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

La conjoncture économique influence d'une part, la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des projets immobiliers qu'Atenor Group et ses filiales (le « **Groupe** ») développent et d'autre part, la confiance des sociétés du secteur privé et les acteurs du secteur public, candidats locataires de ces mêmes biens.

Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services. Depuis 18 ans, Atenor Group a démontré 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 Group a investi ont été prises en compte dans les prévisions de résultats ; si la situation économique de ces pays devait encore se dégrader au-delà des prévisions données, les perspectives de résultats d'Atenor Group pourraient être revues à la baisse en conséquence.

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

Avant toute acquisition de projet, Atenor Group 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, ...) et des risques non dépistés pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards de livraison et des dépassements de budget.

Atenor Group 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 aux endroits stratégiques des capitales choisies par Atenor Group constitue un critère important de sa stratégie. Ces choix restent malgré tout un risque qu'Atenor Group 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 Group 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.

### *3.1.3 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 Group 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 Group. Les modifications qu'entraînent ces nouvelles règles exigent des collaborateurs du Groupe et des conseillers externes spécialisés d'adapter les projets et de limiter l'impact que ces nouvelles situations entraînent.

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

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

Les projets immobiliers du Groupe et de ses filiales peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'incendie, 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 tous 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.

Atenor Group veille à contracter des baux avec des locataires de première qualité. Il existe toutefois un risque de contrepartie-tiers, le locataire, si celui-ci venait à faire défaut.

### *3.1.5 Risque de liquidité et de financement*

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires de premier plan au niveau 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) et a chargé Dexia Banque de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. 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 Group. De plus, une ligne de crédit « back up » a été confirmée par Dexia Banque pour deux ans (échéance 31 mai 2011) à hauteur de 15 millions d'euros permettant de conforter les investisseurs actifs dans le programme du Groupe.

Atenor Group et ses filiales contractent les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions des 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. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des filiales d'Atenor Group 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 Group peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

### 3.1.6 *Risque de taux d'intérêts*

Le financement du Groupe et les financements des projets au travers des filiales 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 5 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 6 et 8% du total. En conséquence, la sensibilité à une très forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

Atenor Group 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 les capitaux propres. 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.

### 3.1.7 *Risque de change*

Le Groupe dispose d'actifs étrangers situés en Roumanie (projet HBC via sa filiale NGY), en Hongrie (Vaci Campus via trois filiales hongroises) et en Tchéquie (via Lazer Immo).

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de l'I.A.S. 21. Celui-ci et le règlement CE 1126/2008 du 15/10/2008 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 couronnes tchèques (CZK), en forints (HUF) et en lei roumain (RON) 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.

Le Groupe dispose en Tchéquie d'un entrepôt actuellement occupé par un fabricant d'accessoires de loisirs. Le risque de change selon l'actif considéré est relativement limité.

Tous les projets en développement dans ces pays 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 apportée par Atenor Group et justifient le maintien d'une valeur d'actif « at cost » aussi longtemps que le projet démontre sa faisabilité et sa rentabilité quels que soient les aléas des valeurs de marché.

Il est bien entendu qu'un projet abandonné et dont la valeur nette de réalisation serait inférieure à la valeur nette comptable en stock, ferait l'objet d'une correction de valeur appropriée. Le Groupe estime

que les deux projets en développement en Europe Centrale ne sont pas confrontés actuellement à cette situation.

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. Dans ce contexte, aucune couverture de change n'a été réalisée.

### *3.1.8 Risque de contrepartie financière et bancaire*

Le Groupe utilise les services financiers de banques belges et leurs filiales à l'étranger, à savoir Dexia, KBC Bank NV, Banque Degroof SA, BNP Paribas Fortis et ING. Ces contreparties présentent dans le contexte actuel d'excellents profils de risque et bénéficient de bonnes notations financières. Les surplus de trésorerie servent aux remboursements des dettes financières ou aux avances aux filiales dans le cadre des projets existants.

### *3.1.9 Risque des autres contreparties*

Ce risque vise principalement les acquéreurs des projets développés par le Groupe. Malgré l'extrême précaution apportée par Atenor Group 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 Group.

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

Le Groupe et ses filiales réalisant des développements immobiliers en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg, en Roumanie, en Hongrie et restant relativement peu actif en Tchéquie, sont exposés à des risques liés aux modifications des lois relatives aux impôts directs et indirects dans ces pays. En matière de TVA, ce risque reste toutefois limité par l'application dans tous les pays cités des directives européennes.

## **3.2 Facteurs de risque concernant les Obligations**

### *3.2.1 Note aux investisseurs*

Tout investisseur potentiel doit soigneusement examiner la pertinence de l'investissement à la lumière de ses besoins et de sa situation financière. Avant de procéder à tout investissement, les investisseurs sont invités à consulter un conseiller financier spécialisé et le cas échéant, s'abstenir d'investir.

### *3.2.2 Liquidité 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 la liste officielle du marché réglementé de la Bourse du Luxembourg, 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 d'un Remboursement Anticipé à l'option des investisseurs en cas de Changement de Contrôle, une modification du taux d'intérêt si la clause de Changement de Contrôle ne devait pas être approuvée par l'Assemblée 2010 (telle que définie et décrite à la section 7.12.4 ci-dessous). La faculté des investisseurs d'exercer leur Droit de Remboursement Anticipé tel que défini à la section 7.12.4 est limitée conformément aux conditions de cette même section.

### *3.2.3 Fluctuation des taux d'intérêt*

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 des Obligations.

### *3.2.4 Valeur de marché des Obligations*

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 de maturité 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 de maturité pourrait être inférieur, le cas échéant de manière sensible, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par cet investisseur.

### *3.2.5 Remboursement par anticipation pour raisons fiscales*

Les conditions des Obligations réservent le droit à l'Emetteur, moyennant un préavis de 30 jours au moins, de rembourser par anticipation la totalité des Obligations, à tout moment, à leur montant nominal majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement, au cas où une modification des lois et règlements fiscaux applicables ou une modification dans l'application ou l'interprétation de ces lois ou règlements entrés en vigueur après la Date d'émission des Obligations affecterait le paiement en principal ou en intérêt sur les Obligations et obligerait l'Emetteur à payer des montants additionnels afin d'assurer aux détenteurs d'Obligations le paiement des montants initialement prévus du principal et des intérêts.

Si la possibilité de rembourser par anticipation se présentait, ceci pourrait affecter la valeur des Obligations.

### *3.2.6 Dettes supplémentaires*

Dans le futur, l'Emetteur pourrait choisir d'augmenter le poids de sa dette. Les conditions des Obligations ne prévoient pas de limite au montant des dettes que l'Emetteur et ses filiales peuvent contracter. Si l'Emetteur augmente sa dette à l'avenir, cette augmentation pourrait avoir des conséquences pour les détenteurs d'Obligations.

### 3.2.7 *Obligations sans sûreté*

Le droit à recevoir le remboursement ou tout autre paiement au titre des Obligations n'est garanti par aucune sûreté réelle consentie par l'Emetteur et sera subordonné aux dettes de l'Emetteur garanties par des sûretés réelles mais également indirectement aux dettes contractées par des filiales d'Atenor Group pour la construction des projets (voir la section 3.1.5 ci-avant). En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou toute autre procédure similaire, volontaire ou non, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés réelles fournies par l'Emetteur auront droit à un paiement privilégié sur l'actif garantissant ces dettes, avant que l'actif puisse être utilisé pour permettre le remboursement ou tout autre paiement au titre des Obligations. Dans ce cas, l'investisseur pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

### 3.2.8 *Loi belge sur l'insolvabilité*

L'Emetteur est une société de droit belge ayant son siège social situé en Belgique et est par conséquent soumis à la législation en matière d'insolvabilité et aux procédures applicables en Belgique, en ce compris la réglementation belge en matière de transfert frauduleux (*actio pauliana*) pour la protection des créanciers.

### 3.2.9 *Représentation des détenteurs d'Obligations (les « Obligataires »)*

Les conditions d'émission des Obligations contiennent certaines dispositions relatives à la convocation d'assemblée des Obligataires pour délibérer de questions qui affectent leurs intérêts. Ces dispositions permettent de prendre des décisions à des conditions de majorité spécifiques qui s'imposent à tous les Obligataires, en ce compris ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée ou qui y ont voté dans un sens contraire à celui de la majorité.

### 3.2.10 *Situation du marché du crédit au plan mondial*

Les investisseurs potentiels doivent être conscients de la situation négative qui continue de prévaloir dans le marché du crédit au plan mondial et de l'absence de liquidité dans les marchés secondaires pour des instruments similaires aux Obligations. L'Emetteur ne peut pas prévoir quand ces circonstances vont changer ni, à supposer qu'elles changent, donner l'assurance que de telles circonstances ne ressurgiront pas dans le futur.

### 3.2.11 *Changement législatif*

Les conditions d'émission des Obligations sont soumises à la législation belge 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 de pratique administrative, qui interviendrait après la date d'émission des Obligations.

### 3.2.12 *Procédures du Système de Clearing pour le transfert, le paiement et les communications*

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 entrées écrites dans les registres du Système de Clearing.

Les transferts entre investisseurs seront réalisés en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système de Clearing en vertu desquelles les participants détiennent leurs Obligations.

L'Emetteur et l'Agent (tel que défini ci-dessous) ne seront pas responsables de la correcte performance, par le Système de Clearing ou par les participants au Système de Clearing, de leurs obligations en conformité avec les règles et leurs procédures de fonctionnement qui leur sont appliquées respectivement.

Tout Obligataire doit se conformer aux procédures du Système de Clearing pour recevoir des paiements provenant des Obligations. L'Emetteur n'encourt aucune responsabilité quant aux inscriptions ou aux paiements relatifs aux Obligations dans le Système de Clearing.

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

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

Le Contrat d'Agence énonce que l'Agent payera, simultanément à la réception par celui-ci de tout montant dû en rapport avec les Obligations, ledit montant aux Obligataires, directement ou via la Banque Nationale de Belgique (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 Obligataires n'auront aucun droit contre l'Emetteur en rapport avec de tels montants et seront obligés de réclamer de tels montants à l'Agent, en conformité avec la loi belge sur la faillite.

### 3.2.14 *Directive européenne sur l'épargne*

En vertu de la Directive 2003/48/CE du Conseil de la CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (la « **Directive Epargne** »), les états membres de l'Union Européenne (les « **Etats Membres** » et, individuellement, un « **Etat Membre** ») ont l'obligation de délivrer aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre, les détails se rapportant aux paiements des intérêts (ou aux revenus similaires) payés par une personne dans sa juridiction à un résident individuel de cet autre Etat Membre ou à certains types limités d'entités établies dans cet autre Etat Membre.

Cependant, durant une période transitoire, la Belgique, le Luxembourg et l'Autriche seront à la place tenus d'opérer (à moins qu'ils n'optent pour le contraire durant cette période transitoire) une retenue à la source en rapport avec ces paiements (la fin de cette période transitoire dépendant de la conclusion d'autres accords portant sur l'échange d'information avec certains autres pays). Un certain nombre d'Etats et de territoires ne faisant pas partie de l'Union Européenne, en ce compris la Suisse, ont adopté des mesures similaires (une retenue à la source dans le cas de la Suisse).

En Belgique, la période transitoire s'est terminée le 31 décembre 2009. Par voie de conséquence, tout paiement d'intérêts entrant dans le champ d'application de la Directive sur l'épargne et effectué par un agent payeur belge, est soumis au système d'échange automatique d'informations depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### 3.2.15 *Retenue à la source belge*

Si l'Emetteur, la BNB, l'Agent ou toute autre personne se trouve dans l'obligation de faire une quelconque retenue à la source, déduction, prélèvement de taxe que ce soit présent ou futur ou de charges de n'importe quelle nature en rapport avec les Obligations, pour, ou pour le compte d'une autorité publique quelconque, l'Emetteur, la BNB, l'Agent ou cette autre personne effectuera les paiements déduction faite de cette retenue à la source, déduction, ce prélèvement ou de ces charges.

### 3.2.16 *Les Obligations ne constituent pas un investissement adéquat pour tous les investisseurs*

Chaque investisseur intéressé par un investissement dans les Obligations doit se déterminer quant à l'adéquation de cet investissement au regard des circonstances qui lui sont propres.

Tout investisseur ne doit prendre sa décision quant à un investissement dans les Obligations qu'après un examen indépendant des informations reprises dans le Prospectus complet. En cas de doute relatif au risque impliqué dans l'achat des Obligations et à l'adéquation d'un tel investissement à leur besoin et à leur situation, les investisseurs sont invités à consulter un spécialiste en conseils financiers ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

### 3.2.17 *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 est légale pour lui, (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.

### 3.2.18 *Possibles conflits d'intérêts*

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* pourraient avoir des conflits d'intérêts qui seraient de nature à préjudicier les intérêts des Obligataires. Les investisseurs potentiels doivent savoir que l'Emetteur peut avoir des relations d'affaires avec les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* qui pourraient préjudicier les intérêts des Obligataires. De même, les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* peuvent détenir des actions, titres de créance ou tout autre instrument financier de l'Emetteur.

#### **4. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE**

Les extraits suivants des rapports annuels 2007 et 2008 et du rapport semestriel au 30 juin 2009 de l'Emetteur sont incorporés par référence et font partie intégrante du présent Prospectus. Ils peuvent être consultés sur le site [www.atenor.be](http://www.atenor.be).

L'Emetteur confirme qu'il a obtenu l'accord de son commissaire pour que soient incorporés par référence au Prospectus le rapport du commissaire relatif aux exercices comptables clôturés les 31 décembre 2007 et 2008 ainsi que son rapport sur la situation au 30 juin 2009.

Toute autre information qui n'est pas reprise dans la liste ci-après mais qui est incluse dans les documents incorporés par référence est fournie à titre d'information seulement.

##### **Le rapport annuel 2007**

- Comptes consolidés en normes IFRS pages 6 - 9
- Notes relatives aux états financiers pages 10 - 31
- Rapport sur les comptes consolidés émis le 5 mars 2008 par le commissaire page 32

##### **Le rapport annuel 2008**

- Comptes consolidés en normes IFRS pages 6 - 9
- Notes relatives aux états financiers pages 10 - 38
- Rapport sur les comptes consolidés émis le 10 mars 2009 par le commissaire page 39

##### **Le rapport semestriel au 30 juin 2009**

- Comptes consolidés en normes IFRS pages 5 - 8
- Notes relatives aux états financiers pages 9 - 13
- Rapport sur les comptes consolidés émis le 28 août 2009 par le commissaire page 15

##### **Autres documents incorporés par référence**

Les communiqués de presse suivants émis par l'Emetteur sont également incorporés par référence dans ce Prospectus, ont été publiés antérieurement au Prospectus et ont été communiqués à la CSSF.

- communiqué du 19 novembre 2009 relatif aux résultats du troisième trimestre 2009; et
- communiqué du 23 décembre 2009 relatif aux évolutions récentes des activités.

Les copies des documents incorporés par référence sont disponibles gratuitement au siège de l'Emetteur et peuvent être consultés sur le site Internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)) ainsi que sur le site Internet de la Bourse du Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)).

## 5. INFORMATION CONCERNANT ATENOR GROUP

### 5.1 Présentation de l'Emetteur

#### 5.1.1 Général

L'Emetteur, Atenor Group est une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé 92, avenue Reine Astrid à 1310 La Hulpe, Belgique (téléphone : +32-2-387.22.99). L'Emetteur est inscrit auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro TVA - BE 0403.209.303 RPM Nivelles.

La société a été constituée le 15 septembre 1950 pour une durée illimitée.

Le métier d'Atenor Group est la promotion immobilière.

#### 5.1.2 Rappel historique

La société trouve son origine dans la création en 1910 de la SOCIETE COMMERCIALE ET MINIERE DU CONGO à Bruxelles, ayant pour objectif la prospection minière, le commerce et l'exploitation agricole dans la Colonie.

En 1960, le siège social est transféré en Belgique et le capital exprimés en francs belges. Les principales filiales font de même et créent à leur tour des filiales au Zaïre auxquelles elles font apport des actifs nets locaux. Atenor Group et ses filiales (le « **Groupe** ») développe alors des activités en Belgique dans des secteurs aussi variés que le génie civil, le traitement des eaux et la distribution automobile.

Entre 1970 et 1974, les principales filiales au Zaïre et plus particulièrement celles assurant des services publics ont été soit cédées, soit nationalisées, soit zaïrianisées.

En 1970, LONRHO Plc, holding anglais dont l'activité se concentre principalement en Afrique dans les secteurs miniers, agro-industriels et hôteliers, prend une participation majoritaire de 51% dans le Groupe pour la porter progressivement à 82%. La société adopte en 1972 la dénomination COMINIÈRE S.A.

Fin des années 80 et début des années 90, le groupe LONRHO subit de lourdes pertes dues principalement à la situation précaire de la plupart de ses filiales.

En 1991, l'actionnaire majoritaire reprend les rênes en main, assainit en profondeur le Groupe et le restructure en trois pôles d'activité. Cette restructuration s'est opérée en trois phases : la cession des activités en perte ou non stratégiques, la redéfinition stratégique du Groupe et le développement par l'acquisition de nouvelles sociétés offrant des perspectives de croissance en fonction de leur secteur d'activité et de leur position sur le marché.

COMINIÈRE détient alors un portefeuille de participations dans une vingtaine de sociétés dont elle est, en règle générale, l'actionnaire majoritaire.

En 1992, la société change de dénomination et devient LONRHO BELGIUM. Quelques années plus tard, elle devient LONRHO CONTINENTAL.

En 1997, dans le cadre d'une restructuration internationale profonde, LONRHO Plc exprime le souhait de céder la totalité de sa participation (82,48%) détenue dans LONRHO CONTINENTAL SA. Le management, à l'initiative de l'Administrateur Délégué actuel, organise avec les services de la banque

Degroof un tour de table d'investisseurs belges. Ensemble, ils rachètent la participation dans LONRHO CONTINENTAL SA, restituant ainsi au Groupe son ancrage belge.

A l'issue de ce changement d'actionnariat, le Groupe change à nouveau de nom et devient Atenor Group.

L'actionnariat actuel d'Atenor Group est décrit à la section 5.12.

### 5.1.3 Nouvelle stratégie d'Atenor Group

En 2005, fort de son expérience, le Groupe décide de recentrer ses activités uniquement sur la promotion immobilière et cède ses participations dans le private equity en fonction des opportunités.

Atenor Group possède des avantages compétitifs dans trois savoir-faire :

Le premier savoir-faire est celui du **développement de grands complexes de bureaux AAA**. Ces bureaux répondent à différentes caractéristiques. Tout d'abord une localisation exceptionnelle, deuxièmement un prix d'entrée relativement bas et enfin, troisièmement, des qualités dans le développement de ces bureaux. Il y a 10 ans, on parlait de la rationalisation de l'utilisation des surfaces. Aujourd'hui, Atenor Group inclut bien-sûr tout le volet relatif au développement durable.

Un deuxième savoir-faire, qui lui est plus récent, est celui du **développement de grands projets mixtes urbains**. Aujourd'hui les villes sont confrontées à des problèmes de sécurité, de mobilité, d'environnement et de pollution. Pour répondre à ces divers problèmes, le promoteur se doit de mettre sur le marché des projets qui répondent aux critères de densité, de mixité, de qualité architecturale, de qualité environnementale et bon dialogue avec les espaces publics. Les projets qu'Atenor Group développe actuellement ont tous un point commun, ils sont situés près des grandes gares et possèdent un prix d'entrée prudent.

Un troisième savoir-faire qu'Atenor Group a développé récemment également est un savoir-faire résidentiel. **De grands ensembles résidentiels basés sur le développement durable** et sur l'expression d'un concept de vie. L'acheteur d'un appartement réalisé par Atenor Group n'achète pas seulement son logement mais exprime, à travers son achat, le choix de son mode de vie.

Depuis plus de 18 ans, le savoir-faire d'Atenor Group se résume dans les réalisations suivantes :

1. 1991-1993 Montoyer Démolition et reconstruction de 12.200 m<sup>2</sup> de bureaux  
Centre de Bruxelles (rue Montoyer 34), Belgique.  
Cession à Cofinimmo en 1993.
2. 1994-1995 White Park Démolition et reconstruction de 11.500 m<sup>2</sup> de bureaux  
Centre de Bruxelles (rue Belliard 232 – rue Breydel 8), Belgique.  
Cession à P&V (compagnie d'assurances) en 1995.
3. 1997-1999 Montbourg & Luxbourg Rénovation lourde et combinaison de 2 bâtiments adjacents pour un total de 25.500 m<sup>2</sup> de bureaux  
Centre de Bruxelles, aux coins des rues Montoyer/Marie de Bourgogne et des rues Luxembourg/Marie de Bourgogne (Belgique).  
Vente des flux locatifs à des institutions financières (Groupe KBC) en 1997 et 1998.
4. 1998-2000 Nysdam Construction d'un nouveau bâtiment de plus de 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux situé à La Hulpe, périphérie de Bruxelles, Belgique.  
En 2006, celui-ci a été cédé à un fonds immobilier géré par AXA Real Estate Investment Managers.

- |     |                               |  |
|-----|-------------------------------|--|
| 5.  | 2000-2004 Laurentide          | Construction de 14.000 m <sup>2</sup> de bureaux et 5.000 m <sup>2</sup> de logements Quartier Nord de Bruxelles, Belgique<br>Cédé en décembre 2004 à AGF/Assubel.   |
| 6.  | 2001-2004 I.E.K. A, B, C et D | Construction de 4 immeubles de bureaux totalisant 49.000 m <sup>2</sup> sur le Plateau du Kirchberg au Luxembourg<br>Immeuble B vendu en 2000 en état futur d'achèvement à la Banque Internationale Luxembourg.<br>Sociétés I.E.K. A, C et D vendues à Clearstream en décembre 2001. |
| 7.  | 2002-2003 Souverain           | Rénovation légère de 7.000 m <sup>2</sup> de bureaux situés boulevard du Souverain à Auderghem, dans la Région Bruxelloise. L'immeuble a été vendu en 2003 au fonds allemand Commerz Grundbesitz Specialfondsgesellschaft mbH.   |
| 8.  | 2000-2005 North Galaxy        | Construction d'un complexe immobilier de bureaux composé de 2 tours (108.576 m <sup>2</sup> ) au Quartier Nord, à Bruxelles, Belgique.<br>Le bâtiment est loué à la Régie des Bâtiments pour le SPF Finances.<br>Cession à Cofinimmo en décembre 2003.                               |
| 9.  | 2005-2007 Pixel               | Construction d'un immeuble de bureaux et commerces de ± 8.000 m <sup>2</sup> sur le Plateau du Kirchberg au Luxembourg.<br>Cession à DIFA - Union Investment en 2006.  |
| 10. | 2005-2009 President           | Construction d'un complexe de bureaux de 29.890 m <sup>2</sup> constitué de 3 bâtiments et situé sur le Plateau du Kirchberg au Luxembourg.<br>Acquisition du terrain en 2006 et cession au fonds d'investissement allemand Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft en mai 2007.  |

Aujourd'hui, les surfaces totales des projets en développement s'élèvent à ± 350.000 m<sup>2</sup>, réparties sur huit projets clairement identifiés en Belgique et à l'étranger (Roumanie et Hongrie) dont le potentiel à long terme n'est pas entamé par la crise économique persistante.

Pour davantage d'informations quant à ces projets, nous vous invitons à consulter la section 5.5.2 ci-après.

## **5.2 Capital social**

### *5.2.1 Général*

Le capital social souscrit, fixé à trente-huit millions huit cent septante-neuf mille cinq cent quarante-sept euros soixante-neuf cents (EUR 38.879.547,69), est représenté par cinq millions trente-huit mille quatre cent onze (5.038.411) actions sans désignation de valeur nominale. Les actions sont intégralement libérées.

Les actions peuvent être divisées en coupures ou groupées en titres collectifs selon les dispositions de l'article 478 du Code des sociétés belge.

En cas d'augmentations de capital assorties de primes d'émissions, celles-ci devront être comptabilisées dans un compte de réserve indisponible.

De même, en cas d'émission de droit de souscription, leur prix d'émission éventuel devra être comptabilisé dans un compte de réserve indisponible.

A l'occasion de toute émission d'actions, d'obligations convertibles ou de droits de souscription, le conseil d'administration pourra limiter ou supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires, y compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, selon les modalités qui seront arrêtées par le conseil et moyennant, le cas échéant, le respect des dispositions de l'article 598 du Code des sociétés belge.

Lors de l'augmentation de capital intervenue en 2000, l'émission de chaque nouvelle action a été assortie d'un strip VVPR permettant ainsi aux actionnaires détenant ce titre de bénéficier d'un dividende dont le précompte est réduit à 15%. Le nombre de strips VVPR émis s'élève à 1.136.485.

### 5.2.2 Capital autorisé

Selon décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27 avril deux mille sept, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de trente-huit millions huit cent septante-neuf mille cinq cent quarante-sept euros soixante-neuf cents (€ 38.879.547,69).

Ces augmentations de capital pourront être réalisées par souscriptions en espèces, apports en nature ou incorporation de réserves.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication à l'annexe au Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2007 mais elle pourra être renouvelée conformément aux dispositions légales.

Dans les limites de cette autorisation, le conseil d'administration pourra émettre des obligations convertibles en actions ou des droits de souscriptions (warrants) dans le respect des dispositions du Code des sociétés belge.

En cas d'augmentations de capital assorties de primes d'émissions, celle-ci devront être comptabilisées dans un compte de réserve indisponible.

De même, en cas d'émission de droit de souscription, leur prix d'émission éventuel devra être comptabilisé dans un compte de réserve indisponible.

A l'occasion de toute émission d'actions, d'obligations convertibles ou de droits de souscription, le conseil d'administration pourra limiter ou supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires, y compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, selon les modalités qui seront arrêtées par le conseil et moyennant, le cas échéant, le respect des dispositions de l'article 598 du Code des sociétés belge.

Le conseil d'administration est expressément habilité à utiliser le capital autorisé, dans les conditions énoncées à l'article 607 du Code des sociétés belge après la réception de la communication faite par la CBFA selon laquelle elle a été saisie d'un avis d'offre publique d'acquisition concernant la société, pour autant que cette réception intervienne dans les trois ans de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril deux mille sept.

### 5.3 Statuts et objet social

Conformément à l'article 3 de ses statuts, 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.

## 5.4 Informations financières sélectionnées

### 5.4.1 Résultats annuels 2007 et 2008

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

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	41.292	35.414
Résultat par action (en euros)	8,20	7,03
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Total de l'actif	238.705	239.002
Trésorerie de fin de période	38.757	94.448
Endettement net (-) / Trésorerie nette (+)	- 28.220	42.734
Total des capitaux propres consolidés	125.449	103.057

### 5.4.2 Résultats semestriels 2009

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

<b>Résultats</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>30.06.2008</b>
Résultat net consolidé (part de groupe)	7.241	15.933
Résultat par action (en euros)	1,44	3,16
Nombre d'actions	5.038.411	5.038.411
Dont actions propres	109.455	74.889
<b>Bilan</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Total de l'actif	233.543	238.705
Trésorerie de fin de période	20.937	38.757
Endettement net (-)	- 65.244	- 28.220
Total des capitaux propres consolidés	117.380	125.449

## 5.5 Principales activités

### 5.5.1 Description du métier d'Atenor Group

Le métier d'Atenor Group est la promotion immobilière. Depuis plus de 18 ans, Atenor Group a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché et a, depuis 4 ans, recentré ses activités sur la promotion immobilière uniquement.

#### ***Des réponses aux exigences de la vie urbaine et professionnelle***

La stratégie d'Atenor Group dans ce métier est bien spécifique : elle 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. Aujourd'hui, elle va plus loin encore, en proposant des projets mixtes qui apportent des solutions à des problèmes plus larges qui concernent tout citoyen comme la mobilité, la pollution, l'insécurité ou encore le respect de l'environnement. Dans ce contexte, Atenor Group investit 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 Group est bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais Atenor Group va plus loin en proposant 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***

L'activité d'Atenor Group s'exerce actuellement en Belgique à Bruxelles et en province, au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie et la Roumanie, et ce dans une volonté de diversification internationale. Dans l'analyse des projets immobiliers à l'étranger, Atenor Group, forte de son expérience variée, veille toujours à ne s'inscrire que dans des projets de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

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

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, Atenor Group s'intéresse aux marchés résidentiel et commercial, élargissant ainsi le champ de ses compétences. Les projets actuellement en portefeuille se répartissent entre 44 % de bureaux, 17 % de résidentiel et 39 % de projets mixtes urbains pour près de 385.000 m<sup>2</sup>. Atenor Group entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

Atenor Group s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, Atenor Group poursuivra sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analysera dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

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

### 5.5.2 Portefeuille des projets

Après la livraison du complexe de bureaux President à Luxembourg, Atenor Group possèdera 8 projets en portefeuille représentant un développement de plus de 350.000 m<sup>2</sup>.

## 1. PRESIDENT :

Situation :	Plateau du Kirchberg, Grand-Duché de Luxembourg
Projet :	Construction d'un complexe immobilier de bureaux composés de 3 bâtiments (West, East et Park)
Taille :	29.890 m <sup>2</sup>

Le projet President consiste en la construction de trois immeubles magnifiquement situés sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg. Implantés à quelques encablures d'une capitale devenue en quelques années un centre d'affaires de dimension internationale, les immeubles East, West et Park répondent de manière efficiente aux besoins toujours croissants en termes d'espaces de bureaux et de commerces de qualité.

En mai 2007, l'excellente évolution du marché luxembourgeois a permis à Atenor Group de conclure la vente de ce projet phare (PRESIDENT A, B et C) au fonds d'investissement allemand Commerz Real, filiale de la Commerzbank, conservant toutefois la maîtrise de la construction et de la commercialisation de l'ensemble immobilier.

En 2008 également, le Parlement Européen a conclu avec Atenor Group la prise en location pour 5 ans de la totalité de l'immeuble B, soit une surface de 8.800 m<sup>2</sup> de bureaux. Dans la foulée, un autre contrat de location de 9 ans a été finalisé avec la banque Ubi Banca (1.555 m<sup>2</sup> de bureaux dans le bâtiment A). En 2009, la société anonyme PRESIDENT A a conclu un nouveau bail avec InvestNet pour une durée de 6 ans et une surface de 772 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les procédures de livraison des immeubles commencées en novembre 2009 ont abouti le 17 décembre 2009 à un accord entre l'acquéreur CRI et Atenor Group sur une série de remarques qui devront être levées avant que la livraison effective et le paiement du solde du prix n'interviennent. Ces travaux de levées de remarques devraient être terminés au cours du premier trimestre 2010. Mis à part l'impact bilanciel dû au report de l'encaissement du solde du prix, il est précisé que le temps nécessaire à la réalisation de ces travaux sera sans incidences financières sur les comptes d'Atenor Group.

Des divergences de vue entre l'entreprise générale et Atenor Group existent quant à la prise en charge des conséquences financières du retard enregistré depuis le début de ce chantier. Atenor Group privilégie par le dialogue engagé un règlement à l'amiable.

Il est rappelé que trois locataires, à savoir le Parlement Européen, la banque Ubi Banca et l'organisme financier InvestNet sont installés et occupent ensemble 11.127 m<sup>2</sup>. Le solde des surfaces disponibles fait l'objet de recherches actives dans un marché restant fortement déprimé et handicapé par une vacance locative grandissante.

## 2. SOUTH CITY HOTEL & OFFICE :

Situation :	Rue Fonsny, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique
Projet :	Construction d'un complexe immobilier : bureaux, commerces et hôtel
Taille :	40.010 m <sup>2</sup>

En octobre 2005 et en partenariat avec B.P.I., Atenor Group a acquis l'îlot C mis en vente par la Région de Bruxelles-Capitale et la s.a. Bruxelles-Midi.

Ce terrain de 66 ares est idéalement situé le long de l'avenue Fonsny, à l'angle de la future place Marcel Broodthaers et face à la Gare du Midi.

Finalité de l'opération : la construction d'un ensemble mixte de bureaux, commerces et hôtel.

Les travaux de construction ont commencé en décembre 2007.

En 2007, South City Office (un partenariat 40% Atenor Group – 10% BPI – 50% Espace Midi) signait avec la SMALS un bail d'une durée de 27 ans prenant cours à la livraison du bâtiment et portant sur la location de plus d'un tiers de la surface du projet et sur une option dans le bâtiment Broodthaers.

La société South City Office a livré l'immeuble Fonsny (première phase de 13.232 m<sup>2</sup>) le 16 décembre 2009 à SMALS après avoir accordé, la veille, la réception provisoire des travaux à l'entreprise générale. SMALS loue donc l'ensemble du bâtiment pour une durée de 27 ans ; SMALS dispose en outre d'une option de location sur une surface de 4.150 m<sup>2</sup> dans la seconde phase, le BROODTHAERS (17.000 m<sup>2</sup>), dont les travaux se termineront en novembre 2010.

En mai 2009, South City Hotel (un partenariat 40% Atenor Group – 10% BPI – 50% Espace Midi) annonçait la signature d'un contrat de gestion avec le Groupe REZIDOR pour l'hôtel en construction. Ce contrat de gestion, d'une durée de 20 ans, porte sur l'exploitation du futur hôtel de 142 chambres sous l'enseigne PARK INN (l'une des marques du Groupe REZIDOR aux côtés de Radisson Blu Hotels & Resorts et The Regent Hotels & Resorts entre autres). La société South City Office poursuit les travaux de construction de l'hôtel (142 chambres) selon le planning prévu de sorte que son exploitant - le groupe REZIDOR avec l'enseigne PARK INN - puisse envisager son ouverture durant le premier trimestre 2011.

### 3. MEDIA GARDENS:

Situation :	Chaussée de Louvain, Bruxelles, Belgique
Projet :	Programme de logements
Taille :	28.700 m <sup>2</sup>

La société I.D.M., propriétaire d'un site de 1,25 hectare anciennement loué à Matermaco (ancienne filiale d'Atenor Group), développe un projet immobilier résidentiel innovant pour ce quartier.

La situation de ce projet est stratégique en terme de mobilité puisque situé à proximité de la place Meiser, un des principaux points d'accès à la ville de Bruxelles. Celui-ci est implanté le long de la chaussée de Louvain dans une zone à forte mixité urbanistique où logements, bureaux et commerces se côtoient.

Le programme prévoit la construction d'un ensemble de 281 logements agrémentés de commerces et de 276 parkings au sein d'un îlot de verdure dans un quartier en récente évolution. Le développement prévoit un total de cinq blocs de 4.900 m<sup>2</sup> à 6.800 m<sup>2</sup>, soit un total d'environ 28.700 m<sup>2</sup>. De par leur taille et leur niveau de finition, ces logements répondront à la demande croissante d'un public rencontrant de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur les cinq immeubles imaginés, le premier a été vendu à la sicaf Aedifica via la filiale IDM A. Atenor Group, promoteur du projet Media Gardens, assumera entièrement la réalisation de cet immeuble jusqu'à sa réception provisoire. Celui-ci entrera alors dans le patrimoine immobilier d'Aedifica.

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

En avril 2009, la société I.D.M. et Optima Financial Planners ont conclu un accord en vue de la cession des 4 dernières phases du projet (206 appartements répartis sur 4 blocs).

La commercialisation menée par OPTIMA FINANCIAL PLANNERS a été couronnée de succès. En effet, 177 compromis sur 206 appartements (chacun avec un parking associé) ont été signés et le solde fait l'objet d'un engagement ferme d'acquisition. La marge sur ces ventes contribuera dès lors significativement aux résultats 2009 d'Atenor Group.

#### 4. PREMIUM:

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

En janvier 2006, Atenor Group a conclu avec Alco Building, un bail emphytéotique portant sur un site composé de bâtiments industriels et d'un ancien bâtiment de bureaux. Après leur démolition, il développera un vaste projet urbain mixte d'envergure (80.000 m<sup>2</sup>), composé de logements, de bureaux et de commerces qui s'inscrira dans le PPAS «Willebroek».

L'objectif de ce PPAS consiste à recréer à Bruxelles, un axe est-ouest de qualité et à reconverter l'ancien tissu industriel situé le long du canal en un quartier vivant, proposant aux Bruxellois un lieu convivial et «tendance» pour vivre et travailler. Il y redynamisera l'espace public et redéfinira des espaces d'articulation urbaine comme la place des Armateurs qui jouxte le projet.

Le projet qui conjugue les thèmes de mixité, densité, convivialité et qualité architecturale, porte une attention toute particulière à l'intégration des techniques de développement durable innovantes et efficaces (cogénération globale, utilisation via un échangeur de chaleur des qualités thermiques de l'eau du canal...).

La plupart des logements seront implantés dans deux bâtiments phares : une tour à la conception architecturale emblématique et des immeubles-villas plus compacts. L'espace public déployé le long du canal permettra aux habitants de découvrir une nouvelle qualité de vie dans ce site proche du centre. Quant aux bureaux, Atenor Group planche sur la construction de plusieurs bâtiments du côté du quai de Willebroek d'une superficie de 8.000 à 10.000 m<sup>2</sup> en superstructure (30.000 m<sup>2</sup> au total) et offrant les meilleures garanties de confort aux futurs occupants.

En 2008, la SMALS asbl s'est engagée dans un bail d'une durée de 27 ans pour la location de 6.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.460 m<sup>2</sup> de salles informatiques. La location débutera dès la livraison du bâtiment, prévue pour fin 2011.

De leurs côtés, les organismes UNIZO et SVMB ont signé une promesse d'achat et vente sous réserve de l'obtention avant le 30 juin 2010 d'un permis pour un immeuble de 6.288 m<sup>2</sup> de bureaux.

La livraison de ces bâtiments est prévue début 2012.

La demande de permis de ce projet a été introduite en décembre 2008 et se poursuit conformément à la procédure administrative. Les travaux du Comité d'accompagnement de l'étude d'incidence touchent à leur fin.

#### 5. VICTOR:

Situation :	Rue Blérot – Place Victor Horta, Bruxelles, Belgique
Projet :	Ensemble mixte de bureaux, commerce

En novembre 2007, Atenor Group a annoncé la conclusion d'un Protocole d'Accord avec EUROSTATION et EURO IMMO STAR pour l'acquisition d'un terrain d'environ 2.300 m<sup>2</sup> sis rue Blérot à Anderlecht, face à la place Victor Horta.

Outre la dalle située au-dessus d'un parking, le site comporte actuellement des bâtiments industriels désaffectés et un immeuble de bureaux qui seront démolis.

Moins d'un an plus tard, Atenor Group a conclu avec BREEVAST et CFE, un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée (7.500 m<sup>2</sup>) de leurs fonciers respectifs.

Ce site bénéficie d'une localisation exceptionnelle, face à la gare TGV (Gare du Midi) de Bruxelles.

La taille de l'assiette actuelle permet d'envisager un projet urbain mixte de grande ampleur qui devra finir harmonieusement le pourtour de la Place Horta.

Un projet ambitieux a été préparé par un architecte de renommée mondiale sur base du partenariat conclu avec les propriétaires voisins et celui-ci devrait prochainement faire l'objet d'une demande de permis.

Depuis le 30 novembre, Atenor Group et CFE bénéficient d'une option d'achat sur la société MARCI S.A. détenant la parcelle de BREEVAST attachée au projet. Atenor Group et CFE ont pris la décision d'exercer cette option via leur participation commune dans IMMOANGE S.A. avant le 1er mars 2010 après les devoirs habituels de due diligence, de sorte que le projet global sera développé en partenariat 50/50 par les groupes Atenor Group et CFE.

Le projet futur, d'une assiette de 9.500 m<sup>2</sup>, entend s'inscrire dans le redéveloppement urbanistique des abords de la Gare du Midi souhaité par les communes de Saint-Gilles et Anderlecht, et par la Région de Bruxelles-Capitale.

## 6. HERMES BUSINESS CAMPUS :

Situation :	Bld Dimitri Pompeiu, 2nd District, Bucarest, Roumanie
Projet :	Construction d'un immeuble de bureaux
Taille :	70.000 m <sup>2</sup>

En 2007, Atenor Group a signé un accord pour l'acquisition d'un terrain situé le long du Boulevard Dimitri Pompeiu. Stratégiquement implanté dans la zone Pipera au Nord de Bucarest, ce site convient idéalement au développement d'un ambitieux projet de bureaux.

En effet, dans ce quartier proche des aéroports et des axes de circulation stratégiques (notamment des transports en commun), la demande pour ce type de complexe ne cesse de croître.

En mai 2008, le Groupe a finalisé l'acquisition de cet ensemble de parcelles et a planifié la construction en trois phases d'un ensemble d'immeubles de bureaux et commerces.

Dans un souci permanent de comprendre et d'intégrer les sensibilités locales et les plans de développement urbanistiques, Atenor Group travaille en étroite collaboration avec un bureau d'architecture roumain : B23T Architectura International Architectural Services SRL. Dans cette même optique, Atenor Group a établi un dialogue étroit avec les autorités de Bucarest.

En 2009, la société roumaine NGY (filiale à 90% d'Atenor Group) a réalisé la démolition des anciennes installations et devrait prochainement recevoir le permis pour la construction de plus de 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol.

Compte tenu des avantages comparatifs du projet et de la phasabilité du développement, Atenor Group analyse actuellement l'opportunité de lancer les travaux d'une première phase dans le courant 2010.

#### 7. VACI UT :

Situation :	Váci Corridor, 13th District, Budapest, Hongrie
Projet :	Construction d'un immeuble de bureaux
Taille :	Phase 1 : 16.000 m <sup>2</sup>

Dans le cadre de sa diversification internationale, Atenor Group a également choisi Budapest. Le projet est situé dans une avenue parallèle au Danube, dans le quartier appelé « Vaci Office Corridor » à Budapest. Cette localisation est fort prisée puisque située dans le quartier d'affaires en plein développement, à proximité de divers développements résidentiels attractifs au bord du Danube. Idéalement situé à proximité du centre commercial et de station de métro, le projet dispose d'une excellente desserte de transports en commun et d'un accès automobile aisé.

Atenor Group a acquis en mai 2008, via les sociétés Drews City Kft et City Tower Kft, le contrôle d'un ensemble de terrains. Cette acquisition permettra la construction, en plusieurs phases, de près de 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux à front de Váci út, principale artère commerciale et de bureaux au Nord de la ville.

Un ensemble élaboré d'immeubles de bureaux sera réalisé sur l'ensemble des parcelles acquises. Le concept d'implantation assurera aux immeubles construits sur la parcelle arrière une bonne visibilité et un accès aisé à Váci út. Le projet comportera divers bâtiments qui seront phasés et commercialisés séparément.

Les trois filiales hongroises d'Atenor Group (City Tower Kft, Drews City Tower Kft et City View Tower Kft) ont récemment introduit une demande de permis de construction pour un projet bureaux de 55.000 m<sup>2</sup>. Le permis devrait être obtenu dans le courant 2010. D'ici là, les travaux de démolition seront menés afin de préparer le site.

Une deuxième étape d'investissement, encore en négociation, apporterait à ce projet une surface additionnelle de 40.000 m<sup>2</sup>.

#### 8. PORT DU BON DIEU :

Situation :	Espace dit « Port du Bon Dieu », Namur, Belgique
Projet :	Programme de logements
Taille :	30.000 m <sup>2</sup>

Après Bruxelles et Luxembourg, c'est dans une autre capitale qu'Atenor Group s'est assurée les droits exclusifs d'un terrain d'exception. Le long de la Meuse, au lieu-dit du « Port du Bon Dieu », Atenor Group a conclu un accord pour l'acquisition à Namur, d'un terrain situé au bord du fleuve. Une acquisition qui confirme sa volonté d'affirmer sa vision sur l'urbanisme urbain tout en respectant l'environnement.

Idéalement situé aux portes de Namur, le projet Port du Bon Dieu trouve son assise sur la rive gauche de la Meuse, à un endroit à forte mixité économique. Précédemment affecté à une exploitation industrielle, ce terrain deviendra, à terme, l'écrin d'un ensemble de logements de qualité, offrant une vue imprenable sur la Meuse et la Ville de Namur.

Stratégique en termes de mobilité et d'accessibilité, l'implantation se trouve à deux pas de la gare, du centre urbain et de toutes ses facilités. Outre ces nombreux avantages, le « Port du Bon

Dieu » est l'endroit idéal pour revaloriser l'habitat et les bords de Meuse namurois, tout en marquant l'entrée de la ville d'un ensemble architectural remarquable.

Courant 2007, Atenor Group a entamé les études portant sur la construction d'un complexe résidentiel d'environ 30.000 m<sup>2</sup>. Un projet qui devrait répondre, par sa qualité architecturale et environnementale, à la volonté des autorités de la ville de Namur de donner au bord de la Meuse tout l'attrait qu'il mérite.

Pour assurer le meilleur développement possible à ce projet, Atenor Group a demandé aux bureaux d'architecture Montois Partners Architects et l'Atelier de l'Arbre d'Or (Namur), de conceptualiser ensemble ce complexe résidentiel en valorisant les éléments écologiques les plus pertinents pour qu'il devienne un modèle en matière de développement durable.

Ce projet s'articulera autour de la mise en valeur du rôle de l'eau, de l'intégration des espaces verts et du choix rigoureux des techniques. Dans cet esprit, une attention toute particulière sera portée à l'efficacité énergétique des bâtiments (constructions basse énergie), à la mise en œuvre de techniques et matériaux durables et à l'utilisation de sources d'énergie renouvelable.

La procédure SAR (site à réhabiliter) introduite par la société NAMUR WATERFRONT (qui loge le projet « Port du Bon Dieu ») auprès de la Région Wallonne connaît un certain retard administratif.

Dès clôture de cette procédure, la société NAMUR WATERFRONT a l'intention d'introduire une demande de permis portant sur la construction d'un complexe résidentiel de qualité.

## 9. EUROPA :

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

En juin 2005, Atenor Group a acquis la s.a. BRUSSELS EUROPA, propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa, situé 107 rue de la Loi, au cœur du Quartier Européen de Bruxelles.

Suite à une convention signée en mai 2008 avec Connectimmo, la filiale immobilière du Groupe Belgacom, Atenor Group a également décidé d'exercer l'option lui permettant d'acquérir le bâtiment et le terrain voisin de l'hôtel Europa. L'assiette combinée de ces deux parcelles permet ainsi d'envisager la construction d'un grand ensemble mixte sur l'angle «rue de la Loi - chaussée d'Etterbeek - rue Lalaing».

Fin 2007, la Commission Européenne et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ont confirmé leur volonté de réserver au périmètre de la rue de la Loi un traitement particulier. Inscrite dans le cadre du récent Schéma Directeur du Quartier Européen, cette politique urbanistique pourrait permettre la réalisation d'immeubles de bureaux de plus grand gabarit, en contrepartie de leur apport à la mixité et à la convivialité du quartier.

Un concours d'architecture portant sur la définition d'un nouveau paysage urbain (skyline) dans ce périmètre a été lancé au printemps 2008. Le lauréat a été désigné en mars 2009. Il s'agit du bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc ».

Atenor Group analyse l'opportunité de développer un projet s'intégrant dans l'épure finale du concours qui devrait être publiée fin 2009, début 2010.

Parallèlement aux démarches relatives à l'immeuble Tour, les études concernant l'avant-projet d'un immeuble moins élevé (implanté sur les fonciers conjoints de Brussels Europa et de Connectimmo) ont également été menées. Atenor Group a entamé une réflexion sur la réalisation d'un projet de moins grande envergure et conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles. C'est dans ce contexte qu'une demande de permis d'urbanisme a été déposée en décembre 2008.

Le projet comptera une partie importante de commerces offrant les services indispensables aux futurs habitants des nombreux projets immobiliers résidentiels en développement sur la chaussée d'Etterbeek, entre le square Marie-Louise et la place Jourdan. Il devrait également accorder une attention particulière aux fonctions d'équipements publics et aux aménagements des espaces publics, dans le souci de favoriser une certaine vie sociale.

Fidèle à sa vocation Atenor Group n'a pas hésité à acquérir le terrain Connectimmo jouxtant celui de l'actuel Hôtel Crowne Plaza. Cette nouvelle acquisition ajoute une dimension nouvelle au futur projet immobilier et le valorise d'autant plus.

L'instruction de la demande de permis introduite en décembre 2008 pour un projet immobilier de bureaux et commerces conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles se poursuit conformément à la procédure administrative. Durant 2009, l'activité hôtelière a pu maintenir un cash flow positif en dépit du net ralentissement qui a frappé le secteur.

## **5.6 Principaux marchés**

L'activité d'Atenor Group s'exerce actuellement en Belgique à Bruxelles et en province, au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie et la Roumanie, et ce dans une volonté de diversification internationale. Dans l'analyse des projets immobiliers à l'étranger, Atenor Group, forte de son expérience variée, veille toujours à ne s'inscrire que dans des projets de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

Les informations mentionnées ci-après proviennent de rapports rédigés par des agents immobiliers reconnus sur le marché, à savoir Jones Lang La Salle, CB Richard Ellis et Property Partners.

### ***Bruxelles***

Avec 12,7 millions de m<sup>2</sup>, le marché belge des bureaux est très centré sur Bruxelles, capitale de l'Europe. Le marché des bureaux dans les autres villes belges est en général très restreint et axé sur du business local ou des administrations. La situation économique du pays est en progression puisque la croissance négative du PIB de -3% est moins importante en 2009 qu'en 2008. C'est en 2010 que les premiers signes de reprises seront à noter. Les perspectives pour 2010 sont les suivantes : croissance du PIB de 1,1% et taux d'inflation de 1,1%.

La présence de l'Union Européenne et celle de l'OTAN sont certainement un atout majeur pour l'immobilier de bureaux bruxellois. Mais le marché est aussi occupé par de nombreuses grandes sociétés nationales et internationales. En 2009, le « take-up » était de 196.249 m<sup>2</sup> mais la demande de surfaces était relativement faible. Le taux de vacance quant à lui a augmenté pour s'afficher au troisième trimestre 2009 à 10,81%, soit un total de 1,39 million de m<sup>2</sup> disponibles.

### ***Luxembourg***

Le Grand-Duché de Luxembourg a observé une croissance négative du PIB avec un taux qui pourrait aller jusqu'à -4% en 2009. En 2010, ce PIB devrait remonter de 1% avant une réelle reprise prévue pour 2011. En conséquence, le taux de chômage continuera d'augmenter pour atteindre 7% en 2010. Quant au taux d'inflation, il est estimé à 0,4% pour 2009 et 1,9% en 2010.

En ce qui concerne le marché de bureaux, le Luxembourg montre des signes positifs de reprise car même si la demande pour des surfaces de bureaux reste faible, elle est en augmentation par rapport au

début 2009. L'estimation des m<sup>2</sup> disponibles s'élève à 105.000 m<sup>2</sup>. Ceci amène donc à un taux de vacance très bas, de l'ordre de 3,4%.

### ***Roumanie***

Depuis l'entrée de la Roumanie dans l'Union Européenne, ce pays a vécu un développement économique évident et extrêmement rapide. Pour l'ensemble des pays d'Europe Centrale, la Roumanie est devenue un modèle de positivisme.

La crise en a donc été d'autant plus ressentie. En effet, le PIB roumain devrait subir une régression de 8% en 2009 mais les perspectives sont assez rassurantes puisque le marché devrait sensiblement reprendre à partir de mi-2010.

A fin 2009, le marché de bureaux à Bucarest comptait approximativement 1.720.000 m<sup>2</sup> mais seuls 180.000 m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2010.

Vu les perspectives économiques du marché roumain, le taux de vacance qui s'élevait au troisième trimestre 2009 à 18-20%, devrait commencer à diminuer à partir de mi-2010 dès les premiers signes de reprise. C'est seulement à partir de 2011, que le marché de bureaux à Bucarest devrait revenir à un taux de vacance équivalent à 5%.

### ***Hongrie***

Depuis l'entrée de la Hongrie dans l'Union Européenne, ce pays a fait preuve d'une économie saine qui a confirmé les perspectives positives prévues. En quelques années, la Hongrie est donc devenue un des systèmes économiques des plus florissants.

La crise n'a néanmoins pas épargné le marché hongrois mais les spécialistes s'accordent à dire que le pire est derrière. Le gouvernement prévoit une diminution de 6,5% du PIB ainsi qu'un déficit budgétaire de 3,8% pour fin 2009. Le taux d'inflation est de 3,8% et le taux de chômage est de l'ordre de 9,8%. En 2010, l'économie hongroise devrait stagner -comme la majeure partie des pays européens- pour finalement montrer des signes de reprise début 2011. Le déficit budgétaire en 2010 devrait néanmoins atteindre un niveau proche des critères de Maastricht, ce qui en ferait un cas unique en Europe.

Au niveau du marché de bureaux, Budapest a battu un record de livraisons en 2009. Au troisième trimestre 2009, Budapest comptait 2.811.700 m<sup>2</sup> de bureaux. Quant aux perspectives, 240.000 m<sup>2</sup> sont toujours en construction et devraient être livrés en 2010. Vu la situation économique, le taux de vacance devrait augmenter au cours de l'année à venir mais devrait à nouveau diminuer à partir de 2011.

## **5.7 Tendances**

Atenor Group 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 2008.

Les résultats de l'exercice 2009 seront favorablement influencés d'une part par la poursuite et la fin des travaux de construction du projet PRESIDENT (Luxembourg, Plateau du Kirchberg) et d'autre part, par la cession du solde (4 blocs) du projet MEDIA GARDENS.

La marge dégagée par Atenor Group sur le projet PRESIDENT en 2009 sera toutefois plus faible que prévue, alors qu'Atenor Group enregistrera, dès 2009, une partie significative du résultat relatif à la cession à OPTIMA FINANCIAL PLANNERS des quatre derniers blocs du projet MEDIA GARDENS.

Les surfaces totales de projets en développement s'élèvent à ± 350.000 m<sup>2</sup>, réparties sur huit projets clairement identifiés, dont le potentiel à long terme n'est pas entamé par la crise économique persistante.

## **5.8 Principaux investissements effectués depuis la date des derniers états financiers publiés**

Seuls les investissements suivants ont été réalisés par Atenor Group après la date de publication des derniers états financiers, soit le 31.12.2008 :

- En 2008, Atenor Group a acquis 90% de la société roumaine NGY avec une option pour l'achat des 10% restants. Celle-ci a été exercée en janvier 2009.
- En novembre 2007, Atenor Group annonçait la conclusion d'un protocole d'accord pour l'acquisition d'un terrain de 2.300 m<sup>2</sup> face à la gare TGV (Gare du Midi). En août 2008, Atenor Group concluait avec BREEVAST et CFE, un accord de principe pour développer conjointement un projet urbain majeur sur l'assiette fusionnée (7.500 m<sup>2</sup>) de leurs fonciers respectifs. En novembre 2009, BREEVAST a informé ses partenaires qu'il renonçait à participer au projet. Dès lors, Atenor Group, au même titre que CFE, est devenu détenteur d'une option (échéance : mars 2010) sur la société MARCI (Breevast) permettant de rassembler une assiette cadastrale offrant la possibilité de développer un ambitieux projet de bureaux.

## **5.9 Principaux investissements futurs**

A la date de publication du présent prospectus, le Conseil d'Administration n'a pris aucun engagement ferme quant à de nouveaux investissements.

Il est intéressant de rappeler ci-après les critères d'investissement d'Atenor Group. A l'avenir, Atenor Group va conserver certains critères qui ont fait son succès passé :

- Le critère de rentabilité : dans le choix de ses projets, dans la prise de ses décisions, c'est bien la rentabilité qui prime plus que le nombre de m<sup>2</sup> ou le chiffre d'affaires out tout autre critère.
- Lorsqu'un groupe évolue et notamment développe des activités internationales, il est tout à fait essentiel de maintenir le contrôle des opérations. Atenor Group attache une importance primordiale à conserver et à exercer le contrôle total de ses opérations.
- Atenor Group va continuer à travailler dans le milieu urbain en accord avec l'évolution des villes. Cette évolution puisqu'Atenor Group la veut contrôlée, il la réalise étape par étape que ce soit sur un plan fonctionnel ou géographique. Atenor Group a commencé ses activités par du bureau, il a continué par du résidentiel et du commercial. Sur un plan géographique, Atenor Group évolue d'un quartier de Bruxelles vers un autre, d'une ville vers une autre, d'un pays vers un autre, de proche en proche.

## **5.10 Organigramme du Groupe**

L'organigramme ci-dessous représente les principales filiales du Groupe :

# ATENOR

GROUP

NGY Propertiers Investment srl Hermès Business Campus	IMMOANGE s.a. Victor	NAMUR WATERFRONT s.a. Port du Bon Dieu	SOUTH CITY HOTEL & OFFICE s.a. South City Hotel South City Office
DREWS CITY TOWER CITY TOWER CITY VIEW TOWER Vaci Ut	I.D.M. s.a. IDM A s.a. Media Gardens	ATENOR GROUP Premium	Brussels Europa Properties s.a. Europa

Atenor Group détient (directement ou indirectement) une participation de:

- 90% dans NGY Propertiers Investment SRL
- 50% dans Immoange SA
- 90% dans Namur Waterfront SA
- 40% dans South City Hotel & Office SA
- 100% dans Drews City Tower, City Tower, City View Tower
- 100% dans I.D.M. SA, IDMA SA
- 100% dans Brussels Europa Properties SA

## 5.11 Administration et gouvernance d'entreprise

### 5.11.1 Composition du Conseil d'Administration

Noms	Titres	Principales fonctions exercées par les Administrateurs non exécutifs
Frank Donck	Président <sup>(2)</sup>	Administrateur Délégué de 3D s.a. et Président de Telenet Group s.a.
Stéphan Sonnevile s.a.	Administrateur Délégué <sup>(1)</sup> , représentée par Stéphan Sonnevile	
Le Baron Bertrand	Administrateur <sup>(2)</sup>	Administrateur et Président du Comité Exécutif de Ackermans & van Haaren
Prince Charles-Louis d'Arenberg	Administrateur <sup>(3)</sup>	Président du Conseil d'Administration de Belgocontrol
Marc De Pauw	Administrateur <sup>(2)</sup>	Administrateur Délégué de Sofinim
Regnier Haegelsteen	Administrateur <sup>(2)</sup>	Président du Comité de Direction de la Banque Degroof
Luxempart s.a.	Administrateur <sup>(2)</sup> représentée par François Tesch	Administrateur Délégué de Foyer s.a. et Luxempart s.a.
Philippe Vastapane	Administrateur <sup>(2)</sup>	Administrateur Délégué de Alva s.a.

(1) exécutif / (2) non-exécutif / (3) indépendant

Pour les besoins du présent Prospectus, les administrateurs font élection de domicile au siège social de l'Emetteur.

Le Conseil d'Administration délibère sur toutes les matières qui dépendent de sa compétence légale (délégation de la gestion journalière, organisation des pouvoirs de représentation de la société, établissement des comptes annuels, rédaction du rapport de gestion, convocation aux assemblées générales...).

Le Conseil d'Administration arrête les choix stratégiques, les décisions d'investissement, de désinvestissement et de financement à court, moyen et long termes de la société. Il met en place les structures destinées à réaliser ses objectifs, procède aux nominations aux postes-clés et assume la surveillance et le contrôle de la société. Il informe les actionnaires en matières comptables et financières et désigne les membres des différents comités.

Le Conseil d'Administration est assisté de trois comités :

- le Comité d'Audit
- le Comité de Nomination et Rémunération
- le Comité Exécutif

L'existence de ces Comités n'affecte pas la capacité du Conseil d'Administration de créer, le cas échéant, d'autres Comités ad hoc pour traiter de problèmes spécifiques.

#### 5.11.2 *Composition du Comité d'Audit*

Noms	Titres
Monsieur Marc De Pauw	Président
Monsieur Frank Donck	Membre
Monsieur Philippe Vastapane	Membre
Prince Charles-Louis d'Arenberg	Membre (nommé le 29.05.09)

Le Comité d'Audit, composé uniquement d'administrateurs non exécutifs, a été constitué en 2004. La création de la fonction d'Auditeur interne a été décidée par le Conseil d'Administration. Le Comité d'Audit a été chargé de la mettre en œuvre et a chargé la SPRL XOBA, représentée par Monsieur André Cornet d'assumer cette mission.

Le Comité d'Audit a déterminé les travaux d'audit interne à effectuer et a établi le plan de travail réparti sur trois ans afin de couvrir le maximum de sujets.

Le Comité d'Audit veille à ce que le Conseil d'Administration reçoive une information financière et comptable adéquate pour lui permettre d'assurer sa fonction ; il s'assure que les procédures d'audit et de contrôle interne soient 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 l'entreprise est exposée soit adéquatement organisée.

Le Président et ses membres sont désignés par le Conseil d'Administration sur proposition de son Président.

Les membres du Comité disposent de connaissances suffisantes des pratiques comptables et financières et sont élus pour une période de trois ans (renouvelable). Le Conseil peut à tout moment démettre ces membres de leur fonction.

#### 5.11.3 *Composition du Comité de Nomination et de Rémunération*

Noms	Titres
Monsieur Regnier Haegelsteen	Président
Le Baron Bertrand	Membre
Monsieur Frank Donck	Membre
Luxempart s.a. représentée par François Tesch	Membre

Le Conseil d'Administration a mis en place en 2002 un Comité de Nomination et de Rémunération composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs ; celui-ci est notamment chargé de prendre, en concertation avec l'administrateur délégué ou sur sa proposition, toutes décisions relatives à la fixation des rémunérations ou émoluments attachés aux fonctions et missions confiées aux membres de l'Executive Committee, en ce compris l'attribution d'options sur actions (étant entendu que l'émission d'options de souscription d'actions Atenor Group dans les limites du capital autorisé relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration).

#### 5.11.4 *Composition de l'Executive Committee*

Noms	Titres
Stéphan Sonnevile pour Stéphan Sonnevile s.a.	Administrateur délégué, C.E.O. Président de l'Executive Committee
Olivier Ralet pour Olivier Ralet BDM sprl	Executive Officer
Laurent Collier pour Strat-Up sprl	Executive Officer
Albert De Pauw pour R.E.A.S. sprl	Executive Officer
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer
William Lerinckx pour Probatimmo bvba	Development Director
Lucien Geerinck	Chief Project Manager

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.

#### 5.11.5 *Code de gouvernance d'entreprise*

La société adhère aux principes de gouvernance d'entreprise exposés dans le Code de Gouvernance d'Entreprise belge et publie depuis 2005 l'Atenor Group Corporate Governance Statement sur son site internet ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

La charte de Corporate Governance d'Atenor Group présente la philosophie, la structure et les principes généraux qui président à l'organisation de la gouvernance d'entreprise dans la société.

### 5.11.6 *Conflits d'intérêts*

A la connaissance de l'Emetteur, il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'Emetteur, de l'une quelconque des personnes membres des organes visés à la présente section 5.11 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

### 5.12 Principaux actionnaires

L'actionnariat de référence du Groupe est constitué des sociétés suivantes :

- Sofinim NV, filiale du Groupe Ackermans & van Haaren
- Alva SA
- TRIS NV, filiale de 3D NV
- Stéphan Sonneville SA
- Luxempart SA

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 Group 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 conclue en novembre 2006 pour une période de 5 ans garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe.

Cette convention d'actionnaires met en place un droit de préemption réciproque en cas de cession d'actions, mais il n'implique aucune restriction à la liberté et à l'indépendance des actionnaires, ou des Administrateurs nommés sur leur proposition.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007, les signataires de la convention d'actionnaires ont communiqué à la société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30% des titres avec droit de vote. Cette déclaration est annuellement renouvelée.

La société n'a connaissance d'aucune autre relation ni accord particulier entre les actionnaires.

Au 16 décembre 2009, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Participation %</i>	<i>dont actions faisant partie de l'action de concert</i>
ALVA s.a. <sup>(1)</sup>	504.880	10,02	504.880
TRIS n.v. <sup>(1)</sup>	604.880	12,01	604.880
SOFINIM n.v. <sup>(1)</sup>	604.880	12,01	604.880
Stéphan SONNEVILLE s.a. <sup>(1) (2)</sup>	252.406	5,01	150.500
LUXEMPART s.a. <sup>(1)</sup>	523.500	10,38	505.000
<b>Sous-total</b>	<b>2.490.546</b>	<b>49,43</b>	<b>2.370.140</b>
Public	2.547.865	50,57	
<b>Total</b>	<b>5.038.411</b>	<b>100,00</b>	

<sup>(1)</sup> Signataires de la convention d'actionnaires

<sup>(2)</sup> Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville,

### 5.13 Etats financiers et situation financière

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008 ainsi que les chiffres semestriels consolidés au 30 juin 2009 ont été incorporés par référence au présent Prospectus conformément au chapitre 4. Les informations financières sélectionnées de l'Emetteur sont reprises à la section 5.4.

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008 ont été audités par le commissaire de l'Emetteur, la société de révision Goossens, Gossart, Joos SCPRL Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 1200 Bruxelles, avenue Marcel Thiry 77/4, inscrite au registre des personnes morales (RPM Bruxelles) sous le numéro 0433.773.706, représentée par Monsieur Daniel Goossens, réviseur d'entreprises. Les chiffres semestriels consolidés au 30 juin 2009 ont fait l'objet d'une revue par le commissaire de l'Emetteur, la société de révision Goossens, Gossart, Joos SCPRL Réviseurs d'Entreprises représentée par Monsieur Philippe Gossart.

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 30 juin 2009, hormis la décision d'investissement relative au projet VICTOR telle que décrite à la section 5.8.

### 5.14 Rating

Atenor Group ne dispose pas d'une notation (*rating*) réalisée par une agence de notation indépendante.

### 5.15 Procédures judiciaires et arbitrages

L'Emetteur relève à ce jour deux risques liés à des litiges auxquels le Groupe est confronté

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

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

Ces contentieux fiscaux, qui ne concernent pas directement Atenor Group, ont, dans certains cas, donné lieu à des plaintes pénales ou des actions civiles, principalement à l'encontre des acheteurs et des banques intervenantes. Atenor Group, qui a pleinement et loyalement collaboré aux enquêtes menées par les autorités judiciaires et fiscales, n'a commis aucune fraude ni au regard du droit fiscal ni du droit des sociétés et est confiante de faire reconnaître sa bonne foi.

- Sa filiale LAURENTIDE est confrontée à deux contestations (représentant un risque de 647.000 euros) relatives aux frais de la vente, intervenue fin 2004, de son projet immobilier à l'Espace Nord. Sur base de l'analyse réalisée par ses conseillers juridiques, Atenor Group estime que ces contestations sont dépourvues de fondement.

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

En outre, par jugement du 5 mai 2009, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a intégralement rejeté une action en justice introduite à Luxembourg par un groupe familial luxembourgeois avec lequel une association en vue de la réalisation du projet PRESIDENT avait été envisagée en 2004. Ce dossier est à présent définitivement clôturé.

## **5.16 Contrats importants**

Atenor Group n'a conclu que des contrats dans le cadre normal de ses affaires.

## **6. INFORMATION DE BASE**

### **6.1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'offre**

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ont conclu avec l'Emetteur une lettre d'engagement («**Engagement letter**») relative à l'offre et concluront une convention de placement avant l'ouverture de l'offre. En outre, Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ont conclu avec l'Emetteur des contrats de financement, entre autres pour la couverture des risques de taux d'intérêt. Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ont également rendu et pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires (tels que services de paiement, centralisation des dépôts de trésorerie, conseil en matière d'investissement ou de levée de fonds, etc.) à l'Emetteur, dans le cadre desquels ils pourraient recevoir des rémunérations. La prestation de ces services n'est toutefois pas susceptible d'influencer les conditions de l'offre. Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* n'ont pas d'autre conflit d'intérêt pouvant influencer l'offre.

### **6.2 Raison de l'offre et utilisation du produit de l'émission**

L'Emetteur s'adresse au marché obligataire dans un souci de diversification de ses sources de financement et de consolidation de son endettement à moyen terme traduisant ainsi sa politique prudente de financement.

Le produit net de l'offre, qui devrait s'élever à 50.000.000 EUR, sera affecté à la mise en œuvre de la politique prudente d'acquisition d'Atenor Group ainsi qu'à la mise en valeur des projets en portefeuille. Après les investissements consentis en 2004 et 2005, après la livraison du projet President et tenant compte des conditions d'acquisitions favorables, l'Emetteur étudie la possibilité de nouveaux investissements en Belgique ou au Grand-Duché de Luxembourg. Le produit de l'emprunt pourra également servir au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de son programme.

Les dépenses relatives à l'émission des Obligations sont détaillées à la section 9.17.

## 7. TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS

Les termes et conditions des Obligations sont décrits dans la section ci-dessous (les « **Termes et Conditions** »).

### 7.1 Nature des Obligations – Identification

Les Obligations sont des obligations négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Emetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt annuel et au remboursement à leur valeur nominale de 1.000 EUR chacune à l'échéance. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés belge accorde aux obligataires d'une société.

Les Obligations sont identifiées par le code ISIN BE5988406146. Leur liquidation s'effectue via le système X/N – système de liquidation de la Banque Nationale de Belgique (la « **BNB** ») ou son successeur (le « **Système de Clearing** »).

### 7.2 Législation et tribunaux compétents

Les Obligations et l'offre des Obligations et toute obligation de nature non-contractuelle découlant ou en rapport avec les Obligations sont soumises au droit belge.

Les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont seuls compétents pour connaître de tout litige entre les Obligataires et l'Emetteur en relation avec les Obligations.

### 7.3 Forme

Les Obligations seront émises sous la forme dématérialisée, conformément aux articles 468 et suivants du Code des sociétés belge. Elles ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une livraison physique.

Les Obligations seront représentées par une inscription en compte auprès du système de liquidation de titres du Système de Clearing. Les Obligations seront soumises aux réglementations applicables au Système de Clearing, en ce compris la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, ses arrêtés royaux d'exécution du 26 mai 1994 et du 14 juin 1994, et le règlement du système de liquidation de titres de la BNB ainsi que ses annexes (les lois, arrêtés royaux et règlements formant ensemble les « **Règles du Système de Clearing** »).

Le teneur de compte est KBC, Avenue du Port 2 à Bruxelles, Belgique.

### 7.4 Valeur nominale

Chaque Obligation a une valeur nominale de 1.000 EUR.

### 7.5 Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

### 7.6 Statut

Les Obligations sont des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur et ne sont assorties d'aucune garantie de l'Emetteur ou d'un tiers.

Les Obligations viendront à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison, entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de l'Emetteur.

## 7.7 Sûreté négative

L'Emetteur et chacune de ses Filiales Principales s'engagent, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ne pas grever leurs actifs de sûretés réelles ou autres privilèges au profit de titulaires d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, de quelque nature que ce soit, cotées ou négociées sur un marché réglementé, un marché de gré à gré ou tout autre marché, sauf à en faire bénéficier, à parité de rang, les Obligations.

Pour les besoins de la section 7, le terme « **Filiale Principale** » signifie une filiale de l'Emetteur:

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

Le terme « filiale » a la signification qui lui est donnée à l'article 6 du Code des sociétés belge.

Les dispositions de la présente clause ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales impératives.

## 7.8 Compensation fiscale

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués par ou pour le compte de l'Emetteur (ou par un Système de Clearing ou par un participant du Système de Clearing) libres de et sans retenue ou déduction ni retenue opérée à la source de tout impôt, prélèvement ou taxe de quelque nature que ce soit, par la Belgique ou ses collectivités locales ou régionales, à la charge des détenteurs des Obligations, à moins que cette retenue ou déduction ne soit imposée par la loi belge. Dans ce cas, l'Emetteur payera les montants additionnels nécessaires à assurer aux détenteurs d'Obligations le paiement des montants initialement prévus du principal et des intérêts. Ces montants additionnels ne devront toutefois pas être payés dans les cas suivants :

- (a) **Non-Résident**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est autorisé à ne pas s'acquitter de la déduction ou retenue en raison d'une déclaration fiscale de non-résident ou autre moyen d'exonération similaire ;
- (b) **Autre cause de l'imposition** : à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est redevable de pareilles taxes, droits ou charges publiques en raison de ses liens avec la Belgique autrement que par le fait de (a) simplement détenir des Obligations, ou (b) percevoir le principal, les intérêts ou tout autre montant du au titre des Obligations;
- (c) **Paiement à des Investisseurs non Eligibles**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui à la date de l'acquisition des Obligations, n'était pas un Investisseur Eligible ou qui était un Investisseur Eligible au moment de l'acquisition des Obligations, mais qui pour des raisons qui lui sont personnelles, a cessé d'être un Investisseur Eligible ou qui à tout moment lors de l'émission des Obligations ou après celle-ci, n'a pas rempli les conditions requises afin d'être exempté du précompte mobilier belge conformément à la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières;

(d) **Paiements à des particuliers ou certaines entités transparentes:** lorsque cette retenue à la source ou déduction est imposée en vertu de la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE concernant la fiscalité de l'épargne, ou de toute autre directive, règlement, décision ou autre arrêté mettant en œuvre des décisions de la réunion du Conseil ECOFIN du 26-27 novembre 2000 sur la fiscalité de l'épargne, ou de toute loi, toute autre forme de législation ou accord international mettant en œuvre cette directive, ce règlement, décision ou autre arrêté; ou

(e) **Paiement par une autre institution financière:** si les Obligations sont détenues par ou pour compte d'un Obligataire qui aurait pu être exempté de cette retenue ou déduction en détenant les Obligations sur un compte-titres d'une autre institution financière située dans un pays membre de l'Union européenne.

“**Investisseur Eligible**” signifie les catégories de personnes telles que définies à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier et qui détiennent des Obligations sur un compte-titres exempté dans le système de liquidation X/N (appelé Système de Clearing).

## 7.9 Cas de défauts

Dans les cas de défaut suivants:

- **Non-paiement :** défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations et il n'est pas remédié à ce défaut dans les 5 Jours Ouvrables suivant la date à laquelle ce paiement est dû;
- **Non-respect d'autres engagements :** le non-respect par l'Emetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement et à la cotation des Obligations), tels que définis dans le Prospectus, pendant 15 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Emetteur par un Obligataire ;
- **Non-respect des règles de la Bourse du Luxembourg :** les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé de la Bourse du Luxembourg 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;
- **Illégalité :** il devient illégal pour l'Emetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations ;
- **Cross default :** défaut de paiement par l'Emetteur ou par l'une quelconque de ses Filiales Principales, à concurrence d'un montant cumulé de 20.000.000 EUR, de toute dette, autre que les Obligations, à sa date d'exigibilité ou, le cas échéant, à l'issue de toute période de grâce applicable;
- **Réorganisation/Changement d'activités :** réorganisation de l'Emetteur ou de l'une quelconque 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) et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires sans que l'Emetteur ou la Filiale Principale concernée ait pu y remédier dans un délai de 3 mois;

- **Faillite / Liquidation** : l'Emetteur ou l'une quelconque de ses Filiales Principales est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de concordat avec l'ensemble de ses créanciers, de réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Emetteur ou l'une quelconque de ses Filiales Principales est mise en œuvre ;

tout Obligataire a le droit de notifier à l'Emetteur, par lettre recommandée (avec copie à l'Agent Domiciliaire tel que défini à la section 9.14.3) que son Obligation devient immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, de plein droit et sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Emetteur, et ce dès réception de la notification par l'Emetteur.

« **Jour Ouvrable** » signifie tout jour durant lequel les banques sont ouvertes en Belgique.

#### **7.10 Taux d'intérêt nominal**

Sans préjudice des sections 7.11 et 7.12 du Prospectus, les Obligations porteront un intérêt au taux annuel de 6% à partir du 29 janvier 2010 (inclus) (« **Date de Début des Intérêts** ») et jusqu'au 29 janvier 2015 (non-inclus). Les intérêts sont payables à terme échu le 29 janvier de chaque année (chacune, une « **Date de Paiement des Intérêts** ») et pour la première fois le 29 janvier 2011.

La période à compter de la Date de Début des Intérêts (incluse) jusqu'à la première Date de Paiement des Intérêts (non-incluse) et toutes les périodes suivantes à compter de la Date de Paiement des Intérêts jusqu'à la prochaine Date de Paiement des Intérêts (non-incluse) est définie comme la « **Période d'Intérêts** ».

Les intérêts dus pour une période inférieure à une année complète seront calculés sur la base du nombre de jour exacts dans la période calculé dès le premier jour (inclus) de cette période jusqu'à la date de remboursement (exclus), divisé par 365 (ou 366 pour les années bissextiles).

Si la date de paiement d'un montant en intérêt des Obligations n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement s'effectuera le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou tout autre paiement.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la date à laquelle les Obligations seront entièrement remboursées ou annulées, sauf si le paiement du principal des Obligations a été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt aux taux précités, jusqu'à la date où tous les montants dus au titre des Obligations seront versés au Système de Clearing au profit des Obligataires.

Pour les besoins de cette clause, le terme « Jour Ouvrable » à la signification qui lui est donnée à la section 7.11.

## 7.11 Paiements

Sans préjudice de l'article 474 du Code des sociétés belge, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'intermédiaire de l'Agent Domiciliaire et du Système de Clearing, selon les procédures établies par les Règles du Système de Clearing. Le paiement de ces sommes à l'Agent Domiciliaire est libératoire pour l'Emetteur.

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

L'Agent Domiciliaire ne fera supporter aux Obligataires aucune commission ou autre frais pour les paiements à effectuer dans le cadre des Obligations.

Si la date du paiement des Obligations n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

Pour les besoins de cette section 7.11, «**Jour Ouvrable**» signifie tous les jours pendant lesquels le Système de Clearing est ouvert.

## 7.12 Date d'Echéance – Remboursement

### 7.12.1 Remboursement à l'échéance

A moins qu'elles aient été rachetées ou remboursées par anticipation comme décrit ci-après, les Obligations seront remboursées par l'Emetteur à leur valeur nominale à l'échéance, le 29 janvier 2015. Si cette date n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera dû le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donnera aucun droit à un intérêt supplémentaire ou tout autre paiement.

### 7.12.2 Rachat et annulation

L'Emetteur et chacune des personnes qui lui sont liées peuvent à tout moment procéder au rachat d'Obligations sur le marché ou de gré à gré. Les Obligations ainsi rachetées seront transférées à l'Agent Domiciliaire (tel que défini à la section 9.14.3) pour annulation.

### 7.12.3 Remboursement pour raisons fiscales

L'Emetteur se réserve le droit, moyennant un préavis de 30 jours calendriers minimum, de rembourser par anticipation la totalité des Obligations, à tout moment, à leur montant nominal majoré des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, dans l'hypothèse où une modification des lois et règlements fiscaux belges ou une modification dans l'application ou l'interprétation de ces lois ou règlements entrés en vigueur après la date d'émission des Obligations affecterait le paiement en principal et/ou en intérêt des Obligations et obligerait l'Emetteur à payer des montants additionnels afin d'assurer aux Obligataires le paiement des montants initialement prévus en principal et intérêts.

Avant la publication du remboursement par l'Emetteur conformément à ce paragraphe, l'Emetteur fournira les documents suivants à l'Agent Domiciliaire: (i) un certificat, signé par deux administrateurs de l'Emetteur, déclarant que l'Emetteur est autorisé à procéder à ce remboursement anticipé et établissant que les conditions afférentes à ce remboursement sont remplies, et (ii) un avis d'un cabinet d'avocats de qualité reconnue déclarant que l'Emetteur est ou sera obligé de payer ces montants additionnels suite aux changements auxquels il est fait référence ci-dessus.

#### 7.12.4 Remboursement à l'option de l'Obligataire

##### a. Général

Tout Obligataire peut obtenir le remboursement anticipé des Obligations qu'il détient en cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Emetteur (le « **Droit de Remboursement Anticipé** »).

Afin d'obtenir un tel remboursement, l'Obligataire est tenu de notifier à l'Emetteur sa volonté d'exercer son Droit de Remboursement Anticipé par lettre recommandée irrévocable (avec copie à l'Agent Domiciliaire) pendant la Période de Changement de Contrôle (la « **Notification de l'Exercice** »). Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement Anticipé, à concurrence du Montant de Remboursement Anticipé.

Conformément à l'article 556 du Code des sociétés belge, l'Emetteur s'engage à soumettre la présente clause pour approbation à une assemblée générale à tenir au plus tard le 23 avril 2010 (ci-après « **l'Assemblée 2010** »).

##### b. Règles applicables en cas d'absence d'approbation de la Résolution de Changement de Contrôle au plus tard lors de l'Assemblée 2010

Dans l'hypothèse où :

- la Résolution de Changement de Contrôle n'est pas approuvée lors de l'Assemblée 2010, et en tous les cas avant la survenance d'un Changement de Contrôle, ou ;
- la Résolution de Changement de Contrôle n'a pas été déposée auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles au plus tard quinze (15) jours après l'Assemblée 2010;

le taux d'intérêt sera augmenté de plein droit de 0,50% à partir de la Période d'Intérêts qui suit la date de l'Assemblée 2010.

##### c. Obligation de notification dans le chef de l'Emetteur

L'Emetteur notifiera à l'Agent Domiciliaire la survenance du Changement de Contrôle dans les trois (3) Jours Ouvrables de la prise de connaissance par l'Emetteur d'un Changement de Contrôle.

##### d. Définitions

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

**Annonce du Changement de Contrôle** signifie la première annonce publique par l'Emetteur ou le candidat acquéreur d'un Changement de Contrôle.

**Changement de Contrôle** signifie l'acquisition du Contrôle de l'Emetteur par une ou plusieurs personnes 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 Personnes Exemptées de leur participation dans le capital de l'Emetteur ou (ii) la circonstance qu'un tiers agisse de concert avec une ou plusieurs Personnes Exemptées sans exercer à lui seul le Contrôle sur l'Emetteur.

**Contrôle** signifie la détention, directe ou indirecte, de 30% ou plus des actions représentatives du capital de l'Emetteur.

**Date de Remboursement Anticipé** signifie le quatorzième Jour Ouvrable suivant la fin de la Période du Changement de Contrôle.

**Jour Ouvrable** signifie tous les jours pendant lesquels le Système de Clearing est ouvert.

**Montant de Remboursement Anticipé** signifie un montant par Obligation calculé par l'Agent Domiciliaire en multipliant le Taux de Remboursement par la valeur nominale des Obligations. L'Agent Domiciliaire arrondira (le cas échéant) le résultat au niveau d'un euro, en ajoutant les intérêts courus et impayés jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé (non comprise).

**Notification de Changement de Contrôle** signifie la notification que l'Emetteur est tenu de donner aux Obligataires endéans 5 Jours Ouvrables suivant la survenance d'un Changement de Contrôle. Cette notification informera les Obligataires de leur faculté d'exercer leur Droit de Remboursement Anticipé conformément à la présente section.

La Notification de Changement de Contrôle spécifiera également :

- (i) toute information relative au Changement de Contrôle qui puisse être relevante pour les Obligataires ;
- (ii) le dernier jour de la Période du Changement de Contrôle;
- (iii) la Date de Remboursement Anticipé ; et
- (iv) le Montant de Remboursement Anticipé.

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ne sont en aucune manière tenus de vérifier ou certifier la survenance d'un Changement de Contrôle ou d'un événement pouvant donner lieu à un tel Changement de Contrôle et ne peuvent à ce titre pas être tenus responsables d'une éventuelle perte résultant d'un défaut d'agir en ce sens dans le chef des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers*.

**Période du Changement de Contrôle** signifie la période qui débute à la date de l'Annonce du Changement de Contrôle et se termine soixante (60) jours calendriers suivant la réalisation effective du Changement de Contrôle ou, si cette date est ultérieure, soixante (60) jours calendriers suivant la date de la Notification du Changement de Contrôle.

**Personnes Exemptées** sont les personnes suivantes, qu'elles agissent seules ou de concert : Sofinim NV, Alva SA, Tris NV, Stéphan Sonnevill SA et Luxempart S.A. ainsi que toute personne liée à une ou plusieurs de ces personnes (au sens de l'article 11 du Code des sociétés belge).

**Résolution de Changement de Contrôle** signifie une ou plusieurs résolutions de l'Assemblée 2010 de l'Emetteur, approuvant le droit des Obligataires de demander un remboursement anticipé conformément à la section 7.12.4.

**Taux de Remboursement** signifie MIN (101%; Exp (T x 0.7472014775%)), arrondis à la 9<sup>ème</sup> décimale.

**T** signifie le temps, exprimé en décimales d'une année, débutant à la Date d'Emission (comprise) jusqu'à la date de remboursement relevant (inclue).

Afin d'éviter toute ambiguïté, « Exp » signifie la fonction exponentielle  $e^x$ , où « e » signifie le nombre (environ 2.718) pour que la fonction  $e^x$  soit égale à sa propre dérivée.

### 7.13 Rendement

Le rendement actuariel brut pour les investisseurs s'élève à 5,560% de la valeur nominale. Ce rendement est calculé sur la base du Prix d'Emission, du paiement des intérêts pendant la durée de

l'emprunt obligataire et du montant du remboursement à l'échéance, l'ensemble de ces flux faisant l'objet d'une actualisation.

#### **7.14 Prescription**

Les intérêts afférents aux Obligations se prescrivent au profit de l'Emetteur après cinq ans à compter de leur échéance et le droit au remboursement du montant principal des Obligations se prescrit après dix ans à compter de la date fixée pour leur remboursement.

#### **7.15 Avis aux Obligataires**

Les avis à l'intention des Obligataires, en ce compris les convocations à l'assemblée générale des Obligataires, seront publiés dans au moins deux journaux à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française (de préférence « de Tijd » et « L'Echo », ainsi que sur le site internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)).

Aussi longtemps que les Obligations seront cotés à la Bourse du Luxembourg et que le règlement d'ordre intérieur de cette bourse l'exige, l'Emetteur devra s'assurer que les avis aux Obligataires soient publiés le plus vite possible et conformément aux dispositions applicables dans un journal de large diffusion à Luxembourg (qui sera en principe le *Luxemburger Wort*) ou sur le site Internet de la Bourse du Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)).

La date de publication effective d'un avis aux Obligataires correspondra à la date de la première publication dudit avis dans les journaux concernés.

#### **7.16 Assemblée générale des Obligataires – modification des Termes et Conditions**

##### *7.16.1 Assemblée générale des Obligataires*

Une assemblée générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 568 et suivants du Code des sociétés belge, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions de ces Termes et Conditions. Conformément au Code des sociétés belge, l'assemblée générale des Obligataires a le droit (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des porteurs d'Obligations, 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 Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'assemblée générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

Le conseil d'administration et les commissaires peuvent convoquer les Obligataires en assemblée générale. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant le cinquième du montant des titres en circulation. Les convocations à l'assemblée générale sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés belge, par annonce insérée au moins quinze jours avant l'assemblée, dans le Moniteur belge et dans un organe de presse de diffusion nationale.

Le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné au dépôt 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 trois Jours Ouvrables au moins avant la date de la réunion.

Il est tenu à chaque assemblée une liste de présences.

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

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. Le Conseil d'Administration de l'Emetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du montant des titres en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le montant représenté des titres en circulation. Aucune proposition n'est admise que si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, les trois quarts au moins du montant des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote. 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'Emetteur. 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 Obligataires lient tous les Obligataires.

Les décisions sont prises à la majorité des trois quarts au moins des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les Obligataires qui le demandent. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par un administrateur de l'Emetteur.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 568 et suivants du Code des sociétés belge.

L'Emetteur s'engage à modifier ses statuts lors de la prochaine assemblée générale et au plus tard en mai 2010 afin d'y insérer notamment les dispositions relatives à l'assemblée générale des Obligataires (ses compétences, mode et formalités de convocation, quorum et majorités, etc.).

#### *7.16.2 Modification des Termes et Conditions*

Les Termes et Conditions des Obligations peuvent être modifiés par l'Agent Domiciliaire en consultation avec l'Emetteur sans l'accord des Obligataires pour corriger (i) une erreur manifeste, (ii) une erreur mineure ou (iii) une erreur de nature formelle ou technique, à condition que cette modification ne soit dans aucun cas préjudiciable aux intérêts des Obligataires (dans l'opinion de l'Agent Domiciliaire en consultation avec l'Emetteur).

#### **7.17 Autorisations**

Le Conseil d'Administration de l'Emetteur a autorisé le principe d'une émission des Obligations par une décision du 16 décembre 2009 qui a délégué à l'Administrateur Délégué et au Directeur Financier

de l'Emetteur les pouvoirs d'approuver le lancement de l'opération ainsi que les conditions définitives de l'offre des Obligations. Ces dernières ont été approuvées le 6 janvier 2010.

#### **7.18 Date d'Emission**

Les Obligations seront émises le 29 janvier 2010 (la « **Date d'Emission** »).

## 8. RÉGIME FISCAL DES OBLIGATIONS

L'information suivante est d'ordre général. Elle ne constitue pas un avis fiscal, ne vise pas à traiter tous les aspects d'un investissement en Obligations et ne prend pas en compte la situation d'investisseurs en particulier. Dans certains cas, d'autres règles peuvent être applicables. En outre, la réglementation fiscale et l'interprétation de cette réglementation peuvent changer. Les investisseurs potentiels souhaitant un complément d'informations sur les conséquences fiscales, tant en Belgique qu'ailleurs, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Obligations, sont invités à consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

### 8.1 Régime fiscal applicable en Belgique

#### 8.1.1 *Précompte mobilier belge*

Les paiements d'intérêts sur les Obligations par ou pour le compte de l'Emetteur sont, en général, soumis au précompte mobilier belge, actuellement au taux de 15%. L'assiette imposable sur laquelle l'impôt sera établi correspondra au revenu brut recueilli en Belgique (avant déduction des frais d'encaissement, des frais de garde et autres frais analogues).

En droit fiscal belge, la notion d'intérêt comprend entre autres les paiements annuels d'intérêts.

Les paiements d'intérêts sur les Obligations par ou pour le compte de l'Emetteur sont toutefois 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-titres exonéré (le « **Compte X** ») ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect (« **Participant** ») du Système de Clearing.

La détention des Obligations dans le système X/N (également appelé « Système de Clearing ») permet à des Investisseurs Éligibles de recevoir des intérêts sur leurs Obligations sans prélèvement d'un précompte mobilier, et de négocier les Obligations en règlement brut.

Les Participants au système X/N sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Éligibles sur un Compte X. Les catégories d'Investisseurs Éligibles sont les suivantes :

1. les sociétés belges assujetties à l'impôt belge des sociétés belges ;
2. les institutions, associations ou sociétés, visées à l'article 2, § 3, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurances ;
3. les organismes paraétatiques de sécurité sociale ou organismes y assimilés visés à l'article 105, 2° de l'AR/Code des Impôts sur les Revenus de 1992 (« **CIR 92** ») ;
4. les épargnants non-résidents de la Belgique visés à l'article 105, 5°, du même arrêté ;
5. les fonds communs de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté ;
6. les contribuables visés à l'article 227, 2°, CIR 92, qui sont assujettis à l'impôt des non-résidents conformément à l'article 233 du même Code, et qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leur activité professionnelle en Belgique ;
7. l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 CIR 92 ;
8. 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 ;

9. les sociétés belges non visées au 1° dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts.

Lors de l'ouverture d'un Compte X pour la détention des Obligations, le titulaire doit délivrer au Participant une attestation 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. Cette attestation ne doit pas être renouvelée périodiquement.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas aux Obligations détenues par des Investisseurs Éligibles via Euroclear ou Clearstream Luxembourg en tant que Participants au système X/N, ou via leurs sous participants en dehors de la Belgique, pour autant qu'Euroclear ou Clearstream Luxembourg ne détiennent que des Comptes X et soient capables d'identifier l'identité du titulaire du compte.

Les catégories d'Investisseurs non-Éligibles sont principalement les suivantes :

1. les personnes physiques qui ont leur résidence fiscale en Belgique ;
2. les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales tels les organismes sans but lucratif (à l'exception des fonds de pension assujettis à l'impôt des personnes morales) ; et
3. les fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006.

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-titres non-exonérés («**Compte N**»). Dans ce cas, tous les paiements d'intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 15%. Ce précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci à l'État belge.

#### 8.1.2 *Impôt belge sur les revenus*

##### *a. Personnes physiques résidentes de la Belgique*

En ce qui concerne les personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) qui détiennent les Obligations à titre de placement privé, le précompte mobilier est libératoire de l'impôt des personnes physiques et ces intérêts ne doivent dès lors pas être déclarés dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Les personnes physiques belges peuvent toutefois opter pour la déclaration des intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, auquel cas ces intérêts sont en principe imposés au taux distinct de 15% majoré des centimes additionnels (ou, si cela est plus avantageux, au taux progressif applicable, compte tenu des autres revenus déclarés). En cas de déclaration des intérêts, le précompte mobilier retenu par la BNB est imputable dans les limites prévues par les règles applicables.

Les plus-values, autres que le prorata d'intérêts courus lors d'une cession d'Obligations ne sont en principe pas imposables, sauf si les Obligations sont rachetées (que ce soit à leur échéance ou non) par l'Émetteur. Dans ce dernier cas, toute plus-value sera taxable au titre d'Intérêts. Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Obligations en dehors de la gestion normale de leur patrimoine privé ou dans le cadre d'une activité professionnelle.

##### *b. Sociétés résidentes de la Belgique*

L'Intérêt attribué ou mis en paiement à un Obligataire qui est assujetti à l'impôt belge des sociétés (c.-à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou

d'administration en Belgique) ainsi que les plus-values réalisées lors de la cession des Obligations, sont soumis à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%. Le précompte mobilier n'est donc pas libératoire pour les sociétés belges, mais est cependant imputable en proportion de la période pendant laquelle la société a eu la pleine propriété des titres. A noter que ce précompte ne sera en principe pas perçu pour autant que l'attestation spécifique relative au clearing X/N soit remise. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations sont en principe déductibles.

*c. Personnes morales belges*

Les personnes morales belges assujetties à l'impôt belge des personnes morales (c.à.d., une entité, autre qu'une société assujettie à l'impôt des sociétés, qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ne bénéficient en principe pas de l'exonération de précompte mobilier belge et sont dès lors soumises au précompte mobilier de 15% sur l'intérêt. Ce précompte est libératoire de l'impôt des personnes morales.

Les plus-values, autres que le prorata d'intérêts courus lors d'une cession d'Obligations, ne sont en principe pas imposables, sauf en cas de rachat des Obligations par l'Émetteur (que ce rachat soit effectué à l'échéance ou non). Dans ce cas, les plus-values sont taxables comme des Intérêts. Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

*d. Les Organismes de Financement de Pensions belges*

L'Intérêt attribué ou mis en paiement aux fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006, est soumis au précompte mobilier de 15%. Ce précompte mobilier belge peut être imputé sur le montant de l'impôt des sociétés dû et tout excédent est remboursable.

Les plus-values ne sont pas imposables car il ne s'agit pas d'un élément constitutif de la base imposable d'un OFP. Néanmoins si un précompte mobilier devait être retenu notamment en cas de rachat par l'émetteur, celui-ci serait imputable sur le montant de l'impôt des sociétés dû et tout excédent est remboursable.

*e. Non-résidents de la Belgique*

Les détenteurs d'Obligations qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Obligations à un établissement stable dont ils disposent en Belgique, ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenus en raison de la détention ou cession des Obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Éligibles et détiennent leurs Obligations sur un Compte X.

### *8.1.3 Directive sur l'épargne*

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté la Directive du Conseil 2003/48/CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne (la « **Directive sur l'épargne** »), qui a été introduite en Belgique par la loi du 17 mai 2004. La Directive sur l'épargne est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

Par application de la Directive sur l'épargne, les agents payeurs (tels que définis par la Directive sur l'épargne qui sont établis dans les États membres de l'Union Européenne sont tenus, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, de communiquer aux autorités fiscales des autres États Membres de l'Union Européenne, le détail des paiements d'intérêts à (ou, sous certaines conditions, au bénéfice de) une personne physique résidant dans un autre État Membre de l'Union Européenne ceci sous réserve du fait que l'Autriche, la Belgique et le Luxembourg ont optés pour un système de retenue à la source pour une période transitoire. Un certain nombre d'Etats et de territoires ne faisant pas partie de l'Union Européenne, en ce compris la Suisse, ont adopté des mesures similaires (système d'échange

automatique d'informations ou système de retenue à la source; une retenue à la source dans le cas de la Suisse).

En vertu de la Directive sur l'épargne, un agent payeur belge retiendra un prélèvement pour l'Etat de résidence (« **taxe à la source** ») au taux de 20% sur les paiements d'intérêts faits à une personne physique, bénéficiaire des paiements d'intérêts et résidant dans un autre Etat Membre de l'Union Européenne ou dans un des Territoires Associés et Dépendants ou dans un Pays Tiers. Le taux de la taxe à la source sera porté à 35% le 1<sup>er</sup> juillet 2011. La taxe à la source est prélevée proportionnellement à la période de détention des titres par le bénéficiaire des paiements d'intérêts. La taxe à la source est prélevée en plus de l'éventuel précompte mobilier appliqué en Belgique.

Aucune taxe à la source ne sera appliquée si l'investisseur fournit à l'agent payeur belge un certificat établi en son nom par l'autorité fiscale de son Etat de résidence fiscale. Ce certificat doit, à tout le moins, porter les mentions suivantes : (i) nom, adresse et numéro d'identification fiscale ou autre, ou en l'absence d'un tel numéro, la date et le lieu de naissance du bénéficiaire effectif ; (ii) nom, adresse de l'agent payeur ; et (iii) numéro de compte du bénéficiaire effectif, ou, dans le cas où un tel numéro n'existerait pas, l'identification du titre de créance.

Par deux arrêtés royaux du 27 septembre 2009, la Belgique a supprimé la retenue à la source. Par conséquent, la Belgique appliquera en principe le système d'échange automatique d'informations en ce qui concerne les intérêts attribués ou mis en paiement à partir de janvier 2010.

#### 8.1.4 *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.

Les achats et ventes subséquents d'obligations donne lieu à l'application d'une taxe sur les opérations de bourse de 0,07% plafonnée à 500 EUR par partie et par transaction. La taxe est due séparément par chaque partie à une telle opération, c'est-à-dire le vendeur et l'acheteur, et sera retenue par l'intermédiaire professionnel belge pour les deux parties.

Cependant, ni la taxe sur les opérations de bourse ni la taxe sur les reports n'est due pour les opérations faites pour son propre compte par un intermédiaire visé à l'article 2, 9<sup>o</sup> et 10<sup>o</sup>, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, par une entreprise d'assurances visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, par une institution de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, par un organisme de placement collectif ou par un non-résident.

## 8.2 **Régime fiscal applicable au Luxembourg**

Le concept de résidence tel qu'il est utilisé ci-dessous s'applique seulement pour les besoins de l'imposition sur des revenus luxembourgeois. Dans la présente section, toute référence à un impôt, droit, cotisation, taxe ou autre charge ou retenue d'une nature similaire, vise seulement la loi fiscale et/ou les concepts fiscaux luxembourgeois. Veuillez noter également que la référence à l'imposition des revenus luxembourgeois englobe d'une manière générale l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt commercial communal, la contribution au fonds pour l'emploi ainsi que l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Les investisseurs pourront également être soumis à l'impôt sur la fortune ainsi qu'à d'autres droits, cotisations ou taxes. L'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt commercial communal ainsi que la contribution au fonds pour l'emploi s'appliquent invariablement à la plupart des personnes morales contribuables résidentes au Luxembourg. Les personnes physiques contribuables sont généralement soumises à l'impôt sur le revenu ainsi qu'à la contribution au fonds

pour l'emploi. Dans certains cas, lorsqu'une personne physique agit dans le cadre de l'exercice de son activité professionnelle, l'impôt commercial communal devrait également s'appliquer.

### 8.2.1 *Imposition des Obligataires*

#### *a. Retenue à la source luxembourgeoise*

Aucune retenue à la source luxembourgeoise n'est prélevée sur les intérêts ou le principal des Obligations excepté - dans les conditions explicitées ci-dessous - lorsque le paiement d'intérêts est effectué en faveur d'investisseurs personnes physiques ou de certaines entités (dites "**Entités Résiduelles**" au sens de l'article 4.2 de la Directive Epargne 2003/48/CE du 3 juin 2003 du Conseil des ministres des Finances de l'Union Européenne (la "**Directive Epargne**") sur la fiscalité des revenus de l'épargne et des accords conclus avec certains territoires dépendants ou associés d'Etats Membres de l'Union Européenne (les "**Accords**") ou en raison de l'application de la loi du 23 décembre 2005 introduisant une retenue libératoire sur les intérêts payés à certaines personnes physiques résidentes du Luxembourg ou à des Entités Résiduelles (la "**Loi sur la Retenue Libératoire**").

#### Investisseurs personnes physiques résidentes du Luxembourg

Les intérêts ou revenus assimilés sur les Obligations payées par un agent payeur établi au Luxembourg (au sens de la Loi sur la Retenue Libératoire, telle que modifiée) (i) en faveur de bénéficiaires effectifs, personnes physiques, qui sont des résidents du Luxembourg, ou (ii) à certaines Entités Résiduelles, sont soumis à une retenue à la source de 10%. L'agent payeur est personnellement responsable de la retenue et du versement au bureau de recette de l'impôt qu'il aurait dû retenir. Cette retenue à la source vaut imposition définitive dans le chef du bénéficiaire, personne physique, contribuable résident sauf si les revenus sont imposables dans le chef du contribuable au titre de bénéfice commercial, de bénéfice agricole et forestier ou de bénéfice provenant de l'exercice d'une profession libérale.

Une personne physique résidente du Luxembourg et bénéficiaire effective d'intérêts ou de revenus assimilés, autres que des revenus imposables au titre du bénéfice commercial, du bénéfice agricole et forestier ou du bénéfice provenant de l'exercice d'une profession libérale, peut opter pour un prélèvement libératoire de 10% lorsqu'elle reçoit ou est réputée avoir reçu de tels intérêts ou revenus assimilés d'un agent payeur établi dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, dans un Etat Membre de l'Espace Economique Européen qui n'est pas un Etat Membre de l'Union Européenne ou dans un Etat qui a conclu un traité en relation directe avec la Directive Epargne. Les personnes physiques résidentes du Luxembourg recevant des intérêts ou revenus assimilés dans le cadre d'une activité générant des revenus imposables au titre du bénéfice commercial, du bénéfice agricole et forestier ou du bénéfice provenant de l'exercice d'une profession libérale, devront déclarer ce revenu avec l'ensemble des autres revenus professionnels dans le cadre de leur imposition par voie d'assiette.

Par application de la loi du 17 juillet 2008 modifiant la loi sur la Retenue Libératoire, les bénéficiaires effectifs qui touchent des revenus d'intérêts dont l'attribution est opérée par un agent payeur établi hors du Luxembourg dans un Etat membre de l'Union Européenne, ou dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen autre qu'un Etat Membre de l'Union Européenne, ou un Etat ayant conclu une convention internationale directement liée à la Directive Epargne, peuvent opter pour le prélèvement libératoire de 10%. Le prélèvement libératoire n'est pas applicable aux intérêts qui sont imposables dans le chef du bénéficiaire effectif au titre de bénéfice commercial, de bénéfice agricole et forestier ou de bénéfice provenant de l'exercice d'une profession libérale. Le bénéficiaire effectif exerçant l'option est tenu de déclarer et de payer le prélèvement libératoire qui aurait été imposé à l'agent payeur si celui-ci avait été établi au Luxembourg.

## Investisseurs personnes physiques non-résidentes du Luxembourg et certaines entités non établies au Luxembourg

En vertu de deux lois du 21 juin 2005, l'une transposant la Directive Epargne et l'autre portant approbation des Accords, une retenue à la source est prélevée sur les intérêts et autres revenus assimilés. Cette retenue s'applique aux intérêts payés par un agent payeur établi au Luxembourg à, ou au profit immédiat, d'une personne physique résidente d'un autre Etat Membre de l'Union Européenne ou à une Entité Résiduelle établit dans un autre Etat Membre de l'Union Européenne. La retenue à la source n'est pas à effectuer lorsque le bénéficiaire des paiements d'intérêts ou l'Entité Résiduelle ont, aux fins de l'application de la Directive Epargne, optés pour l'échange d'informations. Le même régime est applicable aux paiements d'intérêts faits par un agent payeur établi au Luxembourg à, ou au profit immédiat, de personnes physiques ou à des entités résiduelles résidentes d'un des territoires dépendants ou associés d'Etats Membres de l'Union Européenne tels que visés par les Accords et transposés par loi du 21 juin 2005.

Le taux de retenue à la source est de 20% et de 35% à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2011. Ce système d'imposition ne s'appliquera que pour une période transitoire dont la fin dépend de la conclusion d'accords relatifs à l'échange d'informations avec certains autres pays (la période transitoire pourrait donc ne jamais prendre fin).

### *b. Imposition des Obligataires qui sont des personnes physiques ou morales résidentes du Luxembourg*

Les personnes morales résidente du Luxembourg (qui ne sont pas exemptées de l'impôt sur le revenu) ou les personnes morales non-résidentes du Luxembourg mais y ayant un établissement stable, une installation fixe d'affaire, une base fixe ou un représentant permanent doivent inclure dans leur base taxable, le montant des intérêts reçus ou courus, les primes de remboursement, ainsi que les gains réalisés en cas de vente ou de cession d'Obligations. Le même traitement s'applique à Obligataire personne physique agissant dans le cadre de son activité professionnelle.

Une personne physique Obligataire résidente du Luxembourg et bénéficiaire effectif d'intérêts ou de revenus assimilés, autres que des revenus imposables au titre du bénéfice commercial, du bénéfice agricole et forestier ou du bénéfice provenant de l'exercice d'une profession libérale est soumise à l'impôt sur le revenu sur les intérêts reçus et autres revenus assimilés provenant des Obligations sauf si un prélèvement a été effectué sur ces paiements conformément à la Loi sur la Retenue Libératoire (voir ci-dessus). Les plus-values réalisées par un Obligataire personne physique résidente du Luxembourg et agissant dans le cadre de son activité telle que définie ci-dessus, lors de la cession des Obligations ne sont pas imposables à condition que la cession des Obligations intervienne plus de 6 mois après l'acquisition des Obligations ou qu'elle ne précède pas leur acquisition.

### *8.2.2 Impôt sur la fortune*

Une personne morale Obligataire qui est résidente du Luxembourg ou, dans le cas contraire, qui dispose d'un établissement stable, d'un représentant permanent ou d'une installation fixe d'affaire ou base fixe au Luxembourg auquel les Obligations sont rattachables, est soumise à l'impôt sur la fortune, sauf si l'Obligataire est une société de titrisation soumise à la loi du 22 mars 2004 sur la titrisation, une société de capitaux soumise à la loi du 15 juin 2004 sur les Sociétés d'Investissement en Capital à Risque, une Société de Gestion du Patrimoine Familial soumise à la loi du 11 mai 2007, un organisme de placement collectif soumis aux lois du 20 décembre 2002 et du 19 juillet 1991 ou un Fonds d'investissement spécialisé soumis à la loi du 13 février 2007.

Une personne physique Obligataire résidente ou non au Luxembourg n'est pas soumise à l'impôt sur la fortune.

### 8.2.3 *Autres impôts*

Ni l'acquisition, ni la détention, ni la cession des Obligations ne donne lieu à un droit d'enregistrement, un droit de timbre ou une taxe similaire à condition que ni l'acquisition, ni la détention, ni la cession ne fasse l'objet d'un enregistrement (qui n'est pas obligatoire au Luxembourg sauf si l'acte est présenté devant une autorité constituée au Luxembourg).

Si un Obligataire est résident du Luxembourg pour les besoins du droit des successions au moment de son décès, les Obligations feront partie de son patrimoine taxable pour les besoins de l'application des droits de succession.

Des droits de donation seront dus en cas de don ou de donation d'Obligations faite sous acte notarié au Luxembourg ou enregistrée au Luxembourg.

### 8.2.4 *Directive de l'Union Européenne sur la fiscalité de l'épargne*

Le 3 juin 2003, le Conseil des ministres des Finances de l'Union Européenne a adopté la Directive Epargne. Aux termes de cette directive, les Etats Membres de l'Union Européenne doivent fournir aux autorités fiscales des autres Etats Membres des informations sur les intérêts (ou revenus assimilés) payés à partir de cet Etat Membre à des personnes physiques résidentes, ou à des Entités Résiduelles résidentes de ces autres Etats Membres. Cependant, pendant un période transitoire, la Belgique, le Luxembourg et l'Autriche sont autorisés (à moins qu'ils n'en décident autrement) à appliquer un système de retenue à la source sur ces paiements d'intérêts (la fin de cette période transitoire intervenant lors de la conclusion d'autres accords relatifs à l'échange d'informations avec certains autres pays). La Belgique abandonnera ce système de retenue à la source à partir du 1 janvier 2010.

Le 15 septembre 2008 la Commission Européenne a présenté un rapport au Conseil de l'Union Européenne sur le fonctionnement de la Directive Epargne dans lequel elle donne un avis quant aux modifications nécessaires. Le 13 novembre 2008 la Commission Européenne a publié une proposition plus détaillée qui vise à améliorer la Directive Epargne, de manière à mieux garantir l'imposition des paiements d'intérêts transitant par des structures intermédiaires non imposées. Elle prévoit aussi d'étendre le champs d'application de la Directive Epargne aux revenus équivalents à des intérêts et provenant d'investissements effectués dans divers produits financiers innovants ainsi que dans certains produits d'assurance vie. Si l'une de ces modifications devait être apportée à la Directive Epargne, cela pourrait avoir comme effet de modifier ou d'élargir le champs d'application des obligations décrites ci-dessus.

## **9. CONDITIONS DE L'OFFRE, SOUSCRIPTION ET VENTE**

### **9.1 Montant nominal de l'emprunt**

Le montant nominal total de l'emprunt s'élève à un minimum de 50.000.000 EUR, représenté par des titres dématérialisés en coupures d'une valeur nominale de 1.000 EUR.

Le montant final sera déterminé par l'Emetteur en concertation avec les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* et en prenant en compte les conditions du marché et la demande pour les Obligations. Il sera publié à la fin de la période de souscription sur le site internet de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)), de KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)) et de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

### **9.2 Période et procédure de souscription**

La période de souscription court du 7 janvier 2010 à 9 heures au 27 janvier 2010 à 16 heures (inclus), sous réserve d'une clôture anticipée. Dans ce cas, la date de clôture anticipée sera publiée par ou au nom de l'Emetteur sur le site Internet [www.atenor.be](http://www.atenor.be), le site Internet de la Bourse du Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) et sur le site Internet des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ([www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

Les investisseurs qui souhaitent acquérir des Obligations sont invités à souscrire aux guichets des agences de KBC, de CBC et de KBL European Private Bankers S.A. ainsi qu'auprès de Banque Degroof et de Banque Degroof Luxembourg après avoir consulté le Prospectus complet.

Les demandes peuvent également être introduites par l'intermédiaire de tout autre intermédiaire financier en Belgique. Dans ce cas, les investisseurs sont invités à s'informer quant aux frais que leur réclameront ces intermédiaires financiers pour cette opération. Ces frais seront à leur charge.

Les souscriptions sont irrévocables, sous réserve de publication d'un supplément au Prospectus pendant la période de souscription (auquel cas les investisseurs ont le droit de révoquer leur souscription pendant deux Jours Ouvrables après la publication du supplément).

### **9.3 Conditions de l'offre**

L'offre est soumise à certaines conditions négociées entre les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* et l'Emetteur qui sont reprises dans le Contrat de Placement. Ces conditions doivent être remplies au plus tard à la Date d'Emission des Obligations. Les conditions principales sont reprises ci-dessous.

Au plus tard à la Date d'Emission des Obligations, les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* devront avoir reçu les documents suivants:

- une copie à jour à la Date d'Emission des Obligations des statuts de l'Émetteur;
- une copie signée de la décision du conseil d'administration de l'Émetteur autorisant l'émission des Obligations;
- une lettre de confort émise par les auditeurs de l'Émetteur, adressée aux *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* avant le début de l'offre et dont le contenu couvre les éléments demandés par les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers*;

- une 2ème lettre de confort (bring down letter) émise par les commissaires de l'Émetteur, adressée aux *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* à la date de règlement des Obligations et dont le contenu couvre les éléments demandés par les *Joint Bookrunners* et *Joint Lead Managers* jusqu'à la date de règlement de l'émission des Obligations;
- une confirmation reprenant le nom, titre et spécimen de signature de la personne habilitée à signer tous les contrats ou tout autre document lié à l'émission des Obligations;
- une opinion juridique émanant du conseil juridique externe de l'Émetteur acceptable par les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* et confirmant la capacité de l'Émetteur et les pouvoirs de la personne signant l'ensemble des documents d'émission au nom de l'Émetteur ainsi que la validité et l'opposabilité de l'émission des Obligations;
- un certificat confirmant les déclarations et engagements donnés par l'Émetteur dans le cadre de l'émission.

En outre, la mise en œuvre et la réalisation de l'émission des Obligations sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- l'absence de changement défavorable important relatif à la condition de l'Émetteur, déterminée par les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* ;
- l'absence d'un événement de Force Majeure tel que décrit à la section 9.9;
- la réception de toutes les autorisations internes (l'Émetteur) et externes (CSSF et la Bourse du Luxembourg).

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* sont habilités à renoncer de commun accord à ces conditions en tout ou en partie.

#### **9.4 Fixation du Prix d'Emission**

Le Prix d'Emission pour les investisseurs particuliers s'élève à 101,875% de la valeur nominale des Obligations (le « **Prix d'Emission** ») et inclut une commission de vente de 1,875%.

Les investisseurs particuliers qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés (au sens de la Directive Prospectus) paieront le Prix d'Emission.

Les Investisseurs Qualifiés paieront le Prix d'Emission, sous réserve d'éventuels ajustements au cours de la période de souscription, principalement basés sur (i) l'évolution du *credit spread* de l'Émetteur, (ii) l'évolution des taux d'intérêt, (iii) le succès (ou l'absence de succès) du placement des Obligations, et (iv) le montant à concurrence duquel un investisseur souscrit des Obligations, tel que déterminé à la discrétion des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers*.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due à la souscription.

Les frais de l'émission sont décrits à la section 9.17 du Prospectus.

#### **9.5 Montant minimum**

Le montant nominal de souscription minimum sur le marché primaire est de 1.000 EUR à un prix de souscription de 101,875%. Il n'y a pas de montant de souscription maximum.

## **9.6 Date et modalités de paiement**

La date d'émission et de paiement est le 29 janvier 2010. Le paiement des Obligations se fait uniquement par le débit d'un compte à vue.

Le jour du règlement des souscriptions, le Système de Clearing crédite le compte-titres de l'Agent Domiciliaire selon les modalités fixées par le règlement du Système de Clearing.

L'Agent Domiciliaire répartit ensuite, au plus tard le jour du règlement, entre les teneurs de comptes des souscripteurs, les montants des titres souscrits par chacun de ceux-ci, selon les règles usuelles de fonctionnement du Système de Clearing.

## **9.7 Modification du montant, sursouscription ou annulation**

L'Emetteur, les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* peuvent décider conjointement à tout moment avant la Date d'Emission de modifier le montant nominal total des Obligations (en ce compris de réduire ce montant en dessous du montant minimum annoncé de 50.000.000 EUR), de clôturer de manière anticipée l'emprunt obligataire ou d'annuler le projet d'émission, avec pour conséquence, dans ce dernier cas, que les Obligations ne seront pas émises.

En cas de sursouscription, l'attribution des Obligations sera réalisée sur la base des critères d'attribution objectifs suivants:

- les souscriptions effectuées auprès des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* seront traitées de manière préférentielle et attribuées selon le principe du « premier venu, premier servi » ;
- si nécessaire, la dernière souscription (ou dernières souscriptions si reçues simultanément) sera (seront) réduite(s) proportionnellement au montant total des Obligations qui seront émises.

Les Obligataires seront informés du nombre d'Obligations qui leurs ont été attribuées le plus tôt possible après la date de la clôture anticipée de la période de souscription.

Les paiements qui auraient été effectués en relation avec la souscription des Obligations qui ne sont pas attribuées seront remboursés par les intermédiaires financiers dans les 7 Jours Ouvrables après la date de paiement et les Obligataires ne seront pas en mesure de recevoir des intérêts sur ces paiements.

## **9.8 Résultats de l'offre des obligations**

Les résultats de l'offre des Obligations (y compris le produit net de l'émission des Obligations) seront publiés dès que possible après la fin de la période de souscription (clôturée de manière anticipée, le cas échéant) ainsi qu'à (ou avant) la Date d'Emission sur les sites Internet de la Bourse de Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)), de l'Emetteur ([www.atenor.be](http://www.atenor.be)), de KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)) et de Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

## **9.9 Livraison**

Les Obligations sont des titres dématérialisés et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une livraison physique. Elles seront livrées sous la forme d'une inscription dans un compte-titres le jour du paiement des Obligations. La détention des Obligations en compte-titres chez un intermédiaire financier peut donner lieu au prélèvement d'un droit de garde au sujet duquel le titulaire du compte est invité à se renseigner. Les frais d'inscription et de conservation des Obligations sur compte-titres sont à charge des souscripteurs. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais que pourraient leur imputer les établissements financiers.

## 9.10 Force Majeure

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* peuvent, à tout moment avant la Date d'Emission des Obligations et en notifiant l'Emetteur, mettre fin à l'émission des Obligations si selon eux, un changement financier à l'échelle nationale ou internationale, un changement politique, de situation économique ou du taux de change ou de devises a eu lieu, qui, de l'avis des *Joint Bookrunners* et *Lead Managers*, est de nature telle que le succès de l'offre et de l'émission des Obligations sont en danger de manière substantielle.

L'Emetteur et les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* seront libérés de leurs obligations respectives en vertu du Prospectus (sauf en ce qui concerne la responsabilité de l'Emetteur au titre des frais prévus au premier paragraphe de la section 9.17 et toute autre responsabilité découlant de, ou liée à pareille résiliation).

Dans ce cas, un avis sera publié sur les sites Internet de la Bourse de Luxembourg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)), de l'Emetteur ([www.atenor.com](http://www.atenor.com)), de KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)) et de Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

## 9.11 Dispositions relatives à la création de titres dématérialisés

Pour les obligations des sociétés visées à l'article 485 du Code des sociétés belge, la BNB a été désignée par l'arrêté royal du 12 janvier 2006 pris en exécution de la loi du 14 décembre 2005 portant sur la suppression des titres au porteur (l'« **Arrêté Royal de 2006** »), conjointement avec la CIK (Euroclear Belgium), comme organisme de liquidation.

La liquidation des Obligations s'effectue par conséquent via le Système de Clearing, avec KBC comme Agent Domiciliaire et teneur de comptes agréé conformément à l'Arrêté Royal de 2006.

Le Système de Clearing assure la liquidation des transactions sur la base d'instructions envoyées par les deux contreparties (principe de la double notification). Il veille aussi à ce que la livraison des titres et le paiement s'effectuent simultanément et irrévocablement (principe de la livraison contre paiement). La liquidation est effectuée en règlement brut (opération par opération).

Le Système de Clearing fonctionne en principe chaque jour de l'année sauf les samedis, dimanches et autres jours de fermeture du système Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET 2).

Le jour du règlement des souscriptions, le Système de Clearing crédite le compte-titres de l'Agent Domiciliaire selon les modalités fixées par les Règles du Système de Clearing.

L'Agent Domiciliaire répartit ensuite, au plus tard le jour du règlement, entre les teneurs de compte des souscripteurs, les montants des titres souscrits par chacun de ceux-ci, selon les Règles du Système de Clearing.

Le gestionnaire du Système de Clearing, en l'occurrence la BNB, se charge de centraliser la liquidation des opérations en collaboration avec l'Agent Domiciliaire et de retenir, s'il y a lieu, le précompte mobilier.

Les participants du Système de Clearing incluent certaines banques, 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.

## 9.12 Transfert des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

## 9.13 Distribution du Prospectus

L'offre est une offre au public en Belgique et au Luxembourg. Les restrictions à l'offre sont reprises à la section 1.7 du Prospectus.

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* 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.

## 9.14 Placement

### 9.14.1 *Coordinateur de l'offre*

Les *Joint Bookrunners* et *Lead Managers* coordonnent l'émission et le placement des Obligations.

### 9.14.2 *Banques-guichets*

Les Obligations peuvent être souscrites directement auprès des banques guichets, soit KBC (en ce compris par le biais de son site internet) et Banque Degroof, ou par l'intermédiaire de toutes autres institutions financières. Les investisseurs doivent s'informer quant aux frais que ces institutions financières pourraient leur réclamer.

### 9.14.3 *Service financier*

Le service financier sera assuré gratuitement (pour les investisseurs) par KBC en Belgique et au Luxembourg (l'« **Agent Payeur** ») qui agira également en tant qu'agent domiciliataire (« **l'Agent Domiciliataire** »), participant au Système de Clearing.

La convention de service financier (la « **Convention de Service Financier** ») conclue au plus tard à la Date d'Emission des obligations entre l'Emetteur, l'Agent Domiciliataire et l'Agent Payeur peut être consultée au siège social de l'Agent Payeur. Les Obligataires sont liés par, et sont réputés avoir connaissance des dispositions de la Convention de Service Financier qui leur sont applicables.

Les frais de droit de garde des Obligations sur compte-titres sont à charge des souscripteurs. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant à ces frais.

## 9.15 Déroulement de l'offre

Les principales étapes de l'offre des Obligations sont les suivantes:

7 janvier 2010 : publication du Prospectus

7 janvier 2010, 9h00 (heure belge) : ouverture de la Période d'offre

27 janvier 2010, 16h00 (heure belge) : clôture de la Période d'offre (sauf si clôturé anticipée)

Dès que possible après le 27 janvier 2010 : publication des résultats de l'offre (y compris le produit net de l'émission des Obligations)

29 janvier 2010 : date de paiement des Obligations

29 janvier 2010 : date d'Emission des Obligations

29 janvier 2010 : admission des Obligations sur la Bourse du Luxembourg

## **9.16 Syndicat de placement**

KBC et Banque Degroof font partie du syndicat de placement en vertu d'un contrat de placement qui sera conclu avec l'Emetteur le 6 janvier 2010 (le « **Contrat de Placement** »). L'obligation de KBC et de Banque Degroof de placer les Obligations auprès des investisseurs en vertu du Contrat de Placement, est une obligation de moyen (« *best efforts obligation* »). Il n'existe donc pas de garantie que le montant minimum de 50.000.000 EUR soit effectivement placé.

## **9.17 Frais de l'émission**

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission des Obligations sont à charge de l'Emetteur.

En outre, une commission de vente de 1,875% du montant nominal des Obligations est à charge des investisseurs particuliers. Le montant de cette commission est compris dans le Prix d'Emission. Cette commission est destinée à couvrir les coûts de vente aux investisseurs particuliers.

Les investisseurs qui sont des Investisseurs Qualifiés paient, quant à eux, une commission de distribution de 1,875% du montant nominal des Obligations. Cette commission peut être diminuée à la discrétion d'un *Joint Bookrunner* et *Lead Manager*. Cette commission est incluse dans le Prix d'Emission.

Pour les besoins du Prospectus, les investisseurs particuliers sont les personnes morales ou physiques qui ne sont pas des Investisseurs Qualifiés au sens de la Directive Prospectus.

Les dépenses et charges à charge des souscripteurs ou acquéreurs des Obligations comprennent notamment les frais d'inscription et de conservation des Obligations sur compte-titres.

Le produit net est égal au montant nominal total des Obligations émises multiplié par le Prix d'Emission, exprimé en pourcentage, diminué de 1,875% du montant nominal des Obligations.

## **9.18 Admission à la négociation et modalités de négociation**

Une demande a été introduite afin que les Obligations puissent être négociées sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.

**EMETTEUR**  
ATENOR GROUP SA  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe

**JOINT BOOKRUNNERS ET LEAD MANAGERS**

KBC Bank NV  
Havenlaan 2  
1080 Bruxelles

Banque Degroof SA  
Rue de l'Industrie 44  
1040 Bruxelles

**AGENT DOMICILIATAIRE**

KBC Bank NV  
Havenlaan 2  
1080 Bruxelles

**CONSEIL D'ATENOR GROUP**

NautaDutilh SPRL  
Chaussée de La Hulpe 177  
1170 Bruxelles

**COMMISSAIRE D'ATENOR GROUP**

Goossens, Gossart, Joos Réviseurs d'Entreprises SCPRL  
Avenue Marcel Thiry 77/4  
1200 Bruxelles