



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

## 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 <i>Joint Bookrunners</i> et <i>Lead</i>                                                                                                                                                           |

*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 (« <b>EUR</b> »)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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 7.12.14, 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.<br><br>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.                                          |
| <b>Défaut réciproque et sûreté négative :</b>          | 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.

**Droit applicable :**

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