



ATENOR GROUP NV

(de « **Emittent** »)

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht

Openbaar bod tot inschrijving in België en in het Groothertogdom Luxemburg van obligaties uitgegeven op een obligatielening voor een minimum bedrag van 50.000.000 EUR

6% (bruto) terugbetaalbaar op 29 januari 2015 (de « **Obligaties** »)

Inschrijvingsperiode: van 7 januari 2010 om 9 uur tot 27 januari 2010 om 16 uur (inbegrepen)

Uitgifteprijs: 101,875 %

Uitgiftedatum: 29 januari 2010

Een verzoek werd ingediend teneinde de Obligaties in te schrijven op de officiële notering van de Beurs van Luxemburg (*Bourse du Luxembourg*) en te verhandelen op de gereguleerde markt van de Beurs van Luxemburg (*Bourse du Luxembourg*).

Joint Bookrunners en Lead Managers



Samenvatting van het Prospectus van 6 januari 2010

2. SAMENVATTING

*Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus voor de aanbieder en toelating tot notering d.d. 6 januari 2010 (het "**Prospectus**") en elke beslissing om te beleggen in de 6% vastrentende obligaties met vervaldatum 29 januari 2015 (de "**Obligaties**") dient gebaseerd te zijn op een uitgebreide bestudering van het volledige Prospectus, met inbegrip van de documenten die door middel van verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen. Overeenkomstig de implementatie van de relevante bepalingen van het Prospectusrichtlijn in elke lidstaat van de Europese Economische Ruimte, is er in geen enkele lidstaat sprake van burgerlijke aansprakelijkheid voor de verantwoordelijke personen (zoals beschreven in sectie 1.2 van het Prospectus) op basis van alleen deze samenvatting, met inbegrip van de vertaling ervan, tenzij de hierin vervatte informatie misleidend, inaccuraat of tegenstrijdig is met andere delen van het Prospectus. Wanneer een vordering met betrekking tot informatie vervat in het Prospectus wordt ingediend bij een rechtbank, kan de investeerder-eiser, op basis van de nationale wetgeving, worden genoodzaakt de vertaalkosten van het Prospectus voor zijn rekening te nemen voordat de juridische procedure een aanvang neemt.*

In geval van twijfel over het risico verbonden aan de aankoop van Obligaties en aan de afstemming van een dergelijke investering aan hun noden en hun situatie, worden investeerders ertoe uitgenodigd hun eigen raadgever, hun eigen boekhouder of andere raadgevers te raadplegen met betrekking tot de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten verbonden aan het onderschrijven van Obligaties of, in voorkomend geval, zich te onthouden te investeren.

2.1 Omschrijving van de Emittent

Atenor Group is een vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

Atenor Group is actief op het vlak van de vastgoedpromotie. Al meer dan 18 jaar boekt Atenor Group onafgebroken resultaten, waardoor ze een know-how heeft opgebouwd die waardering geniet op de markt en sinds 4 jaar spitst ze haar activiteiten uitsluitend toe op vastgoedpromotie.

Beantwoorden aan de verwachtingen van het stads- en beroepsleven

De strategie van Atenor Group in het vak is erg specifiek: ze is erop gericht om via haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. Vandaag gaat ze nog een stap verder, door gemengde projecten voor te stellen die oplossingen bieden voor ruimere problemen die elke stadsbewoner aangaan, zoals mobiliteit, vervuiling, het gebrek aan veiligheid of milieubescherming. In dit kader investeert Atenor Group in omvangrijke vastgoedprojecten die beantwoorden aan erg strenge criteria wat betreft de keuze van de site ("prime location"), de technische kwaliteit, de investeringskosten en de mogelijkheden voor de verhuur en verkoop.

Respect voor milieu en duurzame ontwikkeling

In antwoord op de toenemende bezorgdheid voor het milieu en door haar bijzondere gevoeligheid voor duurzame ontwikkeling, is Atenor Group vanzelfsprekend voorstander van de toepassing van nieuwe technologieën en het gebruik van specifieke materialen in haar nieuwe vastgoedprojecten. Maar Atenor Group gaat nog een stap verder door een globale ecologische aanpak aan te bieden. Haar dichte en gemengde projecten in de buurt van stations voor openbaar vervoer zijn de meest gunstige ecologische oplossingen binnen de stad.

Een internationale diversificatie

Atenor Group heeft momenteel activiteiten in België (in Brussel en buiten de hoofdstad), in het Groothertogdom Luxemburg, maar ook in Centraal-Europese landen als Hongarije en Roemenië, en beoogt hiermee een internationale diversificatie. Tijdens haar analyse van vastgoedprojecten in het buitenland, waakt Atenor Group erover dat zij, gesterkt door haar brede ervaring, enkel deelneemt aan ontwikkelingsprojecten die beantwoorden aan haar criteria inzake risico en rentabiliteit.

Grootschalige projecten en vermenging van functies

Als antwoord op de vele evoluties van de vastgoedmarkt, toont Atenor Group interesse voor de markt voor woningen en handelszaken, waardoor zij tegelijk haar bekwaamheidsgebied uitbreidt. De projecten die zij momenteel in portefeuille heeft, zijn als volgt verdeeld: 44% kantoren, 17% woningen en 39% stedelijk gemengde projecten, goed voor bijna 350.000 m². Atenor Group wil in de toekomst deze diversificatie in bestemmingen behouden in functie van belangrijke evoluties op de markt.

Atenor Group toont een bijzondere interesse voor grote stadsvernieuwingsprojecten die momenteel worden gevoerd door de steden en gewesten. Hiervoor zal Atenor Group haar beleid van constructieve dialoog met de lokale overheden en administraties voortzetten, en zal ze, met het oog op investeringen, elke opportuniteit analyseren in het kader van deze ordening projecten.

Atenor Group werpt zich op als betrouwbare economische gesprekspartner van de openbare overheden wat betreft de nodige aanpassing van de stadsstructuren, op basis van economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.

2.2 Beschrijving van de verrichting en van de Obligaties

Emittent :	Atenor Group NV
Beschrijving van de Obligaties :	Uitgifte van de Obligaties aan 6% voor een minimaal bedrag van 50.000.000 EUR, met als vervaldatum 29 januari 2015. Het minimumbedrag komt overeen met het minimumbedrag van obligaties dat de vennootschap wenst uit te geven. KBC Bank NV (" KBC ") en Bank Degroof NV (" Bank Degroof ") hebben geen verplichting tot onderschrijven, bijgevolg kan dit uitgiftebedrag verminderd worden. Het totale bedrag in hoofdsom van de uit te geven obligaties zal gepubliceerd worden op de internetsites van de Emittent, KBC en Bank Degroof op het einde van de inschrijvingsperiode.
Inschrijvingsperiode :	Van 7 januari 2010 om 9.00 uur tot 27 januari 2010 om 16.00 uur, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.
Domiciliërings- en Betaalagent :	KBC.
Noteringsagent :	KBL European Private Bankers S.A., voor de inschrijving van de Obligaties op de officiële notering van de Beurs van Luxemburg en voor de verhandeling op de gereguleerde markt van de Beurs van Luxemburg (<i>Bourse du Luxembourg</i>).
Loketbanken en Managers :	Een aanvraag tot inschrijving op de Obligaties kan worden ingediend bij de loketten van KBC, KBL European Private Bankers SA en Bank Degroof.
Rechtsgebieden voor het Openbaar bod :	België (paspoort van het Prospectus voor België) en het Groothertogdom Luxemburg.
Uitgiftedatum :	29 januari 2010
Uitgifteprijs :	101,875%, welke prijs een inschrijvings- en verkoopsc commissie inhoudt ten belope van 1,875% ten laste van de beleggers met uitzondering van de Gekwalificeerde Beleggers. De

Gekwalificeerde Beleggers zullen eveneens de Uitgifteprijs betalen onder voorbehoud van eventuele aanpassingen tijdens de inschrijvingsperiode zoals discretionair vastgesteld door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* (voor meer inlichtingen, zie "Vaststelling van de Uitgifteprijs" en "Kosten verbonden aan de uitgifte" in hoofdstuk 9 van het Prospectus).

Valuta :	Euro ("EUR")
Totale nominale waarde :	Minimaal bedrag: 50.000.000 EUR.
Nominaal waarde / Waarde per Obligatie :	1.000 EUR per Obligatie.
Minimum Inschrijvingsbedrag :	De Obligaties mogen uitsluitend worden verhandeld in een veelvoud van minimum één Obligatie (overeenkomend met een nominaal bedrag van 1.000 EUR).
Vervaldag :	29 januari 2015
Terugbetalingsdatum :	De Vervaldag (onder voorbehoud van de bepalingen voorzien door de " <i>Voorwaarden van de Obligaties</i> ").
Interest :	6%. Vaste intrestvoet, jaarlijks betaalbaar na verlopen termijn op 29 januari, en voor de eerste maal op 29 januari 2011, onder voorbehoud van de Sectie 7.12.4 (b) van het Prospectus.
Brutorendement :	Het brutorendement op de uitgifteprijs voor de investeerders is gelijk aan 5,560% van de nominale waarde.
Bedrag van de terugbetaling op de Vervaldag :	De Obligaties worden op de Vervaldag tegen 100% van de nominale waarde terugbetaald.
Vervroegde Terugbetaling :	De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald als gevolg van wanbetaling, zoals omschreven in Sectie 7.9 van het Prospectus. Ook kunnen Obligaties naar keuze van de Emittent vervroegd worden terugbetaald om fiscale redenen, zoals omschreven in Sectie 7.12.3 van het Prospectus. In geval van wijziging van controle van de Emittent zoals omschreven in Sectie 7.12.4 van het Prospectus, kunnen de Obligatiehouders naar keuze hun Recht op Vervroegde Terugbetaling uitoefenen in overeenstemming met diezelfde Sectie.
Vorm van de Obligaties :	Gedematerialiseerd op grond van het Belgische Wetboek van vennootschappen. Geen fysieke levering.
Status van de Obligaties :	De Obligaties zijn niet-achtergestelde, rechtstreekse en onvoorwaardelijke obligaties van de Emittent die door geen enkele waarborg van de Emittent worden gedekt. Deze Obligaties zullen onderling een gelijke rangorde (<i>pari passu</i>) hebben, zonder enige reden van voorrang op basis van de uitgiftedatum, betalingswijze of enige andere reden, alsook ten opzichte van alle huidige en toekomstige niet-achtergestelde en

onbevoorrechte schulden van de Emittent .

Cross default en negatieve zekerheid : Toepasselijk, zoals uiteengezet in respectievelijk Secties 7.9 en 7.7 van het Prospectus.

Reden voor de aanbieding : De Emittent richt zich tot de obligatiemarkt teneinde zijn financieringsbronnen te diversifiëren en de consolidatie van zijn schuld op middellange termijn om zo zijn voorzichtig financiële beleid verder te zetten.

De netto-opbrengst van de aanbieding, die 50.000.000 EUR zou moeten bedragen, zal worden aangewend voor de uitvoering van de voorzichtige overnamepolitiek van Atenor Group en evenals voor de opwaardering van de bestaande projecten. Na de investeringen die werden verricht in 2004 en 2005, na de oplevering van het project President en rekening houdende met de gunstige overnamevoorwaarden, bestudeert de Emittent de mogelijkheid van nieuwe investeringen in België of het Groothertogdom Luxemburg. De netto-opbrengst van de lening zal eveneens kunnen dienen tot de aflossing van schatkistcertificaten die op hun vervaldag komen binnen het normale kader van hun programma.

Belastingstelsel : *België.* De betaling van interesten op de Obligaties is in principe onderworpen aan een Belgische roerende voorheffing van 15%. De betaling van interesten op en de terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn echter vrijgesteld van Belgische roerende voorheffing op voorwaarde dat op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van de interesten, de Obligaties aangehouden worden door bepaalde in aanmerking komende investeerders op een vrijgestelde effectenrekening geopend bij een rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is bij het vereffeningssysteem X/N dat wordt beheerd door de NBB.

Groothertogdom Luxemburg. Krachtens de geldende Luxemburgse fiscale wetgeving, bestaat er over het algemeen geen bronbelasting op de interesten van de Obligaties of de terugbetaling van hun hoofdsom. Niettemin kan een belasting worden geheven krachtens de volgende bepalingen in verband met, in algemene termen, de spaarinkomsten van particulieren:

- Richtlijn 2003/48/CE van de Raad (inzake de belasting op de spaarinkomsten in de vorm van interestbetalingen);

- internationale overeenkomsten, die gelijksoortige maatregelen als die van de bovenvermelde Richtlijn van de Raad voorzien, gesloten door Luxemburg met bepaalde afhankelijke of verbonden gebieden van de EU;

- de Luxemburgse wet van 23 december 2005, zoals gewijzigd bij wet van 17 juli 2008, inzake interesten betaald aan in Luxemburg wonende particulieren (10% Luxemburgse bronbelasting).

Gelieve Hoofdstuk 8 van het Prospectus te raadplegen voor een

beschrijving van het fiscaal regime.

Toepasselijk recht :	Op de Obligaties zijn de wetten van België van toepassing.
Notering en toelating tot verhandeling :	Een verzoek werd ingediend teneinde inschrijving te krijgen van de Obligaties op de officiële notering van de Beurs van Luxemburg (<i>Bourse du Luxembourg</i>) en de verhandeling op de gereguleerde markt van de Beurs van Luxemburg (<i>Bourse du Luxembourg</i>).
Relevante vereffeningssystemen :	Het X/N - vereffeningssysteem beheerd door de Nationale Bank van België, alsook Euroclear en Clearstream, Luxemburg als deelnemers aan het X/N vereffeningssysteem.
Voorwaarden voor de openbare aanbidding van de Obligaties :	De openbare aanbidding is onderworpen aan de voorwaarden zoals uiteengezet in Sectie 9.3 van het Prospectus.
ISIN Code :	BE5988406146
Verkoopbeperkingen :	In bepaalde landen is de aanbidding, de verkoop of de overdracht van de Obligaties onderworpen aan beperkingen. Gelieve Sectie 1.7 van het Prospectus te raadplegen. In alle landen of territoriale entiteiten mogen de aanbidding, verkoop of overdracht van de Obligaties slechts plaatsvinden binnen de grenzen zoals bepaald door het toepasselijke recht. De verdeling van het Prospectus of zijn samenvatting kan, in bepaalde landen of territoriale entiteiten, beperkt zijn door de wet.

2.3 Beschrijving van de Risicofactoren

De onderstaande lijst somt de mogelijke risicofactoren op in verband met de Emittent en de Obligaties. Gelieve het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Prospectus te raadplegen voor een volledige beschrijving hiervan.

- (a) Factoren die het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen ten aanzien van de Obligaties na te komen, kunnen beïnvloeden:
- Risico verbonden aan de economische conjunctuur
 - Risico verbonden aan de activiteit van het ontwikkelen van vastgoed
 - Risico verbonden aan de stedenbouwkundige regelgeving
 - Risico van de vernieling van projecten in opbouw of opgeleverde maar nog niet overgedragen projecten
 - Liquiditeits- en financieringsrisico
 - Interestvoetrisico
 - Wisselkoersrisico
 - Risico verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen
 - Risico verbonden aan andere tegenpartijen
 - Risico in verband met rechtstreekse en onrechtstreekse belastingen
- (b) Belangrijke factoren voor de beoordeling van het marktrisico verbonden aan de Obligaties:
- Kennisgeving aan de investeerders
 - Liquiditeit van de Obligaties

- Schommeling van de interestvoet
- Marktwaaarde van de Obligaties
- Vervroegde terugbetaling om fiscale redenen
- Bijkomende schulden
- Ongewaarborgde Obligaties
- Belgische wetgeving op de insolvabiliteit
- Vertegenwoordiging van de houders van Obligaties (de "Obligatiehouders")
- Positie van de kredietmarkt op wereldniveau
- Wijziging van de wetgeving
- Procedures van het vereffeningsstelsel voor de overdracht, betaling en communicatie
- Geen afzondering van de bedragen ontvangen door de Agent ten titel van de Obligaties
- Europese Richtlijn over het spaarwezen
- Belgische bronbelasting
- De Obligaties zijn geen geschikte investering voor alle investeerders
- Investeringsbeperkingen
- Mogelijke belangenconflicten