



ATENOR GROUP SA

Openbaar aanbod in België en het Groothertogdom Luxemburg van

5,375% vastrentende obligaties met vervaldatum 26 oktober 2017 (de «**Obligaties** »)

voor een bedrag van EUR 40.000.000

Inschrijvingsperiode: van 18 oktober 2012 om 9u tot en met 22 oktober 2012 om 16u
(onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)

Uitgifteprijs: 101,875%

Bruto actuarieel rendement : 4,943 %

Uitgiftedatum: 26 oktober 2012

Joint Bookrunners et Joint Lead Managers



SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS DD. 12 OKTOBER 2012

A. INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

A.1 Inleiding

*Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus voor de aanbieding en toelating tot de verhandeling d.d. 12 oktober 2012 (het « **Prospectus** »). Elke beslissing om te beleggen in de 5,375% vastrentende obligaties met vervaldag op 26 oktober 2017 (de « **Obligaties** ») moet gebaseerd zijn op een uitgebreide bestudering van het volledige Prospectus, met inbegrip van de informatie die daarin door verwijzing is opgenomen. Een volledige versie van het Prospectus is beschikbaar op de website van de Emittent (www.atenor.be) en van de Joint Bookrunners en Joint Lead Managers, voor Belfius Bank (www.belfius.be/Atenorgroup) en voor Bank Degroef (www.degroof.be). Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus wordt ingesteld voor een rechtbank, zou de belegger-eiser, op basis van de nationale wetgeving van de Lidstaat, mogelijk de kosten moeten dragen voor de vertaling van het Prospectus voordat de gerechtelijke procedures worden opgestart. Uitsluitend de personen die de samenvatting hebben opgesteld, met inbegrip van de vertaling daarvan, kunnen burgerlijk aansprakelijk worden gesteld, maar enkel voor zover de samenvatting misleidend, onjuist of tegenstrijdig is wanneer samen gelezen met de andere delen van het Prospectus, met inbegrip van de informatie die door verwijzing is opgenomen, of als de samenvatting, wanneer samen gelezen met de andere delen van het Prospectus, de essentiële informatie om de belegger bij te staan bij de beoordeling van een belegging in de Obligaties niet bevat. De termen en uitdrukkingen gedefinieerd in de sectie « Voorwaarden van de Obligaties » of elders in het Prospectus hebben dezelfde betekenis in deze samenvatting.*

A.2 Toestemming

Atenor Group NV (« de **Emittent** ») stemt toe om dit Prospectus te gebruiken in het kader van een openbare aanbieding tijdens de Inschrijvingsperiode (en zelfs als deze vervroegd zou worden afgesloten in overeenstemming met wat gespecificeerd is in het Prospectus) in België en het Groothertogdom Luxemburg door elke financiële tussenpersoon (in de zin van richtlijn 2004/39/EG van 21 april 2004 betreffende markten voor financiële instrumenten) andere dan de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* en die bevoegd is om dergelijke aanbiedingen te doen (hierna de « **Financiële Tussenpersonen** »).

Noch de Emittent, noch de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* zijn aansprakelijk voor de verrichtingen van de Financiële Tussenpersonen, noch voor de naleving door deze Financiële Tussenpersonen van de gedragsregels en elke andere regel- en wetgeving van toepassing op dergelijke openbare aanbieding.

Elke aanbieding of wederverkoop door een Financiële Tussenpersoon zal plaatsvinden onder de voorwaarden en op de wijze overeengekomen tussen de Financiële Tussenpersoon en de belegger, met inbegrip van de prijs, de toewijzing en het feit dat de belastingen ten laste vallen van de belegger. De Emittent is geen partij bij de voorwaarden en de wijze waarop zijn Obligaties door een Financiële Tussenpersoon worden aangeboden of verkocht aan een belegger. Het Prospectus bevat geen enkele informatie over de voorwaarden waaronder en de wijze waarop de Financiële Tussenpersoon de aanbieding en de verkoop van de Obligaties uitvoert. U wordt verzocht het Prospectus te raadplegen teneinde kennis te nemen van de door de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* voorgestelde voorwaarden en modaliteiten. De voorwaarden en modaliteiten met betrekking tot de aanbieding en de wederverkoop van de Obligaties door de Financiële Tussenpersonen worden door deze laatsten ter beschikking gesteld van de beleggers gedurende de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* nemen enige verantwoordelijkheid op voor de informatie medegedeeld door de Financiële Tussenpersonen die geen identieke weergave is van het Prospectus.

B. EMITTENT EN EVENTUELE GARANT

B.1 Maatschappelijke en handelsnaam van de Emittent

Atenor Group NV (de « **Emittent** » of « **Atenor Group** »)

B.2 Maatschappelijke zetel / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting

De Emittent, Atenor Group, is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Koningin Astridlaan, 92 te 1310 Terhulpen, België. De vennootschap werd opgericht voor onbeperkte duur op 15 september 1950.

B.4b Tendensen

De eerste helft van 2012 werd afgesloten met een positief geconsolideerd netto resultaat (aandeel van de groep) van 7,68 miljoen euro.

Dit resultaat werd hoofdzakelijk beïnvloed door de gunstige evolutie van het project UP-site, zowel wat betreft het gedeelte kantoren als wat betreft

het gedeelte appartementen.

Een belangrijke gebeurtenis dit halfjaar was onder meer de ondertekening door het Europees Parlement van een voorlopige verkoopovereenkomst, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor TREBEL.

Sinds de semestriële sluiting op 30 juni 2012 is de Emittent overgegaan tot het verwerven van twee sites (Bergen en Ath) op dewelke de groep gemengde stedelijke, hoofdzakelijk residentiële, projecten zal ontwikkelen.

In september 2012 verwierf dochteronderneming Namur Waterfront een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 131 appartementen langs de Maas.

Momenteel heeft de Emittent een portefeuille van 11 projecten in ontwikkeling met een grote functionele en geografische diversiteit.

De voortzetting van de bouw van het project UP-site (en bijgevolg de opnemings in het resultaat van de verkochte gebouwen en appartementen), zal in het tweede semester van 2012 positief bijdragen tot het geconsolideerde resultaat. Als er zich geen onverwachte belangrijke gebeurtenissen voordoen met betrekking tot de Emittent of op macro-economisch vlak, zouden de jaarresultaten van 2012 in de buurt moeten liggen van de jaarresultaten van 2011.

B.5 Groep

De Emittent is de moedervenootschap van de groep, die uitsluitend actief is in vastgoedpromotie. Zij heeft (rechtstreeks of onrechtstreeks) een participatie in de volgende vennootschappen, die eigenaar zijn van de door de Groep ontwikkelde vastgoedprojecten:

- 100% in Build UP s.a. en Alco Building s.a.
- 100% in NGY Propertiers Investment srl
- 100% in Drews City Tower, City Tower en City View Tower
- 50% in Immoange s.a., Victor Estates s.a. en Victor Properties s.a.
- 100% in Brussels Europa s.a.
- 100% in Namur Waterfront s.a.
- 100% in HF Immobilier s.a.
- 100% in Immobilière de la Petite Ile s.a.
- 40% in South City Hotel s.a.

B.9 Winstprognose of -raming

Niet van toepassing

B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie

Niet van toepassing; geen enkel audit rapport bevat een voorbehoud met betrekking tot de historische financiële informatie die is opgenomen in het Prospectus.

B.12 Belangrijkste financiële informatie /wezenlijk

Jaarresultaten 2010 en 2011

Tabel met de belangrijkste geconsolideerde cijfers (in duizenden euro) – Geauditeerde rekeningen

veranderingen

Resultaten	31.12.2010	31.12.2011
Geconsolideerd netto resultaat (aandeel van de groep)	- 1.599	11.321
Resultaat per aandeel (in euro)	- 0,32	2,25
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Waarvan eigen aandelen	154.452	157.513
Balans	31.12.2010	31.12.2011
Totaal der activa	270.141	278.405
Kaspositie aan het eind van de periode	75.514	31.109
Netto schulden (-)	- 46.993	- 93.550
Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen	100.531	97.518

Halfjaarresultaten 2012

Tabel met de belangrijkste geconsolideerde cijfers (in duizenden euro) – Beperkt nazicht door de Commissaris

Resultaten	30.06.2011	30.06.2012
Geconsolideerde netto resultaat (aandeel van de groep)	8.480,62	7.679,73
Resultaat per aandeel (in euro)	1,68	1,52
Aantal aandelen	5.038.411	5.038.411
Waarvan eigen aandelen	157.513	157.583
Balans	31.12.2011	30.06.2012
Totaal der activa	278.405	306.567
Kaspositie aan het eind van de periode	31.109	32.662
Netto schulden (-)	-93.550	-108.762
Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen	97.518	97.003

De Emittent bevestigt dat, sinds de datum van de laatste gecontroleerde en gepubliceerde rekeningen, d.w.z. sinds 30 juni 2012, geen enkele wezenlijke verslechtering zijn vooruitzichten heeft doen wijzigen.

De Emittent bevestigt bovendien dat er geen significante wijzigingen zijn in de financiële of commerciële situatie sinds de publicatie op 31 augustus 2012 van de halfjaarresultaten..

B.13 Recente gebeurtenissen

Niet van toepassing, er werd geen enkele belangrijke gebeurtenis vastgesteld met betrekking tot de solvabiliteit van de Emittent.

B.14 Afhankelijkheid van andere entiteiten binnen de Groep

Niet van toepassing, gezien de Emittent de moedervernootschap is van de groep.

B.15 Voornaamste activiteiten van de

Atenor Group is actief op het vlak van vastgoedpromotie. Atenor Group beschikt momenteel over een portefeuille met 11 projecten die een bebouwbare oppervlakte van 650.000 m² vertegenwoordigen. Acht projecten zijn gelegen in België, één in het Groothertogdom Luxemburg, één in Hongarije en één in Roemenië.

Emittent

Atenor Group startte haar vastgoedactiviteiten in het begin van de jaren '90 met de ontwikkeling van kantoorprojecten in de Europese wijk te Brussel. Deze wijk kende een enorme evolutie voortgestuwd door de uitbreiding van de Europese instellingen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat het terrein vormt voor belangrijke lokale en internationale gebeurtenissen, blijft voor Atenor Group de belangrijkste markt.

In 2000 heeft Atenor Group ingespeeld op de beginnende groei en structurering van de kantoormarkt in Luxemburg, en meer in het bijzonder van het plateau van de Kirchberg, waar een sterke stedenbouwkundige impuls werd gegeven door het Fonds voor de Urbanisatie van de Kirchberg.

Zowel in Brussel als in Luxemburg heeft Atenor Group zich de afgelopen 5 jaar met succes toegeegd op de woonmarkt. Zo heeft Atenor Group kunnen inspelen op de fundamentele ontwikkelingen zoals daar zijn de demografische groei en de milieu-uitdagingen.

In 2006 kreeg Atenor Group de kans om in Namen te investeren in een uitzonderlijke locatie en er een belangrijk woonproject te ontwikkelen. Recent heeft Atenor Group geïnvesteerd in Bergen en in Ath volgens dezelfde criteria: een project voor stedelijke concentratie op een kwaliteitslocatie (dichtbij het station, aan de rand van het water).

In 2008 heeft Atenor Group geïnvesteerd in kantoorprojecten in Hongarije en Roemenië. De groep wenste deel uit te maken van die groeiemarkten. Trouw aan haar locatiecriteria heeft Atenor Group er investeringen gedaan die, ondanks een ommekeer van die markten in 2009, een competitief voordeel bieden ten opzichte van andere concurrerende projecten.

B.16 Controle

De referentieaandeelhouders van Atenor Group bezitten samen 48,91% van het kapitaal en de stemrechten van de Vennootschap. Deze aandeelhouders, die zich verbonden hebben in een aandeelhoudersovereenkomst en vertegenwoordigd zijn in de raad van bestuur van Atenor Group, werken mee aan de realisatie van haar bedrijfsplan. Er zijn vijf referentieaandeelhouders: SOFINIM n.v (dochteronderneming van de Groep Ackermans & van Haaren), ALVA s.a., TRIS n.v. (dochteronderneming van 3D NV), Stéphan Sonnevillie s.a. en Luxempart s.a.

B.17 Kredietrating

Er werd geen enkele kredietrating toegekend op verzoek van of in samenwerking met de Emittent voor de Obligaties, de Emittent of elk ander schuldinstrument van de Emittent.

C. EFFECTEN

C.1 Beschrijving van de Obligaties, Vorm van de Obligaties en identificatienummers van de effecten

5,375% Vastrentende Obligaties met vervaldag op 26 oktober 2017, uitgedrukt in euro.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm in overeenstemming het Belgisch Wetboek van vennootschappen. Er zal geen fysieke levering plaatsvinden.

ISIN BE0002188549 ; Common Code 084431729.

**C.2 Munteenheden
waarin de Effecten
worden uitgegeven**

EUR.

C.5 Overdraagbaarheid

Onder voorbehoud van beperkingen inzake aanbiedingen, verkoop en overdrachten in verscheidene rechtsgebieden zijn de Obligaties vrij overdraagbaar in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen

**C.8 / C.9 Beschrijving
van de rechten
verbonden aan de
Obligaties**

*Rechten verbonden aan
de Obligaties en rang*

De Obligaties zijn niet-achtergestelde, rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent. Zij genieten geen enkele waarborg van de Emittent of van een derde partij. De Obligaties hebben een gelijke rang (*pari passu*), zonder enige voorrang om redenen van uitgiftedatum, betalingsmunt of enige andere reden, ten opzichte van elkaar en van elke andere huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schuld van de Emittent. De Obligaties zijn verhandelbare obligaties die een schuldvordering vertegenwoordigen, uitgegeven door de Emittent. Zij geven recht op de uitkering van een jaarlijkse interest en de terugbetaling van hun nominale waarde op de vervaldag.

Uitgiftedatum

26 oktober 2012.

Uitgifteprijs

101,875% voor Particuliere Beleggers. De Gekwalificeerde Investeerders zullen een Uitgifteprijs betalen verminderd met een bedrag afhankelijk van, onder meer, (i) de evolutie van de *credit spread* van de Emittent, (ii) de evolutie van de interestvoet, (iii) het succes (of ontbreken van succes) van de plaatsing van de Obligaties en (iv) het bedrag waarvoor een investeerder inschrijft op de Obligaties, zoals individueel en discretionair vastgesteld door iedere *Joint Bookrunner* en *Joint Lead Manager* (de prijs betaald door een Gekwalificeerde Investeerder kan niet minder bedragen dan 100% van de nominale waarde van de Obligaties).

*Nominaal bedrag per
Obligatie*

1.000 EUR per Obligatie.

Rentevoet

De Obligaties brengen vanaf 26 oktober 2012 interest op aan 5,375% (bruto) op jaarbasis, onverminderd een eventuele verhoging van de jaarlijkse rentevoet met 0,5% bij ontbreken van goedkeuring van de clausule met betrekking tot de Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent uiterlijk op 26 april 2013. De bepaling betreffende Controlewijziging, voorzien in de Voorwaarden van de Obligaties, laat de obligatiehouders toe een vervroegde terugbetaling te verkrijgen van hun Obligaties ingeval van een controleverwerving van de Emittent door andere dan de huidige referentieaandeelhouders van de Emittent, overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de Voorwaarden. Indien dergelijke controlewijziging

plaatsvindt, zal een rentestijging van 0,5% van kracht worden tot op de vervaldag.

*Datum van
ingenottreding en
betaaldatum van de
interesten*

De datum van ingenottreding van de Obligaties is 26 oktober 2012.

De interest zal bij het verstrijken van iedere termijn betaald worden op 26 oktober van ieder jaar en voor het eerst op 28 oktober 2013 (daar de eerste verjaardagsdatum voor de levering van de Obligaties, hetzij 26 oktober 2013, een zaterdag is, wordt de eerste betaling van de interessen verplaatst naar de eerstvolgende werkdag).

Rendement

Het bruto actuariael rendement voor Particuliere Beleggers bedraagt 4,943% van de nominale waarde. Dit rendement wordt berekend op basis van de Uitgifteprijs, de betaling van de interessen tijdens de looptijd van de obligatielening en het bedrag van de terugbetaling op de vervaldag. Al deze stromen maken het voorwerp uit van een actualisatie.

Vervaldag

26 oktober 2017.

*Bedrag van
Terugbetaling op de
vervaldag*

De Obligaties zullen worden terugbetaald tegen hun nominale waarde op de vervaldag.

*Vervroegde aflossing en
terugbetalingsprocedure*

De Obligaties kunnen vervroegd worden afgelost ingevolge een aangelegenheid van verzuim, waaronder (i) niet-betaling van de hoofdsom of interessen met betrekking tot de Obligaties, (ii) inbreuk op andere verplichtingen met betrekking tot de Obligaties, (iii) inbreuk op de regels van Euronext Brussels, (iv) onwettigheid, (v) *cross default* uit hoofde van de Emittent of een van zijn Voornaamste Dochterondernemingen en (vii) faillissement of vereffening van de Emittent of één van zijn Voornaamste Dochterondernemingen. De terugbetaling vindt plaats op verzoek van de obligatiehouder, tegen de nominale waarde van de Obligatie, verhoogd met de verstreken interessen.

De Obligaties zullen ook vervroegd aflosbaar zijn naar keuze van de Emittent omwille van fiscale redenen (tegen hun nominale waarde, verhoogd met de verstreken interessen).

Tot slot zullen de Obligaties vervroegd aflosbaar zijn naar keuze van de Obligatiehouders wanneer zich een Controlewijziging van de Emittent voordoet, tegen het Vervroegd Terugbetalingsbedrag. Als de Obligatiehouders hun recht tot Vervroegde Terugbetaling uitoefenen voor minstens 85% van het totale nominale bedrag van de Obligaties in omloop, kan het saldo van de Obligaties naar keuze van de Emittent vervroegd worden terugbetaald (ook tegen het Vervroegd Terugbetalingsbedrag).

Negatieve zekerheid

De Emittent verbindt zich ertoe dat, tijdens de gehele looptijd van de Obligaties en tot en met de effectieve terugbetaling van hoofdsom en interessen van deze Obligaties, noch hijzelf noch enige van zijn Voornaamste Dochterondernemingen hun activa zullen belasten met

zakelijke zekerheden of andere voorrechten ten voordele van obligatiehouders of andere effecten die een schuld vertegenwoordigen, ongeacht hun aard, en die genoteerd zijn of verhandeld worden op een gereguleerde markt, een OTC-markt of elke andere markt, tenzij dit in het voordeel is, met gelijke rang, van de Obligaties.

C.11 Notering en toelating tot de verhandeling

Een aanvraag werd ingediend teneinde toelating te verkrijgen tot verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

D. RISICO'S

De aan de Emittent en de Obligaties verbonden risicofactoren zijn gedefinieerd in de afdeling van het Prospectus met als titel « *Risicofactoren* ». De belangrijkste risicofactoren worden hierna voorgesteld. Deze lijst bevat niet alle risico's die beschreven worden in het Prospectus. Potentiële beleggers dienen dus aandachtig de beschrijving van de risicofactoren te lezen in de afdeling van het Prospectus met als titel « *Risicofactoren* » en zich een eigen mening te vormen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen.

D.2. SPECIFIEKE RISICO'S MET BETREKKING TOT DE EMITTENT EN DE GROEP

Risico's verbonden aan de markt

- ***Risico verbonden aan de economische conjunctuur***: De economische conjunctuur beïnvloedt de vastgoedsector in het algemeen. De kantoormarkt hangt af, enerzijds, van het vertrouwen van de investeerders, kandidaat-kopers van vastgoedprojecten die Atenor Group en haar dochterondernemingen (de « **Groep** ») ontwikkelen en, anderzijds, van het vertrouwen van de bedrijven uit de privésector en de actoren van de openbare sector, kandidaat-huurders van deze goederen.

Hoewel de vraag op de woningmarkt is gestegen, blijft zij afhankelijk van de financiële middelen (eigen middelen en kredieten) die de gezinnen kunnen besteden aan een woning (kopen en huren).

De vooruitzichten die momenteel beschikbaar zijn betreffende de landen waarin Atenor Group heeft geïnvesteerd (België, Groothertogdom Luxemburg, Hongarije en Roemenië) werden in aanmerking genomen in de verwachte resultaten; als de economische situatie van deze landen zou verslechteren ten opzichte van de vooruitzichten, zouden de verwachte resultaten van Atenor Group neerwaarts kunnen worden herzien.

Operationele risico's

- ***Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit***: Voorafgaand aan elke projectaankoop voert Atenor Group stedenbouwkundige, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies uit, meestal met de hulp van gespecialiseerde externe adviseurs. Ondanks alle genomen voorzorgen, brengen de complexiteit van de projecten, de toepassing van de reglementeringen, de vele deelnemers, de noodzaak om vergunningen te krijgen, om huurders en uiteindelijk investeerders-kopers te vinden, veel activiteiten en risico's met zich mee waarmee de promotor wordt geconfronteerd.
- ***Risico verbonden aan de stedenbouwkundige regels***: De Groep is verplicht om tal van regels op stedenbouwkundig vlak na te leven. Het kan gebeuren dat deze stedenbouwkundige regels worden herzien door de politieke en/of administratieve overheid nadat Atenor Group een perceel heeft verworven. Gezien de complexiteit van bepaalde lokale, regionale of nationale reglementeringen en in het bijzonder het proces voor het verkrijgen van de bouwvergunningen, kan het zijn dat er vertragingen optreden in de uitvoering en de start van het project.
- ***Risico verbonden aan de regels inzake milieubescherming***: De activiteiten van de Groep zijn onderworpen aan verschillende wetsbepalingen met betrekking tot de milieubescherming in de landen waar zij die activiteiten uitoefent. Deze bepalingen kunnen de Groep met name verplichten

om bepaalde vergunningen en toelatingen te verkrijgen, saneringswerken uit te voeren of, desgevallend, bepaalde kosten ten laste te nemen. Dit kan een impact hebben op de opleveringstermijn of de kosten van het betrokken project.

- **Risico op vernietiging van lopende of afgewerkte en niet-overgedragen projecten:** De vastgoedprojecten van de Groep kunnen worden blootgesteld aan risico's van overstroming, brand, explosie, waardoor zij vernietigd of beschadigd worden. De Groep en haar dochterondernemingen dekken zoveel als mogelijk deze risico's af door verzekeringspolissen af te sluiten die zijn aangepast aan de individuele situatie van ieder project.
- **Liquiditeits- en financieringsrisico:** Atenor Group en haar dochterondernemingen gaan de nodige financieringen aan om de bouw van de vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om heel de bouwperiode te dekken en maken het mogelijk de commercialisering te realiseren binnen een redelijke termijn, doorgaans een jaar na het einde van de werken. In het kader van deze financieringen worden de activa in opbouw en de aandelen van de dochterondernemingen van Atenor Group meestal als onderpand gegeven aan de kredietverlenende instellingen.
- **Risico verbonden aan de strategie van de Groep:** Alvorens over te gaan tot investeringen die verband houden met de strategische keuzes inzake kantoren en woonontwikkeling, verricht de Emittent onderzoek om de economische waarde van die investeringen, het marktpotentieel en het potentiële rendement van die investeringen te bepalen. Deze ramingen kunnen onjuist blijken en de strategie van de Emittent ongeschikt maken met ongunstige gevolgen voor de activiteiten van de Emittent, zijn resultaten, zijn financiële situatie en zijn projecten.
- **Risico verbonden aan de verkoop van de vastgoedactiva:** De winst van de Emittent hangt hoofdzakelijk af van de verkoop van zijn vastgoedactiva. De resultaten van de Emittent kunnen aanzienlijk verschillen van het ene jaar tot het andere afhankelijk van het aantal vastgoedprojecten dat tijdens het betrokken boekjaar kunnen worden verkocht.
- **Risico op het vertrek van managers met een sleutelpositie:** Het vertrek van managers met een sleutelpositie binnen de Emittent zou de mogelijkheid van de Emittent om zijn strategie uit te voeren in het gedrang kunnen brengen als de Emittent er niet in zou slagen de personen met de juiste kwaliteiten te vinden om de functies van de betrokken manager(s) over te nemen.
- **Renterisico:** De financiering van de Groep en de projectfinancieringen via de dochterondernemingen van de Groep gebeuren op basis van de kortetermijnrente, de euribor op 1 tot 12 maanden. Bijgevolg is de gevoeligheid aan een zeer grote renteschommeling op korte termijn vrij laag en beperkt. Bovendien kan Atenor Group enkel een beroep doen op afgeleide instrumenten ten behoeve van indekkingen. De afgeleide instrumenten worden op de balans gewaardeerd tegen hun reële waarde.
- **Wisselkoersrisico:** De Groep heeft buitenlandse activa in Roemenië en Hongarije. De Groep boekt dus transacties en saldi van rekeningen in forint (HUF) en Roemeense lei (RON). De Groep is daardoor blootgesteld aan wisselkoersrisico's voor die twee munteenheden, die als functioneel worden gedefinieerd. Deze wisselkoersrisico's komen tot uiting in omrekeningsverschillen die zijn opgenomen in haar geconsolideerd eigen vermogen. Het gebruik van de lokale munt als functionele munt wordt gerechtvaardigd door de operationele behoeften ter uitvoering van de projecten. De regelmatige actualisering van de haalbaarheden (rendement, huurprijs, verkoopparameters) van de projecten maakt het mogelijk na te gaan in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de evolutie van de economische en financiële omstandigheden. Deze raming van de resultaten per project geeft met name de in 2008 en 2009 vastgestelde depreciatie van de Roemeense en Hongaarse munten weer en neemt dus het wisselkoersrisico op als haalbaarheidsparameter van elk project. In deze context werd geen enkele wisselkoersdekking uitgevoerd.
- **Risico verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen:** De Groep maakt gebruik van de financiële diensten van Belgische banken en hun dochterondernemingen in het buitenland, namelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, Bank Degroof NV, BNP Paribas Fortis en ING. Deze tegenpartijen publiceren hun risicoprofiel en beschikken over kredietratings die de belegger zelf kan beoordelen.
- **Risico verbonden aan andere tegenpartijen:** Dit risico beoogt voornamelijk de kopers van de door de Groep ontwikkelde projecten. Ondanks de voorzorgen die de Emittent genomen heeft, bestaat het risico dat deze tegenpartijen in gebreke blijven en als dit risico zich voordoet, zou het de resultaten van Atenor Group kunnen beïnvloeden. Wat de verhuur van het door de Groep ontwikkelde vastgoed betreft, bestaat er een risico verbonden aan de derde tegenpartij, namelijk de huurder die in gebreke kan blijven.

- **Risico verbonden aan directe en indirecte belastingen:** De Groep is blootgesteld aan het risico op wijzigingen aan de fiscale wetgeving in de landen waar zij actief is. Op het vlak van BTW blijft dit risico echter beperkt door de toepassing in alle genoemde landen van de Europese richtlijnen.
- **Risico verbonden aan geschillen:** Er kunnen gerechtelijke of scheidsrechtelijke procedures worden ingesteld tegen de Emittent en zijn dochterondernemingen in het kader van zijn activiteiten, zowel door de kopers als door de verkopers van eigendommen, de huurders, de schuldeisers, de medecontractanten, de onderaannemers, de (vroegere) personeelsleden van de Emittent, de overheid of andere betrokken personen.

D.3. SPECIFIEKE RISICO'S MET BETREKKING TOT DE OBLIGATIES

- **Liquiditeit van de Obligaties:** De Obligaties zijn nieuw gecreëerde financiële instrumenten waarvoor er op dit ogenblik geen enkele markt bestaat. Er werd een aanvraag ingediend om de Obligaties toe te laten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Niets waarborgt echter de ontwikkeling van een actieve markt waarop de Obligaties kunnen worden verhandeld. Mocht er zich een markt ontwikkelen, dan zou deze beperkt en weinig liquide kunnen zijn. Bovendien kan de prijs van de Obligaties schommelen. Daardoor zouden de beleggers niet in staat kunnen zijn hun Obligaties gemakkelijk te verkopen of ze te verkopen tegen een prijs die hen een rendement zou opleveren dat vergelijkbaar is met dat van gelijkaardige beleggingen waarvoor er zich een secundaire markt heeft ontwikkeld. Het gebrek aan liquiditeit zou negatieve gevolgen kunnen hebben op de marktwaarde van de Obligaties. De liquiditeit van de Obligaties en hun markt kunnen negatief worden beïnvloed door tal van factoren.
- **Schommeling van de rentevoeten:** De Obligaties leveren tot op de vervaldag interesten op tegen een vaste rentevoet. Eventuele verhogingen van de rentevoeten op de markt kunnen de waarde van de Obligaties dan ook negatief beïnvloeden.
- **Marktwaarde van de Obligaties:** De waarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de financiële situatie van de Emittent alsook door een reeks bijkomende factoren, zoals de schommeling van de rentevoeten en de wisselkoersen en de resterende looptijd tot aan de vervaldag, alsook, meer algemeen, door elke economische, financiële en politieke gebeurtenis of omstandigheid in elk land, waaronder elke factor die de kapitaalmarkten in het algemeen en de markt waarop de Obligaties worden verhandeld, treft. De prijs waartegen een belegger zijn Obligaties zal kunnen verkopen voor de vervaldag zou lager en, in voorkomend geval, aanzienlijk lager kunnen zijn dan de uitgifteprijs of de aankoopprijs betaald door deze belegger.
- **Vervroegde terugbetaling op initiatief van de Emittent:** De voorwaarden van de Obligaties voorzien in het recht voor de Emittent, mits naleving van bepaalde voorwaarden, om te allen tijde de totaliteit van de Obligaties vervroegd terug te betalen tegen hun nominale waarde verhoogd met de verlopen interesten tot aan de vervaldag, dit wanneer de fiscale wet- en regelgeving zou wijzigen of wanneer een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetten of reglementen die in werking zijn getreden na de Uitgiftedatum de betaling van de hoofdsom van of de interesten op de Obligaties zou beïnvloeden en de Emittent zou verplichten tot de betaling van bijkomende bedragen om de Obligatiehouders de betaling te waarborgen van initieel vastgestelde bedragen voor de hoofdsom en de interesten. Mocht de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling zich voordoen, kan dit een invloed hebben op de waarde van de Obligaties.
- **Bijkomende schulden:** In de toekomst zou de Emittent ervoor kunnen opteren het gewicht van zijn schulden te verhogen. Mocht de Emittent zijn schulden verhogen in de toekomst, dan zou deze verhoging gevolgen kunnen hebben voor de Obligatiehouders.
- **Obligaties zonder zekerheid:** Het recht op terugbetaling of op elke andere betaling uit hoofde van de Obligaties wordt door geen enkele door de Emittent verleende zakelijke zekerheid gewaarborgd, noch door enige vorm van waarborg verstrekt door een derde partij en zal achtergesteld zijn niet alleen aan de schulden van de Emittent die gewaarborgd worden door zakelijke zekerheden, maar onrechtstreeks ook aan de door de dochterondernemingen van Atenor Group aangegane schulden voor de bouw van projecten.
- **Een wijziging aan de Voorwaarden van de Obligaties kan worden opgelegd aan alle Obligatiehouders door goedkeuring met een vastgestelde meerderheid van de Obligatiehouders.**

- **Situatie op de kredietmarkt wereldwijd:** De potentiële investeerders dienen zich bewust te zijn van de negatieve situatie die blijft bestaan op de mondiale kredietmarkt en de afwezigheid van liquiditeit op de secundaire markten voor de met de Obligaties vergelijkbare instrumenten. De Emittent kan niet voorspellen wanneer de omstandigheden gaan veranderen, noch – in de veronderstelling dat zij veranderen – de zekerheid geven dat dergelijke omstandigheden zich in de toekomst niet opnieuw zouden voordoen.
- **Wijziging aan de wetgeving:** Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven over de gevolgen van een wijziging aan of een hervorming van de wet- en regelgeving, een gerechtelijke beslissing of een verandering van de administratieve praktijk die zich zou voordoen na de Uitgiftedatum van de Obligaties.
- **Geen afzondering van de bedragen ontvangen door de Agent uit hoofde van de Obligaties:** Voor elke betaling aan de Obligatiehouders zal de Agent (zijnde Belfius Bank) de daarvoor geschikte rekening van de Emittent debiteren en dit geld gebruiken om de Obligatiehouders te betalen. De verplichtingen van de Emittent uit hoofde van de Obligaties zullen worden voldaan door de betaling aan de Agent van elk bedrag dat verschuldigd is uit hoofde van de Obligaties. De betalingsagent is niet verplicht de bedragen die hij ontvangt in verband met de Obligaties apart te houden. Mocht hij verwickeld raken in een faillissementsprocedure gedurende enig ogenblik waarop hij die bedragen in zijn bezit heeft, zullen de Obligatiehouders geen enkel recht hebben ten aanzien van de Emittent in verband met die bedragen en zullen zij verplicht zijn die bedragen terug te vorderen van de Agent in overeenstemming met de Belgische faillissementswetgeving.
- **Europese spaarrichtlijn:** Krachtens Richtlijn 2003/48/EG van de Raad betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling (de « Spaarrichtlijn »), moeten de Lidstaten van de Europese Unie aan de belastingdiensten van een andere Lidstaat alle details verstrekken over de rentebetalingen (of gelijkaardige bedragen) door een persoon uit zijn rechtsgebied aan een particulier uit die andere Lidstaat of aan bepaalde beperkte soorten entiteiten gevestigd in die andere Lidstaat. In België is elke rentebetaling die valt in het toepassingsgebied van de Spaarrichtlijn en wordt uitgevoerd door een Belgische betalingsagent, sinds 1 januari 2010 onderworpen aan het stelsel van de automatische uitwisseling van informatie.
- **Belgische bronheffing:** Mocht de Emittent, de NBB, de Agent of elke andere persoon verplicht worden enige bronheffing, inhouding, heffing van taksen uit te voeren, of dit nu is of in de toekomst, of van alle andere kosten van welke aard ook in verband met de Obligaties voor of voor rekening van eender welke overheid, zal de Emittent, de NBB, de Agent of die andere persoon de betalingen uitvoeren met afhouding van die bronheffing, inhouding, heffing of kosten.
- **De Obligaties zijn geen geschikte belegging voor alle beleggers:** In geval van twijfel over het risico verbonden aan de aankoop van de Obligaties en de geschiktheid van dergelijke belegging, wordt de beleggers verzocht een financieel expert te raadplegen of, desgevallend, niet te beleggen.
- **Beperkingen aan de belegging:** Elke potentiële belegger wordt verzocht zijn eigen juridische, fiscale of boekhoudkundige adviseur te raadplegen om na te gaan of en in welke mate (i) de aankoop van de Obligaties wettelijk is voor hem, (ii) de Obligaties kunnen worden gebruikt als waarborg voor verschillende soorten verbintenissen en (iii) er andere beperkingen van toepassing zijn op de aankoop of de overdracht van de Obligaties.

E. AANBOD

E.2b Reden van het Aanbod en bestemming van de opbrengsten van het Aanbod

De Emittent richt zich tot de obligatiemarkt om zijn financieringsbronnen te diversifiëren en zijn schuld op middellange termijn te consolideren, en voert hiermee zijn voorzichtig financieel beleid uit.

De netto-opbrengsten van het Aanbod zullen naar verwachting 39.900.000 EUR bedragen in geval van plaatsing van het minimale bedrag van 40.000.000 EUR en 59.900.000 EUR in geval van plaatsing van het maximale bedrag van 60.000.000 EUR. De opbrengsten zullen worden aangewend voor de financiering van de bouw van de projecten in portefeuille ter aanvulling en/of vervanging van bankkredieten, die kariger

worden toegekend.

De opbrengst van de lening zal eveneens kunnen dienen voor de aflossing van thesauriebewijzen die op hun vervaldag komen binnen het normale kader van hun programma.

De verhoging van de schuldenlast van de Groep die de uitgifte van de Obligaties met zich zal brengen, is dus tijdelijk en onder controle, daar zij binnen een bouw-verkoopcyclus valt die tot een positieve kasstroom zal leiden door de verkoop van de opgetrokken gebouwen.

E.3 Modaliteiten en Voorwaarden van het Aanbod

Inschrijvingsperiode

Van 18 oktober 2012 om 9 uur tot en met 22 oktober 2012 om 16 uur (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting). Een eventuele vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal ten vroegste kunnen vallen op 18 oktober 2012 om 17u30.

Joint Bookrunners en Joint Lead Managers

Belfius Bank NV en Bank Degroof NV.

De aanvragen tot inschrijving kunnen ook worden ingediend bij elke andere financiële tussenpersoon in België of het Groothertogdom Luxemburg. In dat geval wordt de beleggers verzocht te informeren naar de kosten die deze financiële tussenpersonen zullen aanrekenen voor deze verrichting.

Betalingsagent; Domiciliëringsagent en Noteringsagent

Belfius Bank NV.

Rechtsgebieden waarin het Openbaar Aanbod plaatsvindt

België en het Groothertogdom Luxemburg.

Nominaal bedrag van de lening

Het totale nominale bedrag van de lening zal minimaal 40.000.000 EUR en maximaal 60.000.000 EUR bedragen. Het bedrag van de uitgifte kan worden verminderd of de uitgifte kan worden geannuleerd door de Emittent, met name wanneer het minimale bedrag van 40.000.000 EUR niet geplaatst is of wanneer de marktvoorwaarden het niet mogelijk maken de Obligaties te plaatsen.

Minimaal nominaal inschrijvingsbedrag

1.000 EUR.

Voorwaarden waaraan het Aanbod is

Het Aanbod is onderworpen aan bepaalde voorwaarden die werden overeengekomen tussen de *Joint Bookrunners* en *Joint*

onderworpen

Lead Managers en de Emittent, en zijn opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst. Deze voorwaarden – die gebruikelijk zijn voor dit soort verrichtingen – omvatten onder meer de verwerving van bepaalde documenten (zoals *comfort letters* uitgegeven door de commissaris van de Emittent en een juridische opinie van de advocaten van de Emittent waarin bepaalde aspecten van het Aanbod worden bevestigd), het uitblijven van wezenlijke negatieve wijzigingen met betrekking tot de Emittent (zoals uitvoeriger beschreven in de Plaatsingsovereenkomst) en de verwerving van al de nodige toelatingen of bevestigingen voor de uitvoering van de verrichting (van de Emittent, de FSMA, de NBB en Euronext Brussels). De *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* mogen in gemeenschappelijk overleg geheel of gedeeltelijk afzien van deze voorwaarden.

Bovendien hebben de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* het recht de Plaatsingsovereenkomst te verbreken in één van de volgende vier omstandigheden: (i) als één van de verklaringen en waarborgen van de Emittent onjuist blijkt te zijn, (ii) in geval van inbreuk door de Emittent op één van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de Plaatsingsovereenkomst, (iii) bij niet-uitvoering van een van de opschortende voorwaarden met betrekking tot de verrichting en (iv) bij het optreden van bepaalde gebeurtenissen die worden beschreven in de Plaatsingsovereenkomst en van die aard zijn dat zij het succes van het Aanbod en van de uitgifte van de Obligaties of de verhandeling van de Obligaties op de secundaire markt in gevaar brengen.

Als de voorwaarden van het Aanbod niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum (behoudens het verzaken door de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* aan voorwaarden die niet zouden kunnen worden vervuld) of als de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* een einde stellen aan de Plaatsingsovereenkomst in één van de hiervoor vermelde omstandigheden, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven. In geval van annulering van de uitgifte, zal een mededeling worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.atenor.com), van Belfius Bank (www.belfius.be/Atenorgroup) en van Bank Degroof (www.degroof.be).

Toewijzing

Het Prospectus en de Plaatsingsovereenkomst stellen een toewijzing vast van de Obligaties tussen de *Joint Bookrunners* en de *Joint Lead Managers*. Ten aanzien van de inschrijvers kunnen er verschillende verminderingpercentages worden toegepast afhankelijk van de financiële tussenpersonen bij dewelke ze hebben ingeschreven. In geen enkel geval kunnen de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* aansprakelijk worden gehouden voor de toewijzings- of hertoewijzingscriteria die worden toegepast door andere financiële tussenpersonen. In geval van voortijdige afsluiting worden de beleggers zo vroeg mogelijk na de datum van voortijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode geïnformeerd over het aantal Obligaties die hen werden toegewezen. Algemeen worden de beleggers gewezen op het feit

dat het waarschijnlijk is dat in geval van overinschrijving zij niet het gehele bedrag verkrijgen ten belope waarvan zij hebben ingeschreven en dat hun inschrijving in dat geval wordt verminderd.

E.4 Belangrijke belangen verbonden aan de uitgifte

De *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* hebben met de Emittent een *engagement letter* afgesloten met betrekking tot het Aanbod en zullen voor de opening van het Aanbod een plaatsingsovereenkomst sluiten. Bovendien:

- heeft Belfius Bank met de Emittent financieringsovereenkomsten afgesloten en is de bank sinds 1999 belast met de commercialisering van het thesauriebewijzenprogramma van Atenor Group (Commercial Papers en Medium Term Notes) voor een maximumbedrag van 75.000.000 EUR;
- verleent Bank Degroof haar medewerking inzake financiële diensten aan de Emittent (uitkering van dividenden en *liquidity provider* voor de aandelen).

De *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* hebben eveneens bankdiensten verleend, en zouden deze ook in de toekomst kunnen verlenen, (zoals betalingsdiensten, centralisatie van de kasdeposito's, beleggingsadvies of advies voor het ophalen van geld, enz.) aan de Emittent. Daarvoor zouden zij vergoedingen kunnen ontvangen. De *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* hebben geen andere belangenconflicten die het Aanbod kunnen beïnvloeden.

E.7 Kosten en lasten

Particuliere Beleggers dienen een verkoop- en distributiecommissie te betalen van 1,875% van het totale nominale bedrag van de uitgifte van de Obligaties. Het bedrag van deze commissie (dat door de *Joint Bookrunners* en *Joint Lead Managers* kan worden geretrocedeerd aan de tussenpersonen waar de inschrijvingen werden ingediend) is inbegrepen in de Uitgifteprijs, die de prijs is van de Obligaties op de primaire markt voor de Particuliere Beleggers. Deze verkoop- en distributiecommissie is bedoeld om de kosten en de commissies voor de distributie aan de Particuliere Beleggers te dekken en wordt dus niet toegepast op de inschrijvingen door de Gekwalificeerde Beleggers, die een provisie betalen die is vastgesteld door elke *Joint Bookrunner* en *Joint Lead Manager*.

Er is geen enkele taks op beursverrichtingen verschuldigd bij de inschrijving op de primaire markt. De uitgaven ten laste van de inschrijvers op de Obligaties bestaan uit de inschrijvings- en bewaarkosten van de Obligaties op een effectenrekening (waarop het normale tarief van kracht bij Belfius Bank en Bank Degroof van toepassing is).