



## Atenor SA

(de "Emittent")

(naamloze vennootschap naar Belgisch recht)

### SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VAN 24 APRIL 2019

#### Openbaar aanbod in België van Obligaties uitgegeven in het kader van een obligatielening

3,00 % vastrentende obligaties (bruto) met vervaldatum 8 mei 2023 met een minimumbedrag van 15.000.000 EUR en een maximumbedrag van 20.000.000 EUR

Nominale waarde: 1.000 EUR

Bruto actuair rendement: 2,60 procent (op jaarbasis)

Nettorendement: 1,709 procent (op jaarbasis)

Minimale inschrijvingsbedrag: 1.000 EUR

Uitgifteprijs: 101,50 procent van de nominale waarde – ISIN-code: BE0002647288 – Gemeenschappelijke code: 198939234

(de "Obligaties 4A")

3,50 % vastrentende obligaties (bruto) met vervaldatum 8 mei 2025 met een minimumbedrag van 25.000.000 EUR en een maximumbedrag van 40.000.000 EUR

Nominale waarde: 1.000 EUR

Bruto actuair rendement: 3,152 procent (op jaarbasis)

Nettorendement: 2,114 procent (op jaarbasis)

Minimale inschrijvingsbedrag: 1.000 EUR

Uitgifteprijs: 101,875 procent van de nominale waarde – ISIN-code: BE0002648294 – Gemeenschappelijke code: 198940330

(de "Obligaties 6A" en, samen met de Obligaties 4A, de "Obligaties" en elke reeks van die Obligaties, een "Reeks")

Er werd een aanvraag ingediend met het oog op het verkrijgen van toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de geregementeerde markt van Euronext Brussels op of rond de Uitgiftedatum.

Uitgiftedatum: 8 mei 2019

Inschrijvingsperiode: 29 april 2019 om 9u tot 3 mei 2019 om 17u30  
(onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)

*Lead Manager*



Deze samenvatting van het prospectus voor de aanbieding en de toelating tot de verhandeling is gedateerd op 24 april 2019

Deze samenvatting (de "**Samenvatting**") werd opgesteld overeenkomstig de vereisten van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "**Richtlijn**") inzake vorm en inhoud.

Deze Samenvatting is samengesteld uit een reeks vereiste gegevens (de "**Elementen**"). Deze elementen zijn ingedeeld in rubrieken A tot E (A.1-E.7). Deze Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht zijn in een samenvatting bij dit soort effecten en emittent. Omdat sommige Elementen niet moeten worden bekendgemaakt, bestaan er mogelijk hiaten in de nummervolgorde.

Het kan ook zijn dat, hoewel een Element verplicht moet worden ingevoegd in de Samenvatting wegens de aard van de Obligaties en de Emittent, er geen relevante informatie over het Element kan gegeven worden. In dit geval is een korte beschrijving van het Element opgenomen in de samenvatting, met de vermelding "Niet van toepassing". Wanneer in deze Samenvatting melding wordt gemaakt over de (financiële of andere) voorwaarden, de zaken of de perspectieven van de Emittent, gaat dit, behoudens andersluidende expliciete vermelding, over de (financiële of andere) voorwaarden, de zaken of de perspectieven van de Emittent op geconsolideerd niveau.

Deze Samenvatting werd vertaald in het Nederlands en in het Engels. In geval van afwijkingen tussen (i) de Franse versie en de Nederlandse versie of (ii) de Franse versie en de Engelse versie van de Samenvatting, primeert de Franse versie. De Emittent is verantwoordelijk voor de coherentie tussen de Franse versie, de Engelse versie en de Nederlandse versie van deze Samenvatting.

<b>Rubriek A — Inleiding en waarschuwingen</b>		
A.1	<b>Inleiding en waarschuwingen</b>	<p>Deze Samenvatting moet worden beschouwd als een inleiding bij het prospectus van 24 april 2019 voor de openbare aanbieding in België van obligaties (het "<b>Prospectus</b>"). Elke beslissing om in de Obligaties te beleggen, moet gebaseerd zijn op een grondige overweging van het hele Prospectus door de belegger.</p> <p>Wanneer een claim in verband met de informatie in het Prospectus wordt voorgelegd aan een rechtbank, dan moet de eiser-belegger eventueel, overeenkomstig de nationale wetgeving van de Lidstaten, de kosten dragen voor het vertalen van het Prospectus voordat de gerechtelijke procedure wordt opgestart.</p> <p>Burgerlijke aansprakelijkheid is alleen van toepassing op die personen die de Samenvatting hebben opgesteld, met inbegrip van enige vertaling ervan, maar alleen als de Samenvatting misleidend, onnauwkeurig of inconsistent is wanneer ze samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, of als de Samenvatting, wanneer ze samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet die essentiële informatie biedt die beleggers nodig hebben om te beslissen om al dan niet in de Obligaties te beleggen.</p>
A.2	<b>Toestemming voor het gebruiken van het Prospectus voor navolgende wederverkoop of definitieve plaatsing</b>	<p><i>Toestemming</i> : De Emittent gaat ermee akkoord dat dit Prospectus wordt gebruikt voor een openbare aanbieding in België van obligaties met een vaste rente van 3,00 procent en met vervaldatum op 8 mei 2023, voor een minimumbedrag van 15.000.000 EUR en een maximumbedrag van 20.000.000 EUR (de "<b>Obligaties 4A</b>") en van obligaties met een vaste rente van 3,50 procent en met vervaldatum op</p>

	<p><b>door financiële tussenpersonen, en de voorwaarden voor dergelijke toestemming</b></p>	<p>8 mei 2025, voor een minimumbedrag van 25.000.000 EUR en een maximum bedrag van 40.000.000 EUR (de "<b>Obligaties 6A</b>") en, met de Obligaties 4A, de "<b>Obligaties</b>", en elke reeks van die Obligaties, een "<b>Reeks</b>") (de "<b>Openbare Aanbieding</b>" door elke financiële tussenpersoon (behalve de Lead Manager) die volgens Richtlijn 2014/65/EU de toelating heeft om dergelijke aanbieding te doen (een "<b>Erkende Aanbieder</b>").</p> <p><i>Aanbiedingsperiode:</i> De Emittent gaat ermee akkoord dat dit Prospectus wordt gebruikt van 29 april 2019 tot en met 3 mei 2019 (ongeacht een mogelijke vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode).</p> <p><i>Voorwaarden voor goedkeuring :</i> De Emittent gaat ermee akkoord dat dit Prospectus wordt gebruikt voor doeleinden van een openbare aanbieding in België.</p> <p><b>Elk aanbieding en elke verkoop van de Obligaties door een Erkende Aanbieder zal worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden die zijn overeengekomen tussen de Erkende Aanbieder en de belegger, met inbegrip van de voorwaarden in verband met de prijs, de allocatie en de kosten en/of belastingen die door de belegger moeten worden gedragen.</b></p> <p><b>De Emittent is geen partij bij overeenkomsten, modaliteiten of voorwaarden afgesloten of afgesproken tussen de Erkende Aanbieder en de belegger inzake het aanbieden en verkopen van de Obligaties. De modaliteiten en voorwaarden van Erkende Aanbieders (andere dan de Lead Manager) zijn niet opgenomen in dit Prospectus.</b></p> <p><b>De modaliteiten en voorwaarden voor het aanbieden en verkopen van de Obligaties zullen aan de belegger worden verstrekt door een Erkende Aanbieder op het gepaste moment tijdens de inschrijvingsperiode die begint op 29 april 2019 en eindigt op 3 mei 2019 (onder voorbehoud van een vroegtijdige afsluiting). Noch de Emittent, noch de Lead Manager kunnen verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld voor de modaliteiten en voorwaarden van een Erkend Aanbieder (of voor enige informatie die door dergelijke Erkende Aanbieder daarover wordt verstrekt).</b></p>
--	---	---

<b>Rubriek B — Emittent</b>		
B.1	<b>Juridische en handelsnaam van de Emittent</b>	Atenor NV (de " <b>Emittent</b> " of " <b>Atenor</b> ").
B.2	<b>Vestiging/ Rechtsvorm/Wetgeving /Land van oprichting</b>	Atenor NV is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel van de Emittent is gelegen te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, België. Atenor werd voor onbepaalde duur opgericht op 15 september 1950.
B.4b	<b>Trendinformatie</b>	Atenor bevestigt dat geen enkele significante achteruitgang haar perspectieven heeft beïnvloed sinds de datum van haar meest recente geauditeerde en gepubliceerde jaarrekening, met name sinds 31

		<p>december 2018.</p> <p>De vastgoedmarkten in Europa opereren in een context van zwakke groei en relatief lage rentevoeten.</p> <p>Door haar aanwezigheid op verschillende markten als belangrijke speler, zou Atenor van een gunstige trend moeten profiteren. 2019 zal meer bepaald het jaar zijn van de commercialisering van het kantoorgebouw te Brussel aangehouden door The One Office en aangekocht door Deka Immobilien Investment GmbH, de oplevering van het NAOS project, de aanvang van de bouw van het BuzzCity project dat werd overgedragen aan Luxemburg en van andere projecten die gecommmercialiseerd worden. De gebouwen HBC te Boekarest, die zijn ondergebracht in onze Romeense dochteronderneming NGY srl en volledig verhuurd zijn, zijn te koop gesteld. Over het algemeen zal Atenor elke kans grijpen om haar gediversifieerde portefeuille te valoriseren.</p> <p>De resultaten van Atenor zullen ook, net zoals vorig jaar, steunen op de verkoop van woonprojecten in Brussel en in de provincies.</p> <p>In 2019 zal bovendien van start worden gegaan met de uitvoering (verkrijgen van de vergunningen en start van de bouw) van verschillende grote projecten in de portefeuille.</p> <p>Tot slot worden er nieuwe investeringen in overweging genomen in het kader van het lopende proces van aankoop-valorisatie-verkoop van projecten die passen bij onze strategie en de uitbreiding van onze internationale positie.</p> <p>In het kader van de naleving van haar verplichtingen als genoteerde vennootschap, zal Atenor het publiek in kennis stellen van alle informatie die nodig is om de evolutie van haar financiële positie te beoordelen, met name op grond van het verloop van haar portefeuille en de perspectieven van het lopende boekjaar.</p>
B.5	<p><b>Beschrijving van de Emittent binnen de groep</b></p>	<p>De Emittent is de moeder vennootschap van de groep die uitsluitend actief is in vastgoed ontwikkeling. De Emittent heeft (rechtstreeks of onrechtstreeks) een participatie in de hieronder vermelde vennootschappen, die eigenaar zijn van vastgoedprojecten die door de Emittent en zijn Dochterondernemingen (zoals gedefinieerd in Element C9) worden ontwikkeld (de "<b>Groep</b>"). De Emittent controleert ook andere Dochterondernemingen dan deze hierna vermeld zonder significante impact op de geconsolideerde rekeningen van de Emittent. Deze andere Dochterondernemingen worden hieronder niet vermeld omdat het gaat over in het buitenland gevestigde moedermaatschappijen, niet operationele dochterondernemingen of dochterondernemingen waarin op heden reeds afgeronde projecten zijn opgenomen.</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 procent in Victoriei 174 Business Development SRL</li> <li>- 100 procent in NOR Real Estate SRL</li> <li>- 100 procent in NOR Residential Solutions SRL</li> </ul> <p>* deze dochterondernemingen worden geconsolideerd op basis van de equivalentie methode, alle andere dochterondernemingen op basis van de globale integratiemethode.</p>																																	
B.9	<b>Winstprognoses of -ramingen</b>	Niet van toepassing, er zijn geen winstprognoses- of ramingen opgenomen in het Prospectus.																																	
B.10	<b>Vorbehouden in de auditverslagen betreffende de historische financiële informatie</b>	Niet van toepassing, er zijn geen voorbehouden in enig rapport van de revisoren met betrekking tot de historische financiële informatie die is opgenomen in het Prospectus.																																	
B.12	<b>Belangrijkste historische gegevens over de Emittent</b>	<p><i>Geconsolideerde jaarresultaten 2017 - 2018</i></p> <p>Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro) - Geauditeerde rekeningen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resultaten</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)</td> <td>35.177</td> <td>22.179</td> </tr> <tr> <td>Resultaat per aandeel (in euro)</td> <td>6,48</td> <td>4,07</td> </tr> <tr> <td>Aantal aandelen</td> <td>5.631.076</td> <td>5.631.076</td> </tr> <tr> <td>Waarvan eigen aandelen</td> <td>231.825</td> <td>198.622</td> </tr> <tr> <th>Balans</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> <tr> <td>Totaal der activa</td> <td>670.765</td> <td>593.180</td> </tr> <tr> <td>Kasmiddelen aan het einde van de periode <sup>(1) (2)</sup></td> <td>106.590</td> <td>43.296</td> </tr> <tr> <td>Netto schuld <sup>(3)</sup> (-)</td> <td>-333.688</td> <td>-333.835</td> </tr> <tr> <td>Netto schuld/Totaal van de balans (in %)</td> <td>49,75</td> <td>56,28</td> </tr> <tr> <td>Totaal geconsolideerd eigen vermogen</td> <td>170.298</td> <td>149.640</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> De post "Kasmiddelen aan het einde van de periode" bestaat uit de post "Kas en kasequivalenten" voor een bedrag van 42.145.000 EUR voor 2018 en 23.121.000 EUR voor 2017 en uit de post "Overige financiële vlottende activa" voor een bedrag van 64.445.000 EUR voor 2018 en 20.175.000 EUR voor 2017. Voor wat betreft "Overige financiële vlottende activa" verwijzen we naar opmerking 16 bij het financieel jaarverslag van de Emittent van 2018.</p> <p><sup>(2)</sup> De kasmiddelen aan het begin van de periode van de vorige balansdatum zijn herrekend op basis van de waarde van de Beaulieu-certificaten. Schommelingen van het boekjaar in deze post zijn opgenomen in de schommelingen van de overige vorderingen</p>	Resultaten	31.12.2018	31.12.2017	Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	35.177	22.179	Resultaat per aandeel (in euro)	6,48	4,07	Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076	Waarvan eigen aandelen	231.825	198.622	Balans	31.12.2018	31.12.2017	Totaal der activa	670.765	593.180	Kasmiddelen aan het einde van de periode <sup>(1) (2)</sup>	106.590	43.296	Netto schuld <sup>(3)</sup> (-)	-333.688	-333.835	Netto schuld/Totaal van de balans (in %)	49,75	56,28	Totaal geconsolideerd eigen vermogen	170.298	149.640
Resultaten	31.12.2018	31.12.2017																																	
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	35.177	22.179																																	
Resultaat per aandeel (in euro)	6,48	4,07																																	
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076																																	
Waarvan eigen aandelen	231.825	198.622																																	
Balans	31.12.2018	31.12.2017																																	
Totaal der activa	670.765	593.180																																	
Kasmiddelen aan het einde van de periode <sup>(1) (2)</sup>	106.590	43.296																																	
Netto schuld <sup>(3)</sup> (-)	-333.688	-333.835																																	
Netto schuld/Totaal van de balans (in %)	49,75	56,28																																	
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	170.298	149.640																																	

		<p>en schulden van de werkkapitaalvereisten.</p> <p><sup>(3)</sup> De "Netto schuld" wordt als volgt berekend: de som van de "kortlopende en langlopende rentedragende passiva" min de som van de posten "kas en kasequivalenten" en "Overige vlottende financiële activa".</p> <p>De Emittent bevestigt dat geen enkele significante achteruitgang zijn perspectieven heeft beïnvloed en dat er geen significante wijzigingen hebben plaatsgevonden in de financiële of commerciële situatie van de Groep sinds de datum van haar meest recente geauditeerde en gepubliceerde jaarrekening, i.e. sinds 31 december 2018.</p>
B.13	<b>Gebeurtenissen met een invloed op de solvabiliteit van de Emittent</b>	Niet van toepassing, er zijn geen belangrijke gebeurtenissen opgetekend met betrekking tot de solvabiliteit van de Emittent.
B.14	<b>Afhankelijkheid van de Emittent van andere entiteiten binnen de groep</b>	Niet van toepassing, de Emittent is de moedervernootschap van de groep.
B.15	<b>Hoofdactiviteiten van de Emittent</b>	<p>Atenor startte haar vastgoedactiviteiten in het begin van de jaren 1990 met de ontwikkeling van kantoorprojecten in de Europese Wijk in Brussel. Deze wijk kende een enorme boost door de uitbreiding van de Europese instellingen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat het terrein is voor belangrijke lokale en internationale gebeurtenissen, blijft voor Atenor de belangrijkste markt.</p> <p>In 2000 heeft Atenor ingespeeld op de beginnende groei en structurering van de kantoormarkt in Luxemburg, en meer in het bijzonder van het plateau van Kirchberg, waar een sterke stedenbouwkundige impuls werd gegeven door het Fonds voor de Urbanisatie van Kirchberg.</p> <p>In 2008 heeft Atenor geïnvesteerd in kantoorprojecten in Boedapest (Hongarije) en Boekarest (Roemenië). Atenor wenst deel uit te maken van die markten die overschakelen naar kantoren met een betere technische kwaliteit. Trouw aan haar locatiercriteria heeft Atenor investeringen gedaan die, ondanks een terugval van die markten in 2009, een competitief voordeel bieden ten opzichte van andere concurrerende projecten.</p> <p>In 2017 heeft Atenor, vanuit haar wens haar activiteiten uit te breiden in meer dynamische Europese hoofdsteden, een site gekocht in de zone Péri-Défense te Parijs (Bezons, Frankrijk).</p> <p>In 2018 heeft Atenor haar ontwikkeling voortgezet met een investering door haar nieuwe Poolse Dochteronderneming in een project van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>De afgelopen 15 jaar heeft Atenor zich met succes toegelegd op de woonmarkt. Zo heeft Atenor kunnen inspelen op fundamentele</p>

		<p>evoluties zoals de groei van de stedelijke bevolking en de milieukwesties. Deze residentiële activiteit is geconcentreerd in Brussel, Wallonië en Luxemburg en heeft zich uitgebreid in 2018 en in 2019 naar Boekarest, Düsseldorf, Lissabon en Vlaanderen (Deinze).</p> <p>De aanwezigheid van Atenor op die verschillende markten zal voor lange termijn zijn.</p>
B.16	<b>Aandeelhouders met controle</b>	<p>Op 31 december 2018 bezitten de referentieaandeelhouders van Atenor samen 47,08 procent van het kapitaal en de stemrechten van Atenor, waarvan 40,98 procent zich verbonden hebben in een aandeelhoudersovereenkomst. Deze aandeelhoudersovereenkomst vormt een gezamenlijk akkoord voor de uitstippeling en uitvoering van een gemeenschappelijk duurzaam beleid. Zo werken ze mee aan de realisatie van haar bedrijfsplan. Deze referentieaandeelhouders worden vertegenwoordigd in de raad van bestuur van Atenor en hebben in feite de controle over Atenor. Er zijn vijf referentieaandeelhouders: 3D NV, FORATENOR SA, LUXEMPART SA, ALVA SA. en Stéphan SONNEVILLE SA.</p> <p>Op de datum van de transparantieverklaring van de Emittent van 16 april 2019, houdt Atenor 5,00 procent eigen aandelen aan.</p>
B.17	<b>Aangevraagde kredietratings</b>	<p>Er werd geen enkele kredietrating toegekend op verzoek van of in samenwerking met de Emittent aan de Obligaties, aan de Emittent of aan een ander schuldinstrument van de Emittent.</p>

<b>Rubriek C — Obligaties</b>		
C.1	<b>Soort en klassen van Obligaties/ISIN</b>	<p><i>Soort</i> : De Obligaties 4A zijn obligaties met een vaste rente van 3,00 procent en vervaldatum op 8 mei 2023.</p> <p>De Obligaties 6A zijn obligaties met een vaste rente van 3,50 procent en vervaldatum op 8 mei 2025.</p> <p>De Obligaties zijn in gedematerialiseerde vorm.</p> <p><i>Identificatiecode</i> : De Obligaties 4A worden geïdentificeerd door de ISIN-code BE0002647288 en door de gemeenschappelijke code 198939234.</p> <p>De Obligaties 6A worden geïdentificeerd door de ISIN-code BE0002648294 en door de gemeenschappelijke code 198940330.</p>
C.2	<b>Munteenheid:</b>	<p>De munteenheid van de Obligaties is de euro. Alle op de Obligaties verschuldigde rente is te betalen in euro en elk te betalen bedrag bij terugbetaling zal in euro zijn.</p>
C.5	<b>Beschrijving van de beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties</b>	<p>Behoudens wettelijke beperkingen inzake aanbiedingen, verkoop en overdracht, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.</p>
C.8	<b>Beschrijving van en beperkingen aan de rechten die zijn verbonden aan de</b>	<p><i>Status van de Obligaties</i>: De Obligaties vormen niet-achtergestelde, rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent (onverminderd Voorwaarde 4 (<i>Negatieve Zekerheid</i>)). Ze maken niet het voorwerp uit van zekerheden gevestigd door de Emittent of door</p>



	<p><b>Obligaties, met inbegrip van rangorde</b></p>	<p>een derde partij. De Obligaties bekleeden te allen tijde een gelijke rang (<i>pari passu</i>), zonder enige voorrang ten opzichte van elkaar en met elke andere huidige of toekomstige niet door zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verplichting of schuld van de Emittent, behalve eventuele verplichtingen die voorrang kunnen hebben krachtens dwingende en algemeen toepasselijke wettelijke bepalingen.</p> <p>Zie ook Element C.9 hieronder.</p>
C.9	<p><b>Bepalingen met betrekking tot rente, vervaldatum en aflossingsvoorwaarden, rendement en vertegenwoordiger van de Obligatiehouders</b></p>	<p>Zie ook Element C.8 hierboven.</p> <p><i>Rente:</i> Elke Obligatie 4A brengt vanaf de Uitgiftedatum een rente van 3,00 procent per jaar op.</p> <p>Elke Obligatie 6A brengt vanaf de Uitgiftedatum een rente van 3,50 procent per jaar op.</p> <p><i>Interestbetaaldatum:</i> 8 mei van elk jaar tot de vervaldatum, te beginnen met de eerste Interestbetaaldatum die valt op 8 mei 2020.</p> <p><i>Vervaldatum:</i> de vervaldatum voor de Obligaties 4A is 8 mei 2023. De vervaldatum van de Obligaties 6A is 8 mei 2025.</p> <p><i>Op de Vervaldatum af te lossen bedrag:</i> 100 procent van de Nominale Waarde van de Obligaties.</p> <p><i>Aflossing naar keuze van Obligatiehouders na een Wijziging van Controle:</i> In geval van een Wijziging van Controle zal elke Obligatiehouder het recht hebben om van de Emittent te eisen dat hij de Obligaties deels of volledig terugbetaalt, en dit op de Wijziging van Controle Optie-Datum en tegen het Wijziging van Controle Optie-Aflossingsbedrag.</p> <p>Om dergelijk recht uit te oefenen, moet de desbetreffende Obligatiehouder op om het even welk moment tijdens de Periode van Wijziging van Controle (i) aan de Agent een door de betrokken erkende rekeninghouders uitgegeven certificaat overhandigen of laten overhandigen, dat bevestigt dat de desbetreffende Obligatie in zijn opdracht en onder zijn controle bewaard wordt en door hemzelf geblokkeerd wordt of de desbetreffende Obligatie overdragen aan de Agent en (ii) een volledig ingevulde en ondertekende Verklaring inzake Optie-Uitoefening bij Wijziging van Controle overhandigen aan, of neerleggen bij zijn Financiële Tussenpersoon voor verdere aflevering aan de Emittent (met een afschrift voor de Agent) in de vorm beschikbaar bij de Agent (de "<b>Verklaring inzake Optie-Uitoefening bij Wijziging van Controle</b>").</p> <p>Na ontvangst van dergelijke Verklaring inzake Optie-Uitoefening bij Wijziging van Controle zal de Financiële Tussenpersoon een volledig ingevuld ontvangstbewijs voor dergelijke Verklaring inzake Optie-</p>

		<p>Uitoefening bij Wijziging van Controle overhandigen aan de desbetreffende Obligatiehouder en een kopie van de Verklaring inzake Optie-Uitoefening bij Wijziging van Controle verstrekken aan de Emittent.</p> <p>Onder "<b>Handelend in Onderling Overleg</b>" wordt verstaan een samenwerking tussen een groep personen, via een overeenkomst of een akkoord, inzake hun participatie in de Emittent.</p> <p>Onder "<b>Wijziging van Controle</b>" wordt verstaan de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van (i) 30 procent of meer van de effecten van de Emittent met stemrecht, of (ii) meer dan 50 procent van de stemrechten van de Emittent, door een of meer personen, behalve een Vrijgestelde Persoon, die alleen of in Onderling Overleg Handelen. Er wordt op gewezen dat volgende gebeurtenissen geen aanleiding geven tot een Wijziging van Controle: (i) elke verhoging door een of meer Vrijgestelde Personen van zijn of hun participatie in het maatschappelijk kapitaal van de Emittent of (ii) enige vermindering door één of meerdere Vrijgestelde Perso(ou)nen van zijn (hun) participatie in het maatschappelijk kapitaal van de Emittent of (iii) de omstandigheid dat een of meer derden in Onderling Overleg Handelen met een of meer Vrijgestelde Personen zonder dat die derden op zich alleen Controle over de Emittent uitoefenen.</p> <p>Onder "<b>Optie-datum van Wijziging van Controle</b>" wordt verstaan de veertiende Werkdag na de afloop van de Periode van Wijziging van Controle.</p> <p>Onder "<b>Financiële Tussenpersoon</b>" wordt verstaan een bank of elke andere financiële tussenpersoon waar een Obligatiehouder zijn Obligaties aanhoudt.</p> <p>Onder "<b>Wijziging van Controle Optie-Aflossingsbedrag</b>" wordt verstaan, met betrekking tot een Obligatie, de Nominale Waarde van die Obligatie plus de tot de Optie-datum van Wijziging van Controle" (niet inbegrepen) opgelopen en niet-uitgekeerde interesten.</p> <p>Onder "<b>Kennisgeving inzake Wijziging van Controle</b>" wordt verstaan de kennisgeving die de Emittent moet verstrekken aan Obligatiehouders binnen een termijn van vijf werkdagen na een Wijziging van Controle overeenkomstig Voorwaarde 14 (<i>Kennisgeving</i>).</p> <p>Onder "<b>Periode van Wijziging van Controle</b>" wordt verstaan de periode die begint op de effectieve datum van de Wijziging van Controle en eindigt 60 kalenderdagen na de effectieve verwezenlijking van de Wijziging van Controle, of als die datum later is, 60 kalenderdagen na de datum van Kennisgeving inzake Wijziging van Controle.</p> <p>Onder "<b>Vrijgestelde Personen</b>" worden de volgende personen verstaan: Alva SA, 3D NV, Stéphan Sonnevile SA, Luxempart S.A., ForAtenor SA alsook elke andere met een of meer van die personen Verbonden Persoon.</p> <p>Onder "<b>Verbonden Persoon</b>" wordt verstaan elke verbonden vennootschap of persoon in de zin van het Belgisch Wetboek van</p>
--	--	---

		<p>Vennootschappen.</p> <p><i>Gevallen van Wanprestatie:</i> elke Obligatiehouder heeft het recht de Emittent te laten weten dat al zijn Obligaties onmiddellijk opeisbaar en betaalbaar worden tegen hun Nominale Waarde vermeerderd met de tot de betaaldatum opgelopen rente, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, behalve de kennisgeving aan de Emittent, in geval van een Wanprestatie (zoals hieronder gedefinieerd). Gevallen van wanprestatie in verband met Obligaties hebben betrekking op (i) het niet betalen van de hoofdsom of de rente op de Obligaties, (ii) het niet naleven door de Emittent van andere afspraken in verband met de Obligaties, (iii) de wanprestatie met betrekking tot enige huidige of toekomstige schuld van de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen (<i>kruis-wanprestatie</i>), (iv) de reorganisatie of wijziging van de activiteit van de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen, (v) de insolventie, de vereffening of de ontbinding van de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen of elke andere gelijkaardige procedure, (vi) het schrappen of opschorten van de handel of de notering van de Obligaties op de beurs, (vii) het schrappen of opschorten van de notering of het verhandelen op de beurs van de aandelen van de Emittent en (viii) de onwettelijkheid (elk een "<b>Geval van Wanprestatie</b>").</p> <p><i>Negatieve zekerheid:</i> De Emittent verbindt zich ertoe om , tijdens de gehele looptijd van de Obligaties en tot en met de effectieve terugbetaling van hoofdsom en rente van deze Obligaties, noch zelf noch enige Belangrijke Dochteronderneming een Zekerheid te (laten) verschaffen of te laten voortbestaan met betrekking tot de totaliteit of een geheel van zijn bestaande of toekomstige verbintenissen, activa, inkomsten of winsten ten voordele van houders van om het even welke Relevante Schuld, tenzij dit in het voordeel is, met gelijke rang, van de Obligaties. Bovenstaande verbintenis is evenwel niet van toepassing op reële zekerheden of voorrechten aangelegd ten voordele van houders van om het even welke Relevante Schuld krachtens dwingende wettelijke bepalingen.</p> <p>Onder "Zekerheid" wordt verstaan een hypotheek, pand, waarborg, voorrecht, mandaat om deze te creëren of elke ander vorm van zakelijke zekerheid.</p> <p>Onder "<b>Relevante Schuld</b>" wordt verstaan elke huidige of toekomstige schuld (ongeacht of het de hoofdsom, de premies, rente of andere bedragen betreft) in de vorm van, of vertegenwoordigd door, obligaties, <i>notes</i>, handelspapier (<i>commercial paper</i>), <i>debentures</i>, <i>treasury notes</i>, of andere overdraagbare schuldinstrumenten of andere effecten, ongeacht of ze uitgegeven zijn voor contanten of volledig of gedeeltelijk voor een andere tegenprestatie dan contanten in een openbare of private transactie, en die worden of kunnen worden genoteerd of verhandeld op de beurs, <i>over the counter</i>, of op elke andere effectenmarkt. Vormen geen Relevante Schuld alle niet</p>
--	--	--

		<p>genoteerde, overdraagbare schuldbewijzen die door de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen zijn aangegaan na datum van het Prospectus, uitsluitend in het kader van de financiering van een specifiek vastgoedproject door de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen, en die gewaarborgd zijn door zekerheden verschaft door de Emittent of een van zijn Belangrijke Dochterondernemingen uitsluitend op een van de activa van dit vastgoedproject of op de aandelen van de desbetreffende SPV en uitsluitend voor de doeleinden van dat vastgoedproject.</p> <p>Onder "<b>Dochteronderneming</b>" wordt verstaan een onderneming of andere persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt door de Emittent overeenkomstig het Belgisch Wetboek van Vennootschappen.</p> <p>Onder "<b>Belangrijke Dochteronderneming</b>" wordt verstaan een Dochteronderneming van de Emittent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) die een bedrijfswinst realiseert die minstens 15 procent vertegenwoordigt van de geconsolideerde bedrijfswinst van de Emittent of waarvan de activa minstens 15 procent vertegenwoordigen van de totale geconsolideerde activa van de Emittent, met dien verstande dat die twee drempels zullen worden berekend op basis van de meest recente geauditeerde geconsolideerde rekeningen van de Emittent; of</li> <li>(ii) waaraan het geheel of een substantieel deel van de activa en verbintenissen van een Dochteronderneming, die, net voor de overdracht, een Belangrijke Dochteronderneming was, worden overgedragen.</li> </ul> <p><i>Rendement:</i> Bruto actuariel rendement van de Obligaties 4A: 2,60 procent (op jaarbasis)</p> <p>Bruto actuariel rendement van de Obligaties 6A: 3,152 procent (op jaarbasis)</p> <p><i>Nettorendement:</i> Nettorendement van de Obligaties 4A: 1,709 procent (op jaarbasis)</p> <p>Nettorendement van de Obligaties 6A: 2,114 procent (op jaarbasis)</p> <p>Het nettorendement van de Obligaties 4A bedraagt 1,709 procent en het nettorendement van de Obligaties 6A bedraagt 2,114 procent, beide op jaarbasis. Het rendement wordt, voor elke Reeks, berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum, hun respectievelijke Uitgifteprijs, hun respectievelijke jaarlijkse rentevoet (namelijk 3,00 procent voor de Obligaties 4A en 3,50 procent voor de Obligaties 6A) en op basis van de veronderstelling dat de Obligaties zullen worden aangehouden tot 8 mei 2023 (Obligaties 4A) en tot 8 mei 2025 (Obligaties 6A), wanneer ze zullen worden terugbetaald tegen 100 procent van hun Nominale Waarde, overeenkomstig de Voorwaarden (zoals hieronder gedefinieerd). Als de Obligaties niet tot</p>
--	--	--

		<p>hun Vervaldatum worden bewaard, dan is dit geen indicatie van toekomstig rendement. Het nettorendement weerspiegelt de aftrek van de huidige Belgische roerende voorheffing van 30 procent.</p> <p><i>Vertegenwoordiger van de houders van Obligaties (de <b>Obligatiehouders</b>)/vergadering van de Obligatiehouders:</i> Er is geen vertegenwoordiger van de Obligatiehouders aangeduid in verband met de Obligaties.</p> <p><i>Toepasselijk recht:</i> De Obligaties, het aanbod van de Obligaties, en alle niet-contractuele verplichtingen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties, zijn onderworpen aan, en moeten worden geïnterpreteerd volgens, het Belgische recht.</p> <p><i>Jurisdictie:</i> Elk geschil met betrekking tot de Obligaties (inclusief elk geschil met betrekking tot elke niet-contractuele verplichting met betrekking tot de Obligaties) valt onder de exclusieve bevoegdheid van de Franstalige hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel in België.</p> <p><i>Algemene vergadering van Obligatiehouders:</i> De Voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen met betrekking tot de bijeenroeping en de beraadslagingen van de algemene vergaderingen van Obligatiehouders. Elke Obligatie geeft recht op één stem tijdens de algemene vergadering van Obligatiehouders. De stemrechten verbonden met de Obligaties die, op het ogenblik van een vergadering van Obligatiehouders, aangehouden worden door de Emittent, een van de met de Emittent Verbonden Personen of een van de Vrijgestelde Personen zullen niet kunnen worden uitgeoefend. De geldig goedgekeurde besluiten van de algemene vergadering van Obligatiehouders zijn bindend voor alle Obligatiehouders.</p>
C.10	<b>Derivatencomponent van de rentebetaling</b>	<p>Zie ook Element C.9 hierboven.</p> <p>Niet van toepassing, er is geen derivatencomponent in de rentebetaling.</p>
C.11	<b>Aanvraag van toelating tot de verhandeling</b>	<p>Een aanvraag werd voorgelegd aan Euronext Brussels met betrekking tot de toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.</p>

<b>Rubriek D - Risico's</b>		
D.2	<b>Belangrijkste risico's met betrekking tot de Emittent</b>	<p>Er zijn bepaalde factoren die een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om aan zijn verplichtingen in verband met de Obligaties te voldoen. De belangrijkste risico's in verband met de Emittent zijn onder andere, maar niet beperkt tot, de volgende:</p> <p><b>Risico's verbonden aan de markt</b></p> <p><i>Risico verbonden aan de economische conjunctuur</i></p> <p>De economische conjunctuur beïnvloedt de vastgoedsector in het algemeen.</p>

De kantoormarkt hangt af, enerzijds, van het vertrouwen van de investeerders, kandidaat-kopers van vastgoedprojecten die Atenor en haar Dochterondernemingen ontwikkelen en, anderzijds, van het vertrouwen van de bedrijven uit de privésector en de actoren van de openbare sector, die kandidaat-huurders zijn van deze goederen. De woonmarkt blijft 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 voor de landen waarin Atenor heeft geïnvesteerd (België, Groothertogdom Luxemburg, Frankrijk, Hongarije, Roemenië, Polen, Duitsland en Portugal) werden in aanmerking genomen in de verwachte resultaten; als de economische situatie van deze landen zou verbeteren of verslechteren ten opzichte van de gegeven vooruitzichten, zouden de verwachte resultaten van Atenor opwaarts of neerwaarts kunnen worden herzien.

#### **Operationele risico's**

##### ***Risico verbonden aan de ontwikkelingsactiviteit***

Voor elke projectacquisitie voert Atenor stedenbouwkundige, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies uit, meestal met de hulp van gespecialiseerde externe adviseurs. Ondanks alle genomen voorzorgen zouden er onverwachte problemen kunnen opduiken in de door de Groep ontwikkelde projecten door externe factoren (wachttijden voor de besluiten van de administratieve overheden, nieuwe reglementeringen, met name inzake bodemverontreiniging of energieprestatie, bureaucratie, milieubescherming, belangrijke problemen die een impact hebben op een algemene onderneming, enz.) en verborgen risico's, met vertragingen in de oplevering, budgetoverschrijdingen, en zelfs een substantiële wijziging van het oorspronkelijk beoogd project tot gevolg.

##### ***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 een perceel heeft verworven. Het bestemmingsplan of toegelaten afmetingen kunnen zo belangrijke wijzigingen ondergaan ten opzichte van de voorzieningen van Atenor. 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 verschillende landen waar ze die activiteiten uitoefent. Deze bepalingen hebben met name betrekking op de kwaliteit van de bodem, het grondwater en de lucht, gevaarlijke of toxische stoffen alsook de gezondheid en veiligheid van personen. 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 desbetreffende project.

***Risico verbonden aan de strategie van de Groep***

Alvorens over te gaan tot investeringen die verband houden met de strategische keuzes inzake kantoren en residentiële ontwikkeling, doet de Emittent eerst onderzoek om de economische waarde van die investeringen, de mogelijkheden op de markt en het potentiële rendement van die investeringen te bepalen. Deze ramingen kunnen onjuist zijn 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***

Net zoals voor elke vastgoedpromotor, hangt de winst van de Emittent hoofdzakelijk af van de verkoop van zijn projecten. 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 kan worden verkocht.

***Risico op het vertrek van managers met een sleutelpositie***

Het vertrek van managers met een sleutelpositie van 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.

**Financiële risico's**

***Liquiditeits- en financieringsrisico***

De Groep wordt gefinancierd door diverse nationale en internationale belangrijke bancaire partners. De Groep onderhoudt met deze partners sterke, langdurige betrekkingen die het mogelijk maakt om desgevallend het hoofd te bieden aan liquiditeits- of financieringsproblemen.

Atenor en haar Dochterondernemingen zijn er steeds in geslaagd de nodige financieringen te verkrijgen om de bouw van hun vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de hele bouwperiode te dekken en de commercialisering binnen een redelijke termijn, doorgaans een jaar na het einde van de werken, mogelijk te maken. Wanneer de commercialiseringsperspectieven gunstig lijken en voldoende manoeuvreerruimte laten om het project te valoriseren, kan Atenor besluiten haar projecten of de Dochterondernemingen die projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren. In het kader van deze financieringen worden de in opbouw zijnde activa en de aandelen van de Dochterondernemingen van Atenor gewoonlijk in pand gegeven ten voordele van kredietverleners. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure van een van de Dochterondernemingen van de Emittent, zullen eerst de schuldeisers van de Dochterondernemingen van de Emittent, waarvan de schulden al dan niet gewaarborgd zijn door zekerheden, worden terugbetaald met de

opbrengsten van de verwezenlijking van de activa van de Dochterondernemingen. De Obligatiehouders kunnen enkel rechten laten gelden tegen de Emittent.

Op 31 december 2018 heeft Atenor een bruto schuld van 441.350.000 EUR. Deze bruto schuld kent verschillende looptijden: 33 procent van de schuld moet worden terugbetaald of verlengd binnen het jaar, 55 procent moet worden terugbetaald of verlengd binnen de 5 jaar en 12 procent moet worden terugbetaald of verlengd over meer dan 5 jaar. Op 31 december 2018, bestaat de schuld uit 26 procent bankleningen, 17 procent obligatieleningen en 57 procent andere leningen (CP, MTN, EMTN).

***Renterisico***

De financiering van de Groep en de projectfinancieringen via de Dochterondernemingen gebeuren op basis van de kortetermijnrente, de Euribor op 1 tot 12 maanden. Wanneer de trekkingen gebeuren voor langere periodes, neemt de Groep leningen op tegen een vaste of vlottende rente, in combinatie met een swap die de vlottende rente omvormt tot een vaste rente (IRS). In het kader van de financiering van de projecten, staan de banken trekkingen toe van 1 tot 12 maanden tijdens de duur van de financiering in verhouding tot de duur van de bouw. Hierdoor wordt de schommeling van de rentevoeten beperkt.

***Wisselkoersrisico***

De Groep heeft buitenlandse activa buiten de eurozone, namelijk in Roemenië, Hongarije en Polen via dochterondernemingen actief in vastgoed ontwikkeling. Het gebruik van de lokale munteenheid als werkmunt wordt gerechtvaardigd door de operationele behoeften voor de uitvoering van de projecten. Aangezien de euro hoofdzakelijk de gangbare munteenheid is op de huurmarkt en de investeringsmarkt waar de Emittent actief is in die landen, werd geen dekking voorzien van het wisselkoersrisico.

***Overige risico's***

***Risico verbonden aan directe en indirecte belastingen***

De Groep is blootgesteld aan het risico op wijzigingen aan de fiscale wetgeving in de landen waar hij actief is. Op het vlak van btw blijft dit risico echter beperkt door de toepassing van de Europese richtlijnen in alle genoemde landen.

***Risico verbonden aan geschillen***

Zonder dat dit specifiek is voor de Emittent kunnen er gerechtelijke- of arbitrageprocedures worden ingesteld tegen de Emittent en zijn Dochterondernemingen in het kader van hun 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	<b>Belangrijkste risico's in verband met de Obligaties</b>	<p>Er zijn bepaalde risicofactoren die belangrijk zijn voor het inschatten van de risico's in verband met de Obligaties, met inbegrip van maar niet beperkt tot de volgende risicofactoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. <i>de Obligaties zijn eventueel geen geschikte belegging voor alle beleggers</i>: elke potentiële belegger in de Obligaties moet de geschiktheid van de belegging bepalen in functie van zijn eigen omstandigheden en elke potentiële belegger moet voldoende kennis en ervaring hebben en beschikken over gepaste analysemiddelen om een zinvolle beoordeling van de Obligaties te maken en de impact van de Obligaties op zijn algemene beleggingsportefeuille te evalueren, en moet over voldoende financiële middelen en liquiditeit beschikken om alle risico's van een belegging in de Obligaties te dragen;</li> <li>ii. <i>de Obligaties zijn niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent en er is geen beperking op het aangaan van verdere schulden</i>: de Obligaties beperken niet de mogelijkheden van de Emittent om verder schulden aan te gaan, schuldeffecten uit te geven of zekerheden te verschaffen voor dergelijke schulden. De negatieve zekerheidsclausule beschermt de Obligatiehouders tegen het verschaffen van zekerheden door de Emittent of de Belangrijke Dochterondernemingen voor andere Relevante Schulden (in essentie kapitaalmarktschulden (in tegenstelling tot bankleningen) met uitzondering van alle overdraagbare schuldbewijzen die enkel bedoeld zijn voor de financiering van een specifiek project waarvoor desgevallend enkel zekerheden zouden worden verschaft voor dat project) (zie ook bij negatieve zekerheid in Element C.9 hierboven). De Emittent of de Belangrijke Dochterondernemingen zijn niet onderworpen aan een verbod op het verschaffen van zekerheden voor andere schulden in de toekomst en het kan niet worden uitgesloten dat de Emittent dergelijke door zekerheden gedekte bankleningen zou aangaan in de toekomst, die eerst met de opbrengsten van de uitwinning van dergelijke zekerheden zullen worden terugbetaald in het geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure met betrekking tot de Emittent;</li> <li>iii. <i>er bestaat mogelijk geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties</i>: de Obligaties zijn nieuwe effecten en zijn mogelijks niet breed verspreid. Het kan zijn dat er zich geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties ontwikkelt. Als er zich een markt ontwikkelt, kan deze beperkt en weinig liquide zijn;</li> <li>iv. <i>geen enkele bescherming in het geval van een belastingverhoging</i>: potentiële kopers en verkopers van Obligaties moeten weten dat ze onderworpen kunnen worden aan belastingen of andere taken of rechten overeenkomstig de geldende wetten en praktijken in de landen waar de Obligaties worden verkocht of in andere jurisdicties. De Emittent zal het bedrag van zijn betaling niet vermeerderen om na een belastinginhouding of -afrek een zelfde bedrag te bereiken als het bedrag dat hij verschuldigd zou zijn als dergelijke inhouding of afrek niet verplicht zou zijn;</li> </ul>
-----	--	---

		<p>v. <i>een wijziging aan de Voorwaarden van de Obligaties kan worden opgelegd aan alle Obligatiehouders door goedkeuring met een vastgestelde meerderheid van de Obligatiehouders:</i> de Obligatiehouders kunnen de Voorwaarden wijzigen bij vastgestelde meerderheid tijdens vergaderingen van Obligatiehouders; deze wijziging van de Voorwaarden verbindt alle Obligatiehouders, inclusief deze die de desbetreffende vergadering niet hebben bijgewoond en niet hebben gestemd alsook deze die anders dan de meerderheid hebben gestemd;</p> <p>vi. <i>de Emittent kan mogelijk de Obligaties niet terugbetalen:</i> : het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen, hangt af van zijn financiële situatie op dat moment en kan beperkt zijn door wettelijke voorschriften, de voorwaarden van de schuldenlast en de overeenkomsten die hij heeft afgesloten op of voor die datum en die de huidige of toekomstige schuldenlast vervangen, aanvullen of wijzigen; of</p> <p>vii. <i>er kan een invloed zijn van bijdragen, commissies en/of incentives op de uitgifteprijs en/of aanbiedingsprijs:</i> beleggers moeten er rekening mee houden dat de uitgifteprijs en/of aanbiedingsprijs van de Obligaties bepaalde bijkomende kosten kan inhouden. Het kan gaan om (i) een verkoop- en distributiebijdrage van 1,50 procent voor de Obligaties 4A en van 1,875 procent voor de Obligaties 6A (elk de "<b>Retailbijdrage</b>") voor de gekwalificeerde beleggers in de zin van artikel 10 van de Prospectuswet (de "<b>Gekwalificeerde Beleggers</b>") die niet optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers, voor de Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers in het kader van het verstrekken van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MiFID II, alsook voor de effectieve en potentiële beleggers in de Obligaties die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn (de "<b>Retailbeleggers</b>") en (ii) een bijdrage gelijk aan die Retailbijdrage, verminderd met een eventuele korting tussen 0,50 procent en 0,75 procent, die wordt bepaald door de Lead Manager wat betreft de Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers in het kader van dienstverlening, die geen onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MiFID II uitmaakt;</p> <p>viii. <i>de Obligaties kunnen voor hun vervaldatum worden terugbetaald:</i> in geval van een Geval van Wanprestatie of een Wijziging van Controle, kunnen de Obligaties nog voor de Vervaldatum worden terugbetaald. In dat geval, en op voorwaarde dat de Emittent de verschuldigde bedragen kan terugbetalen, kan het zijn dat de beleggers de bedragen niet tegen dezelfde voorwaarden opnieuw kunnen beleggen;</p> <p>ix. <i>de marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de financiële situatie van de Emittent:</i> de marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de solvabiliteit van de Emittent en een aantal bijkomende factoren;</p>
--	--	---

		<p>x. <i>vervroegde terugbetaling van de Obligaties in geval van een Wijziging van Controle</i>: de Obligatiehouders kunnen van de Emittent eisen de Obligaties voor de vervaldatum terug te betalen in geval van een Wijziging van Controle. Als de houders van een beduidend deel van de Obligaties dit recht uitoefenen, kunnen de Obligaties waarvoor de vervroegde terugbetaling in geval van een Wijziging van Controle niet wordt geëist eventueel illiquide worden en moeilijk te verhandelen zijn. Bovendien kan de vervroegde terugbetaling in geval van een wijziging van controle enkel worden geëist in specifieke omstandigheden van een "Wijziging van Controle", zoals vastgelegd in de Voorwaarden, die mogelijk niet alle situaties dekken waar een wijziging van controle optreedt of waarin opeenvolgende wijzigingen van controle optreden in verband met de Emittent. De definitie van Wijziging van Controle betreft niet de situatie waarbij een of meer derden, die Handelen in Onderling Overleg met een of meer Vrijgestelde Personen, een significante participatie of een significant aantal van de stemrechten verwerven in de Emittent (maar voor minder dan 30 procent van de effecten met stemrechten van de Emittent of, minder dan 50 procent van de stemrechten) en, op basis van die participatie, <i>de facto</i> een controle uitoefenen over de Emittent. In dat geval zullen de Obligatiehouders niet de terugbetaling kunnen eisen van hun Obligaties.</p> <p>Potentiële beleggers moeten er rekening mee houden dat de uitoefening van de Optie van Wijziging van Controle enkel effectief en geldig zal zijn naar Belgisch recht als, voorafgaand aan de verwezenlijking van een Wijziging van Controle, en overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, (i) Voorwaarde 6(b) (<i>Aflossing naar keuze van Obligatiehouders na een Wijziging van Controle</i>) werd goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent en (iii) die besluiten werden neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel. De algemene vergadering die Voorwaarde 6(b) (<i>Aflossing naar keuze van Obligatiehouders na een Wijziging van Controle</i>) zal moeten goedkeuren zal uiterlijk plaatsvinden op 24 april 2020. Er is geen enkele zekerheid dat dergelijke goedkeuring zal worden verleend op de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent. Als er zich een Wijziging van Controle voordoet voor die goedkeuring en neerlegging, zullen de Obligatiehouders niet het recht hebben om het recht onder die Voorwaarde 6(b) uit te oefenen;</p> <p>xi. <i>schommeling van de marktrentevoeten</i>: de Obligaties leveren tot op de vervaldag interesten op tegen een vaste marktrentevoet. Eventuele verhogingen van de marktrentevoeten kunnen de nominale waarde van de Obligaties dan ook negatief beïnvloeden;</p> <p>xii. <i>de Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating</i>: het gebrek aan een kredietrating van de Emittent en de Obligaties zou de marktprijs van de Obligaties kunnen beïnvloeden;</p> <p>xiii. <i>de Obligaties zijn blootgesteld aan het inflatierisico</i>: het actuair rendement van de Obligaties zal worden verminderd door de</p>
--	--	---

		<p>gevolgen van de inflatie. Als de inflatie gelijk is aan of hoger is dan de rentevoet van de Obligaties, is het actuair rendement gelijk aan nul of zou het negatief kunnen zijn;</p> <p>xiv. <i>Fiscaliteit</i>: kopers en verkopers van Obligaties moeten er rekening mee houden dat ze eventueel belastingen of andere kosten moeten betalen overeenkomstig de wetten en andere praktijken in het land waar de Obligaties worden verkocht of in andere landen. De fiscale reglementen en hun toepassing door de bevoegde belastingautoriteiten veranderen soms en het is dan ook niet mogelijk te de juiste fiscale behandeling te voorspellen die op een bepaald moment zal worden toegepast. De beleggers wordt aangeraden advies te vragen bij hun eigen belastingadviseur;</p> <p>xv. <i>de Voorwaarden kunnen negatief worden beïnvloed door een wijziging in de wetten en praktijken</i>: er kan geen enkele zekerheid worden gegeven over de impact van mogelijke gerechtelijke beslissingen of wijzigingen in de Belgische wetgeving, de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijken na de datum van dit Prospectus;</p> <p>xvi. <i>potentiële belangenconflicten kunnen een ongunstig effect hebben</i>: Obligatiehouders moeten ermee rekening houden dat de Lead Manager, wanneer hij optreedt als kredietverlener (of in elke andere hoedanigheid) bij de Emittent of een andere vennootschap van de Groep, geen enkele fiduciaire of andere verplichting heeft tegenover de Obligatiehouders en geen rekening moet houden met de belangen van de Obligatiehouders. In het kader van die financieringen van de Lead Manager aan de Emittent of elke andere vennootschap van de Groep, kan de Lead Manager zekerheden genieten. In dergelijke veronderstelling zal de Lead Manager in geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure van de Emittent, als eerste vergoed worden met de opbrengsten van de uitwinning van die zekerheden.</p>
--	--	--

<b>Rubriek E – Aanbieding</b>		
E.2b	<b>Redenen voor de aanbieding en gebruik van de opbrengsten</b>	<p>In het algemeen doet de Emittent een beroep op de obligatiemarkt om zijn financieringsbronnen te diversifiëren en zijn schuld op lange termijn (vast kapitaal) te consolideren, en streeft hij hiermee een voorzichtig financieringsbeleid na.</p> <p>De Emittent zal zijn vast kapitaal aanwenden voor investeringen in gronden van te ontwikkelen projecten en zorgt zo voor een goed evenwicht tussen de looptijd van zijn verplichtingen en zijn kapitaalbronnen.</p> <p>De netto opbrengsten van de Openbare Aanbieding, die naar verwachting 40.000.000 EUR zullen bedragen in geval van plaatsing van het minimale bedrag en 60.000.000 EUR in geval van plaatsing van het maximale bedrag (exclusief kosten en lasten met betrekking tot</p>

		<p>de uitgifte die geschat worden op 100.000 EUR), zullen kunnen worden aangewend voor de aankoop van nieuwe projecten (investeringen in "gronden") in de mate waarin de lopende onderhandelingen op korte of middellange termijn succesvol zouden zijn.</p> <p>Het overschot van de opbrengsten van de lening na de investeringen in nieuwe projecten zouden desgevallend ook kunnen dienen voor de terugbetaling van thesauriebewijzen die zullen vervallen in het normale verloop van hun programma of voor de tijdelijke financiering van eerste bouwwerken.</p>
E.3	<b>Algemene voorwaarden van de aanbidding</b>	<p><i>Uitgiftedatum:</i> 8 mei 2019 (de "<b>Uitgiftedatum</b>").</p> <p><i>Uitgifteprijs:</i> Voor de Obligaties 4A, 101,50 procent. Voor de Obligaties 6A, 101,875 procent. In deze prijs is de Retailbijdrage inbegrepen, eventueel verminderd met een korting tussen 0,50 procent en 0,75 procent.</p> <p>Zie ook Element E.7 van de Samenvatting.</p> <p><i>Nominale Waarde:</i> de Obligaties worden uitgegeven voor een hoofdsombedrag van 1.000 EUR.</p> <p><i>Inschrijvingsperiode :</i> van 29 april 2019 tot en met 3 mei 2019 (behoudens vroegtijdige afsluiting). De Inschrijvingsperiode kan voor elke Reeks vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent, onafhankelijk van elkaar, met akkoord van de Lead Manager, in bepaalde omstandigheden als opgenomen in het Prospectus, met name op elk moment vanaf het einde van de minimale Inschrijvingsperiode wanneer het totale bedrag van de onderschreven Obligaties 4A en Obligaties 6A respectievelijk 20.000.000 EUR en 40.000.000 bereikt. De vroegtijdige afsluiting kan ten vroegste gebeuren op 29 april 2019 om 17u30 (tijd in Brussel), met name de derde werkdag in België na de datum waarop het Prospectus beschikbaar is op de websites van de Emittent en de Lead Manager. Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens een Werkdag open zal blijven tot 17u30. De Retailbeleggers worden aangemoedigd om zich in te schrijven op de Obligaties op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode voor 17u30 (tijdszone van Brussel).</p> <p><i>Lead Manager:</i> Belfius Bank SA/NV.</p> <p><i>Agent:</i> Belfius Bank SA/NV.</p> <p><i>Jurisdictie van de Openbare Aanbidding:</i> België.</p> <p><i>Voorwaarden van de Openbare Aanbidding:</i> De Openbare Aanbidding en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die zijn vastgelegd in de plaatsingsovereenkomst die is afgesloten tussen de Emittent en de Lead Manager (de "<b>Plaatsingsovereenkomst</b>") en die onder andere de volgende zijn: (i) de correctheid van de verklaringen en waarborgen van de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) de Plaatsingsovereenkomst, de</p>

	<p>overeenkomst inzake diensten met betrekking tot de uitgifte van gedematerialiseerde obligaties (de "<b>Settlementovereenkomst</b>" en de agency overeenkomst zijn nog voor de Uitgiftedatum door alle partijen ondertekend, (iii) de toelating tot de handel van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussel is toegekend op of voor de Uitgiftedatum, (iv) volgens het redelijk oordeel van de Lead Manager, de afwezigheid van Materieel Negatieve Wijzigingen (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst) die een invloed hebben op de Emittent en zijn Dochterondernemingen opgetreden vanaf de datum van de Prospectus tot de Uitgiftedatum, en het uitblijven van gebeurtenissen die de verklaringen en waarborgen in de Plaatsingsovereenkomst onwaar of onjuist maken op de Uitgiftedatum alsof ze op dergelijke datum waren afgelegd of verstrekt, en de Emittent heeft op of voor de Uitgiftedatum aan alle verplichtingen voldaan die hem zijn opgelegd door de Plaatsingsovereenkomst, en (v) de Lead Manager heeft ten laatste op de Uitgiftedatum de gebruikelijke bevestigingen verkregen over bepaalde juridische en financiële zaken in verband met de Emittent en zijn Dochterondernemingen. Van deze voorwaarden kan (volledig of gedeeltelijk) afstand worden gedaan door de Lead Manager. Als aan de voorwaarden van de Openbare Aanbieding en van de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties op de Uitgiftedatum niet zijn voldaan (tenzij de Lead Manager afstand heeft gedaan van die voorwaarden waaraan niet kon worden voldaan) of als de Lead Manager onder een van de bovenvermelde omstandigheden de Plaatsingsovereenkomst beëindigt, dan zullen de Obligaties niet worden uitgegeven.</p> <p><i>Allocatie:</i> De Lead Manager aanvaardt om de Obligaties naar best vermogen te plaatsen (<i>best efforts</i>).</p> <p>De Lead Manager zal zijn best doen om de Obligaties 4A voor een bedrag van 13.000.000 EUR en de Obligaties 6A voor een bedrag van 26.000.000 EUR (de "<b>Toegewezen Obligaties</b>") te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking cliënten die Retailbeleggers zijn;</p> <p>De Obligaties zullen op basis van het volgende mechanisme toegekend worden ("<b>Toekenningstructuur</b>"):</p> <p>(a) de Lead Manager heeft, met betrekking tot de Obligaties A4, het recht om een bedrag van 13.000.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren en voor een bedrag van 7.000.000 EUR bij Gekwalificeerde Beleggers; en</p> <p>(b) de Lead Manager heeft, met betrekking tot de Obligaties 6A, het recht om een bedrag van 26.000.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren en voor een bedrag van 14.000.000 EUR bij Gekwalificeerde Beleggers;</p> <p>Indien de Obligaties integraal geplaatst worden door de Lead Manager op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode, kan de Inschrijvingsperiode vervroegd afgesloten worden op de eerste Werkdag om 17u30 (tijdszone van Brussel). In het geval dat de Lead Manager inschrijvingen krijgt die het Maximumbedrag van de</p>
--	--

		<p>Obligaties 4A en het Maximumbedrag voor Obligaties 6A overschrijden, zal een proportionele vermindering van de inschrijvingen overeenkomstig de Toekenningsstructuur plaatsvinden. Dergelijke verminderingen zullen plaatsvinden mits allocatie van een meervoud van 1.000 EUR die overeenkomt met de nominale waarde van de Obligaties.</p> <p>De Retailbeleggers worden dus aangemoedigd om zich in te schrijven op de Obligaties op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode voor 17u30 (tijdszone van Brussel) om er zeker van te zijn dat hun inschrijving in overweging zal worden genomen bij het toekennen van de Toegewezen Obligaties, onder voorbehoud van een proportionele reductie van hun inschrijving in geval van inschrijving op de Obligaties 4A of de Obligaties 6A voor een bedrag groter dan, respectievelijk, het Maximumbedrag van de Obligaties 4A of het Maximumbedrag van de Obligaties 6A.</p> <p>Alle inschrijvingen die correct zijn ingediend door de Retailbeleggers bij de Lead Manager voor het einde van de Minimale Inschrijvingsperiode zullen in rekening worden genomen bij de toekenning van de Obligaties, met dien verstande dat in geval van overinschrijving, een vermindering zal kunnen worden toegepast, met name, een proportionele herziening door de Lead Manager, met een allocatie van een meervoud van EUR 1.000, die overeenkomt met de nominale waarde van de Obligaties.</p> <p>Bovendien, indien de Inschrijvingsperiode open blijft na 17u30 op de eerste Werkdag, kunnen, vanaf dat moment en voor de rest van de Inschrijvingsperiode, de niet geplaatste Toegewezen Obligaties kunnen worden toegekend aan de retail- en private banking cliënten van de Lead Manager die kwalificeren als Retailbeleggers, op basis van het "wie het eerst komt, het eerst maalt"-principe, conform het Toekenningsstructuur.</p> <p>De andere Obligaties dan de Toegewezen Obligaties (respectievelijk 7.000.000 EUR voor de Obligaties 4A en 14.000.000 EUR voor de Obligaties 6A) zullen uitsluitend bij Gekwalificeerde Beleggers worden geplaatst.</p> <p>Bij het einde van de Inschrijvingsperiode, en in de mate dat de Toegewezen Obligaties niet volledig geplaatst werden door de Lead Manager zoals hierboven beschreven, zal de Lead Manager het recht hebben, maar niet de plicht, om de niet geplaatste Toegewezen Obligaties uitsluitend toe te kennen aan Gekwalificeerde Beleggers, met voorrang voor die Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers.</p> <p>In geval van inschrijving van de Obligaties in elke Reeks, zijn de hierboven beschreven toekenningscriteria op elke Reeks afzonderlijk van toepassing.</p> <p>De Lead Manager is geenszins verantwoordelijk voor de toekenningscriteria die zullen worden toegepast door andere financiële tussenpersonen. Geen enkele inschrijving is mogelijk voor het begin van de Inschrijvingsperiode.</p>
--	--	--

E.4	<p><b>Belang van natuurlijke en rechtspersonen die betrokken zijn bij de uitgifte/aanbieding</b></p>	<p>Beleggers moeten er rekening mee houden dat de Emittent betrokken is bij een algemene handelsrelatie en/of bij specifieke transacties met de Lead Manager en dat er eventueel belangenconflicten kunnen optreden die een negatieve invloed hebben op de belangen van de Obligatiehouders.</p> <p>De Lead Manager alsook diens dochterondernemingen zijn betrokken, of kunnen in de toekomst betrokken zijn, bij een algemene handelsrelatie en/of bij specifieke transacties, en kunnen aan de Emittent of aan andere vennootschappen van de Groep bepaalde diensten verlenen, zoals onder andere als makelaar (<i>dealer</i>) of in elke andere hoedanigheid in het kader van een verrichting op de obligatie- of kapitaalmarkten (inclusief in het kader van het EMTN-programma en van het programma van thesauriebewijzen (<i>Commercial Papers</i> en <i>Medium Term Notes</i>) van de Emittent).</p> <p>Op datum van het Prospectus heeft de Lead Manager onder andere betalingsdiensten, beleggingen van liquiditeiten, bankgaranties en bijstand in verband met Obligaties en gestructureerde producten verleend aan de Groep waarvoor bepaalde vergoedingen worden betaald aan de Lead Manager door de Groep. Deze kosten vertegenwoordigen lopende kredietkosten naar het voorbeeld van andere banken die dezelfde diensten bieden en die niet materieel zijn. Op 31 december 2018 bedroeg de bestaande financiële schuldenlast van de Groep bij Belfius Bank SA/NV EUR 40,105 miljoen EUR. Potentiële beleggers moeten er ook rekening mee houden dat de Lead Manager van tijd tot tijd schuldpapieren, aandelen en/of andere financiële instrumenten van de Emittent kan bezitten.</p> <p>In het kader van de normale handelsrelatie met hun banken, hebben de Emittent, of andere vennootschappen binnen de Groep, een lening of andere kredietfaciliteiten afgesloten - of kunnen zij die in de toekomst alsnog afsluiten - bij de Lead Manager (via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken). De voorwaarden van deze schuldfinancieringen zijn strikter of kunnen strikter zijn dan de voorwaarden van de aangeboden Obligaties.</p> <p>Wanneer hij handelt als kredietverlener, heeft de Lead Manager geen fiduciaire verplichtingen of andere verplichtingen van welke aard dan ook tegenover de Obligatiehouders en is hij niet verplicht om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.</p>
E.7	<p><b>Geschatte onkosten die door de Emittent worden aangerekend aan de belegger</b></p>	<p>Retailbeleggers, Gekwalificeerde Beleggers die niet optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers, alsook Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers in het kader van het verstrekken van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MiFID II, betalen een verkoop- en distributiecommissie van:</p> <p>1,50 procent voor de Obligaties 4A;</p> <p>1,875 procent voor de Obligaties 6A,</p> <p>(elk de "<b>Retailbijdrage</b>").</p>



	<p>Elk van deze bijdragen zal worden opgenomen in de uitgifteprijs van de desbetreffende Obligaties.</p> <p>De financiële dienst met betrekking tot de Obligaties zal gratis door de Lead Manager worden verstrekt. De kosten voor de bewaring van de Obligaties worden aangerekend aan de inschrijvers</p> <p>Beleggers moeten zich informeren omtrent de kosten die hun Financiële Tussenpersonen hen kunnen aanrekenen.</p> <p>Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers in het kader van het verstrekken van onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MiFID II, betalen een verkoop- en distributievergoeding gelijk aan de Retailbijdrage verminderd met een eventuele korting tussen 0,50 procent en 0,75 procent, die wordt bepaald door de Lead Manager op basis van (i) de evolutie van de kredietkwaliteit van de Emittent (credit spread), (ii) de evolutie van de rentevoeten, (iii) het succes (of gebrek aan succes) van de plaatsing van de Obligaties en (iv) het bedrag van de Obligaties die door een belegger zijn aangekocht.</p> <p>De uitoefening door een beleggers van de vroegtijdige terugbetalingsoptie als voorzien in Voorwaarde 6 (b) (<i>Aflossing naar keuze van Obligatiehouders na een Wijziging van Controle</i>) alsook in geval van een vroegtijdige terugbetaling in geval van een Geval van Wanprestatie als voorzien in Voorwaarde 13 kan bijkomende kosten met zich meebrengen voor de belegger en beleggers zouden zich hierover moeten informeren bij de Agent of hun Financiële Tussenpersoon alvorens dergelijke vroegtijdige terugbetalingsoptie uit te oefenen.</p>
--	--