



Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

A. Introduction et avertissements

a) Introduction

A.1 Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN)	Les Obligations 4A sont des Obligations à taux fixe de 3,25 pour cent dues le 23 octobre 2024 à émettre pour un montant minimum attendu de EUR 25.000.000 et un montant maximum de EUR 35.000.000, portant le code ISIN n° BE0002739192 (les « Obligations 4A »). Les Obligations 6A sont des Obligations à taux fixe de 3,875 pour cent dues le 23 octobre 2026 à émettre pour un montant minimum attendu de EUR 45.000.000 et un montant maximum de EUR 65.000.000, portant le code ISIN n° BE0002737188 (les « Obligations 6A »).
A.2 Identité et coordonnées de l'Emetteur	Atenor SA, société de droit belge, sous la forme d'une société anonyme, dont le siège est établi à avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, (Belgique), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0403.209.303 (RPM Brabant Wallon) et portant le numéro LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40 (l'« Émetteur »).
A.3 Autorité compétente approuvant le Prospectus et date d'approbation du Prospectus	Autorité des Services et Marchés Financiers (la « FSMA »), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles La version française du Prospectus (Résumé compris) a été approuvée en date du 13 octobre 2020 (le « Prospectus ») par la FSMA, en tant qu'autorité compétente, conformément à l'article 20 du règlement (UE) 2017/1129 (le « Règlement Prospectus »).

b) Avertissement

Le présent Résumé doit être lu comme une introduction au présent Prospectus et aux conditions des Obligations (les « **Conditions** »). Toute décision d'investir dans des Obligations doit être fondée sur l'examen de l'intégralité du Prospectus et des Conditions par l'investisseur. Un investisseur dans les Obligations pourrait perdre tout ou une partie du capital investi. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus et les Conditions est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, en vertu du droit national de l'État où la réclamation est introduite, être tenu à supporter les frais de traduction du Prospectus et des Conditions avant le début de la procédure judiciaire. La responsabilité civile de l'Emetteur n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé, y compris sa traduction, pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Obligations.

B. Informations clés sur l'Emetteur

B.1. Qui est l'Emetteur des Obligations ?

B.1.1. Identification - L'Emetteur est une société de droit belge, sous la forme d'une société anonyme. Son siège statutaire est établi à Avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe, (Belgique) et portant le numéro LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40.

B.1.2. Activités principales - L'activité de l'Emetteur est la promotion immobilière. A ce titre, son activité vise à générer des plus-values au terme d'un cycle achat-développement-vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie est le développement de grands projets mixtes urbains, principalement de bureaux et de logements. À la date du Prospectus, le portefeuille de l'Emetteur comprend à l'heure actuelle 29 projets représentant une surface de l'ordre de 1.270.000 m², dont environ 72% dans le secteur de bureau, 21% dans le secteur résidentiel et 7% dans le retail. Ces projets, dans leur grande majorité, détenus au travers de filiales, sont répartis entre Bruxelles (23%), Bucarest (14%), Budapest (13%), Varsovie (24%), Düsseldorf (2%), Lisbonne (2%), Paris (5%), Luxembourg (7%), les Pays-Bas (2%), la Wallonie (7%) et la Frandre (1%).

B.1.3. Actionnaires principaux – À la date du Prospectus, l'actionnariat de référence de l'Emetteur se compose de cinq actionnaires : 3D NV, Alva SA, ForAtenoR SA, Luxempart SA et Stéphan Sonnevillle SA. Sur base des déclarations reçues conformément à la réglementation transparence jusqu'à la date du Prospectus, l'actionnariat de l'Emetteur, est le suivant:

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	Participation %
ALVA s.a. ⁽¹⁾	654.396	9,30	521.437	7,41
LUXEMPART s.a. ⁽¹⁾	750.309	10,66	521.437	7,41
3D n.v. ⁽¹⁾	891.553	12,67	521.437	7,41
ForAtenoR s.a. ⁽¹⁾	819.456	11,64	592.880	8,42
Stéphan SONNEVILLE s.a. ⁽¹⁾⁽²⁾	303.637	4,31	150.500	2,14
Sous-total	3.419.351	48,58	2.307.691	32,79
Actions propres	0	0,00		
Actions d'autocontrôle	313.427	4,45		
Public	3.306.067	46,97		
Total	7.038.845	100,00		

⁽¹⁾ Signataires de la convention d'actionnaires.

⁽²⁾ Administrateur Délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville.

En novembre 2006 une convention d'actionnaires a été signée, garantissant ainsi la pérennité et le développement du groupe. Cette convention a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans, tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Au 30 juin 2020, les actionnaires de référence de l'Emetteur détiennent ensemble 48,58% du capital et des droits de vote de L'Emetteur dont 32,79% sont regroupés au sein d'une convention d'actionnaires. Le flottant s'élève pour sa part à 46,97%. Cette convention d'actionnaires constitue un accord de concert visant la définition et la mise en place d'une politique commune durable. Il n'y a pas de contrôle exercé sur l'Emetteur qui résulte de cet accord de concert.

B.1.4. Administrateurs - Le conseil d'administration se compose de 8 membres: Frank Donck (Président), Stephan Sonneville SA (administrateur-délégué, représenté par Stephan Sonneville), Christian Delaire, Philippe Vastapane, MG Praxis SRL (représentée par Michèle Grégoire), Investea SRL (représentée par Emmanuèle Attout), Luxempart Management SARL (représentée par Jo Santino) et Société de Conseil en Gestion et Stratégie d'entreprises SRL (représentée par Nadine Lemaitre).

B.1.5. Auditeur-légal - MAZARS Reviseurs d'Entreprises SRL, ayant son siège à Avenue Marcel Thiry 77 boîte 4, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, représentée par Monsieur Xavier Doyen.

B.2. Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur?

Les comptes au 31 décembre ont été audités, ceux au 30 juin ont fait l'objet d'une revue limitée. Des opinions sans réserve ont été émises pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Comptes de résultat IFRS consolidés de l'Emetteur (en milliers d'euros)

	31.12.2019	31.12.2018	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net consolidé (part de groupe) figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Emetteur	37.777	35.177	19.624	6.297

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Dette financière nette figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Emetteur	492.113	494.530	415.626	333.689

Déclaration de flux de trésorerie IFRS consolidée de l'Emetteur (en milliers d'euros)

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Liquidités provenant des activités d'exploitation figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Emetteur	-56.329	-138.613	-50.469	-61.191
Liquidités provenant des activités de financement figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Emetteur	123.257	74.112	50.519	66.068
Liquidités provenant des activités d'investissement figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Emetteur	-2.928	3.824	-11.308	58.276

B.3. : Quels sont les principaux risques spécifiques à l'Emetteur ?

Un investissement dans les Obligations induit des risques importants. Les principaux risques spécifiques à l'Emetteur comprennent, sans s'y limiter :

Risque opérationnel lié aux règles d'urbanisme – Le groupe est tenu de respecter la réglementation en matière d'urbanisme. L'Emetteur procède régulièrement à l'acquisition d'un terrain, d'un immeuble existant ou d'une société détenant de tels actifs en tablant sur une évolution, un changement des règles d'urbanisme par l'autorité politique et/ou administrative. Il peut arriver que ce changement de règles d'urbanisme, concernant généralement l'affectation du sol ou le gabarit autorisé ne soit pas celui attendu, ou que ces changements prennent plus de temps ou encore que ces changements soient assortis de conditions imprévues. En général, le groupe acquiert un projet sans permis de bâtir et s'expose donc à ce que le permis ne soit pas accordé, qu'il soit accordé avec beaucoup de retard par rapport aux projections initiales ou encore que l'obtention du permis ait nécessité de revoir fondamentalement le projet initialement prévu. Il arrive

également que le permis fasse l'objet d'un recours. 39 % du portefeuille (soit 486.000 m²) de l'Emetteur dispose d'un permis et 2,5 % du portefeuille (soit 29.500 m²) dispose d'un permis faisant l'objet d'un recours. 58,5% du portefeuille du groupe ne dispose pas encore d'un permis et est dès lors temporairement exposée au risque décrit. S'il se matérialise, ce risque inhérent aux règles d'urbanisme (en ce compris le défaut d'obtention de permis) peut dans certains cas avoir une incidence sur le délai de livraison d'un projet et/ou sur son coût de réalisation, ce qui dans les deux cas impacte la rentabilité du projet (frais de développement supplémentaires estimés à 3% du coût de construction), et ce tant en Belgique qu'à l'étranger. Au cours des dix dernières années, deux projets belges (Realex et Victor) ainsi qu'un projet situé à l'étranger (Dacia 1 à Bucarest), soit 9% du portefeuille couvrant 29 projets en développement ont fait l'objet de ralentissements entraînant des impacts de l'ordre de 1% sur les résultats attendus de l'ensemble du portefeuille actuel. La probabilité de survenance est considérée comme moyenne et peut concerner les projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

Risque opérationnel lié à l'activité de développement - Des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (tels que de nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, la bureaucratie, la protection de l'environnement, la faillite ou des difficultés importantes affectant une entreprise générale et/ou ses sous-traitants, etc.) et des risques non dépistés peuvent se présenter dans les projets développés par le groupe, entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget, voire une modification substantielle du projet initialement envisagé. La spécificité de ces risques concerne l'allongement des durées des résolutions des problèmes rencontrés et les montants à mettre en jeu pour conserver les équilibres financiers menant à la performance visée en matière de taux interne de rentabilité (15%). Dans le cadre spécifique de la crise Covid-19, il pourrait y avoir, pour certains projets, un décalage dans le temps en raison du possible ralentissement des administrations dans l'obtention des autorisations, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'estimer un quelconque impact sur les résultats et la trésorerie. S'ils se matérialisent, ces risques, dont la probabilité est moyenne, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par l'augmentation des frais des prestataires et le recul d'encaissement soit des loyers attendus soit des ventes prévues) et in fine sur la rentabilité attendue des projets concernés et, partant, sur les perspectives de contribution d'un ou de plusieurs projets aux résultats de l'Emetteur.

Risque lié à la cession des actifs immobiliers - Les bénéfices de l'Emetteur dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de l'Emetteur peuvent dès lors fluctuer d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. À titre d'illustration, la crise financière de 2008/2009 a touché à ce point les structures financières de l'économie que le secteur immobilier a été ralenti au point de postposer le développement et la vente de certains projets immobiliers du groupe. Plus spécifiquement pour l'Emetteur et ses filiales, le décalage de résultats liés au retard de commercialisation des projets du groupe a entraîné l'absence de résultat en 2010, résultat reporté sur les exercices suivants et s'élevant à environ 5 millions d'euros. Dans le cadre spécifique de la crise Covid-19, il pourrait y avoir, pour certains projets, un décalage dans le temps en raison du possible ralentissement des administrations dans l'obtention des autorisations préalables à la prise en résultat du produit de la vente, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'estimer un quelconque impact sur les résultats et la trésorerie. Ce risque est lié au risque conjoncturel et présente la même probabilité de survenance. L'Emetteur estime que la probabilité de survenance de ce risque est moyenne. S'il devait affecter un projet dont la contribution est attendue durant un exercice spécifique, ce risque aurait un impact potentiel négatif important sur les résultats de l'exercice de l'Emetteur.

Risque de liquidité et de financement - Le développement des projets du groupe nécessite des capitaux importants, basés sur une diversification des sources de financements, qui sont pour partie obtenus sur les marchés des capitaux ou par des emprunts contractés auprès de banques de premier plan. L'Emetteur a un endettement brut de 599,63 millions d'euros au 30 juin 2020 (contre 539,79 millions au 31 décembre 2019). Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 43 pour cent de l'endettement est à rembourser dans l'année 57 pour cent est à rembourser dans les 5 ans et 0,1 pour cent à plus de 5 ans (contre respectivement 32, 58 et 10 pour cent au 31 décembre 2019). Au 30 juin 2020, l'endettement est composé à 34 pour cent d'emprunts bancaires, 18 pour cent d'emprunts obligataires « stand-alone » et 48 pour cent d'autres emprunts. Tenant compte des postes de trésorerie et équivalent de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants, l'endettement financier net consolidé s'élève à 492,11 millions d'euros au 30 juin 2020 (contre 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019). L'endettement net sur le total du bilan au 30 juin 2020 est de 50 pour cent (contre 59 pour cent au 31 décembre 2019). Le risque de liquidité et de financement peut avoir un impact important mais tenant compte d'une faible probabilité de survenance de ce risque, le groupe est exposé au risque de ne pas pouvoir rembourser un emprunt à son échéance suite au décalage de trésorerie entre les fonds engagés dans des projets en cours de développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets. Le groupe est également exposé au risque de devoir contracter des emprunts à des conditions financières plus onéreuses que celles budgétées. S'il se matérialise, ce risque peut affecter la situation financière et/ou les résultats de l'Emetteur. En conséquence, le groupe pourrait se retrouver notamment dans l'impossibilité de rembourser ses dettes à court terme et celles échéant durant l'exercice en cours ou encore dans l'impossibilité de faire face à ses échéances vis-à-vis de ses fournisseurs et ralentir ou stopper les travaux en cours. Provoquée par ses difficultés, cette situation affecterait les projets concernés.

C. Informations clés sur les Obligations

C.1. Quelles sont les principales caractéristiques des Obligations ?

C.1.1. Nature, catégorie et ISIN

- (i) Les Obligations 4A sont des Obligations à taux fixe de 3,25 pour cent dues le 23 octobre 2024 à émettre pour un montant minimum attendu de EUR 25.000.000 et un montant maximum de EUR 35.000.000, portant le n° ISIN BE0002739192.
- (ii) Les Obligations 6A sont des Obligations à taux fixe de 3,875 pour cent dues le 23 octobre 2026 à émettre pour un montant minimum attendu de EUR 45.000.000 et un montant maximum de EUR 65.000.000, portant le n° ISIN BE0002737188.

C.1.2. Devise, dénomination, valeur nominale, nombre de Obligations émises et échéance - La Série de Obligations est libellée en Euro (« €/EUR »). Les Obligations sont émises sous forme dématérialisée. La date d'échéance prévue des Obligations 4A est le 23

octobre 2024. La date d'échéance prévue des Obligations 6A est le 23 octobre 2026. A la date de l'émission des Obligations, en cas de souscription du montant maximum, il y aura 35.000 Obligations 4A et 65.000 Obligations 6A. Les Obligations 4A et les Obligations 6A ont une Dénomination Spécifiée de EUR 1.000.

C.1.3. Droits attachés aux Obligations :

- **Statut** - Les Obligations constituent des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur (sans préjudice de la Condition **Error! Reference source not found.** (*Sûreté Négative*)) et ne sont assorties d'aucune sûreté de l'Emetteur ou d'un tiers. Les Obligations auront en tout temps rang égal (*pari passu*), sans aucune préférence entre elles et avec toute autre obligation ou dette, présente ou future, non couverte par des sûretés et non subordonnée de l'Emetteur, sauf en ce qui concerne les obligations qui peuvent être privilégiées en vertu de dispositions légales impératives et d'application générale.
- **Sûreté négative** - L'Emetteur s'engage, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ce que ni l'Emetteur ni certaines de ses filiales ne crée ou ne laisse subsister aucune sûreté sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfiques, existants ou futurs, au profit de titulaires de certaines dettes financières sous la forme de, ou représentées par, des instruments de dette transférables ou d'autre instrument (« **Dette Pertinente** »), sauf à en faire bénéficier, à parité de rang, les Obligations. L'engagement qui précède n'est toutefois pas applicable aux sûretés réelles ou privilèges constitués au profit de titulaire Dette Pertinente en vertu de dispositions légales impératives.
- **Cas de défaut** - Tout Détenteur d'Obligations a le droit de notifier à l'Emetteur que toutes ses Obligations deviennent immédiatement exigibles et remboursables à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date de paiement, de plein droit et sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Emetteur, en cas de survenance des cas de défaut suivants : (i) le non-paiement du principal ou des intérêts au titre des Obligations, (ii) le non-respect par l'Emetteur d'autres engagements relatifs aux Obligations, (iii) le manquement au titre de l'endettement présent ou futur de l'Emetteur ou de certaines de ses filiales à condition que un montant cumulé de la dette concernée soit égal ou supérieur à 20.000.000 EUR (défaut croisé), (iv) la réorganisation ou le changement d'activité de l'Emetteur ou de certaines de ses filiales, (v) l'insolvabilité, la liquidation, la dissolution ou toute autre procédure similaire affectant l'Emetteur ou certaines de ses filiales, (vi) la radiation ou la suspension du marché réglementé ou de la cotation en bourse des Obligations, (vii) la radiation ou la suspension du marché réglementé ou de la cotation en bourse des actions de l'Emetteur et (viii) il devient illégal pour l'Emetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations.
- **Intérêts** - Les Obligations 4A portent intérêt à compter de leur date d'émission au taux fixe de 3,25 pour cent par an. Le rendement brut actuariel des Obligations 4A est de 2,81 pour cent et le rendement net des Obligations 4A est de 1,85 pour cent. Les intérêts sont payés annuellement à terme échu le 23 octobre de chaque année. Le premier paiement d'intérêts sera effectué le 23 octobre 2021. Les Obligations 6A portent intérêt à compter de leur date d'émission au taux fixe de 3,875 pour cent par an. Le rendement brut actuariel des Obligations 6A est de 3,52 pour cent et le rendement net des Obligations 4A est de 2,37 pour cent. Les intérêts sont payés annuellement à terme échu le 23 octobre de chaque année. Le premier paiement d'intérêts sera effectué le 23 octobre 2021.

C.1.4. Remboursement - Sous réserve de tout achat et annulation ou remboursement anticipé, les Obligations 4A seront remboursées le 23 octobre 2024 et les Obligations 6A seront remboursées le 23 octobre 2026, en tout cas à 100 pour cent de leur valeur nominale. Les Obligations peuvent être remboursées anticipativement à l'option des détenteurs d'Obligations en cas d'acquisition de 30 pour cent ou plus des titres de l'Emetteur avec droits de vote, ou de plus de 50 pour cent des droits de vote de l'Emetteur par une ou plusieurs personne(s) agissant seule ou de concert autre que Alva SA, 3D NV, Stéphan Sonnevile SA, Luxempart S.A. et ForAtenor SA ainsi que toute personne liée à une ou plusieurs de ces personnes (le « **Changement de Contrôle** »).

C.1.5. Fiscalité - Tous les paiements en capital et intérêts par ou au nom de l'Emetteur concernant les Obligations seront effectués sans retenue ni déduction de toutes taxes, droits, cotisations ou cotisations gouvernementales, à moins qu'une telle retenue ou déduction ne soit exigée par la loi. L'Emetteur ne sera pas tenu de payer des montants additionnels ou supplémentaires à l'égard de cette déduction ou retenue.

C.1.6. Assemblées - Les Conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation et la délibération des assemblées générales des détenteurs d'Obligations. Ces dispositions permettent à des majorités déterminées d'engager tous les détenteurs d'Obligations. Les détenteurs d'Obligations n'ont pas le droit d'assister aux assemblées générales des actionnaires.

C.1.7. Droit applicable - Les Obligations, l'offre des Obligations et toute obligation de nature non-contractuelle découlant ou en rapport avec les Obligations sont soumises au droit belge et seront interprétées conformément à celui-ci.

C.1.8. Rang des Obligations dans la structure de capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité - Les Obligations constituent des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Emetteur (sans préjudice de la Condition **Error! Reference source not found.** (*Sûreté Négative*)) et ne sont assorties d'aucune sûreté de l'Emetteur ou d'un tiers. Les Obligations auront en tout temps rang égal (*pari passu*), sans aucune préférence entre elles et avec toute autre obligation ou dette, présente ou future, non couverte par des sûretés et non subordonnée de l'Emetteur, sauf en ce qui concerne les obligations qui peuvent être privilégiées en vertu de dispositions légales impératives et d'application générale.

C.1.9. Restrictions au libre transfert des Obligations - Sous réserve de certaines restrictions à la vente des Obligations, ces dernières sont librement cessibles.

C.2. Où les Obligations seront-elles négociées?

Une demande a été présentée par l'Emetteur (ou en son nom) pour que les Obligations soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, à partir du 23 octobre 2020.

C.3. Quels sont les principaux risques spécifiques aux Obligations ?

Il existe certains facteurs de risque qui sont importants aux fins d'évaluer les risques associés aux Obligations. Les principaux risques spécifiques aux Obligations comprennent, sans s'y limiter :

- Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Emetteur, et il n'existe aucune limitation à l'émission d'autres dettes ou à l'octroi de sûretés pour d'autres dettes (y compris des prêts bancaires) (autre que certaines dettes pertinentes sous la forme des instruments de dette transférables). En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation de ces sûretés. En outre, en cas d'insolvabilité d'une filiale de l'Emetteur, il est probable que, conformément aux lois applicables en matière d'insolvabilité, les créanciers de cette filiale devront être remboursés intégralement avant qu'une distribution ne soit possible à l'Emetteur en qualité d'actionnaire de cette filiale.
- L'Emetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations et les intérêts à leur échéance ou en Cas de Défaut. En raison de leur maturité plus longue, les Obligations 6A présentent un risque plus important à cet égard.
- Les mouvements du taux d'intérêt du marché peuvent affecter négativement le prix des Obligations et peuvent entraîner des pertes pour les Détenteurs d'Obligations s'ils vendent les Obligations. En outre, le rendement actuariel des Obligations sera réduit par l'effet de l'inflation.
- Rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Obligations. Si ce marché se développe, il pourrait être limité, peu liquide et sensible à la fluctuation des marchés financiers. En plus, le prix des Obligations peut être volatil. La liquidité des Obligations et leur marché peuvent être affectés de manière négative par de nombreux facteurs, tels que l'exercice de l'option de changement de contrôle par des investisseurs ou en cas de survenance d'un cas de défaut. L'absence de liquidité pourrait avoir des conséquences négatives sur la valeur de marché des Obligations.
- Le Prix d'Émission et/ou le prix de l'offre de l'émission d'Obligations peut inclure certains frais et coûts supplémentaires (notamment les Commissions telles que définies ci-dessous). Ces frais ne peuvent être pris en compte pour déterminer le prix de ces Obligations sur le marché secondaire.
- La valeur de marché des Obligations peut être affectée par la situation financière de l'Emetteur. Le prix auquel un investisseur sera en mesure de vendre ses Obligations avant la Date d'Échéance pourrait être inférieur, le cas échéant de manière substantielle, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par cet investisseur.
- Les investisseurs doivent savoir qu'ils peuvent être tenus de payer des impôts ou autres charges ou droits conformément aux lois du pays dans lequel les Obligations sont transférées ou de la juridiction où les intérêts sont payés ou où les bénéfices sont réalisés ou d'autres juridictions.

D. Informations clés sur l'offre des obligations et admission à la négociation sur un marché réglementé

D.1. A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans les Obligations?

D.1.1 Conditions générales et calendrier prévisionnel de l'offre :

Période de Souscription - Les Obligations seront offertes au public en Belgique. La période de souscription pour les Obligations s'étend du 16 octobre 2020 au 20 octobre 2020 inclus (la **Période de Souscription**). La Période de Souscription peut être clôturée dans certains cas anticipativement pour chaque Série par l'Emetteur, indépendamment l'une de l'autre, avec l'accord de Belfius Banque SA/NV (« **Belfius** ») et de KBC Bank SA/NV (« **KBC** ») et avec Belfius, les « **Chefs de File** », notamment, à tout moment à partir de la fin de la Période de Souscription minimale lorsque le montant total des Obligations 4A ou des Obligations 6A souscrites atteint, respectivement, 35.000.000 EUR et 65.000.000 EUR ou en cas de Changement Défavorable Significatif.

Un **Changement Défavorable Significatif** (*Material Adverse Change*) signifie un des événements suivants selon l'avis raisonnable des Chefs de File:

- (b) tout changement dans les conditions (financières ou autres), l'activité, les perspectives, le capital social, les résultats des activités et des affaires en général de l'Emetteur et de ses Filiales (dans leur ensemble) qui préjudicie significativement ou risque de préjudicier significativement le succès de l'émission, l'offre, la vente ou la distribution des Obligations;
- (c) tout changement des conditions financières, politiques ou économiques nationales ou internationales ou des taux de changes ou des contrôles des changes qui risque de préjudicier significativement le succès de l'émission, l'offre, la vente ou la distribution des Obligations sur le marché primaire ou des transactions sur le marché secondaire.

La clôture anticipée interviendra au plus tôt le 16 octobre 2020 à 17h30 (heure de Bruxelles), à savoir le troisième jour ouvrable en Belgique suivant la date à laquelle le Prospectus est disponible sur les sites internet de l'Emetteur et des Chefs de File, ce qui signifie que la Période de Souscription restera ouverte au moins un Jour Ouvrable jusqu'à 17h30.

Montant Minimum et Montant Maximum - En ce qui concerne les Obligations 4A, le montant nominal minimum de l'émission s'élève à 25.000.000 EUR et le montant nominal maximum à 35.000.000 EUR (le « **Montant Maximum des Obligations 4A** »). En ce qui concerne les Obligations 6A, le montant nominal minimum de l'émission s'élève à 45.000.000 EUR et le montant nominal maximum à 65.000.000 EUR (le « **Montant Maximum des Obligations 6A** »). Le montant nominal global des Obligations est donc de maximum 100.000.000 EUR (le « **Montant Maximum Global** »). Les critères selon lesquels le montant nominal de chaque série des Obligations sera déterminé par l'Emetteur sont les suivants : (i) le besoin en financement de l'Emetteur, (ii) les niveaux des taux d'intérêt et du différentiel de crédit de l'Emetteur sur base quotidienne, (iii) le niveau de la demande des investisseurs pour les Obligations (iv) la survenance ou non de certains événements pendant la Période de Souscription des Obligations donnant la possibilité à l'Emetteur et/ou aux Chefs de File de mettre fin anticipativement à la Période de Souscription ou de ne pas procéder à l'Offre Publique et à l'émission

des Obligations et (v) le fait que le montant nominal de chaque Série est de minimum 25.000.000 EUR et maximum 35.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et de minimum 45.000.000 EUR et maximum 65.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A. Le Montant Nominal Global final sera publié dès que possible après la fin (ou la clôture anticipée) de la Période de Souscription par l'Emetteur, sur son site Internet (www.atenor.eu) et sur les sites Internet des Chefs de File (www.belfius.be/obligation-atenor-octobre2020 pour Belfius et www.kbc.be/atenor pour KBC).

Conditions de l'offre - L'Emetteur se réserve le droit de ne pas procéder à l'émission des Obligations si, à la fin de la Période de Souscription, le montant nominal des Obligations 4A souscrites est inférieur à 25.000.000 EUR et celui des Obligations 6A souscrites est inférieur à 45.000.000 EUR.

Sursouscription - En cas de sursouscription, les souscriptions pourront faire l'objet d'une réduction, c'est-à-dire que les souscriptions seront réduites proportionnellement, avec une attribution d'un multiple de EUR 1.000, et dans la mesure du possible, un montant nominal minimum de EUR 1.000 qui correspond à la dénomination des Obligations et qui est le montant de souscription minimal pour les investisseurs. Les souscripteurs peuvent se voir appliquer des pourcentages de réduction différents à l'égard des montants qu'ils ont souscrits, en fonction de l'intermédiaire financier par l'entremise duquel ils ont souscrit les Obligations. Les Investisseurs de Détail sont donc invités à souscrire les Obligations le premier jour ouvrable de la Période d'Offre avant 17h30 (heure d'Europe centrale) afin de s'assurer que leur souscription soit prise en compte lors de l'attribution des Obligations, sous réserve d'une réduction proportionnelle de leur souscription en cas de souscription aux Obligations 4A ou aux Obligations 6A pour un montant supérieur, respectivement, au Montant Maximum des Obligations 4A ou au Montant Maximum des Obligations 6A.

Paiement et livraison des Obligations - Tout paiement effectué par un souscripteur d'Obligations relatif à la souscription d'Obligations qui ne lui sont pas attribuées, sera remboursé dans les sept jours ouvrables suivant la date du paiement conformément aux arrangements en place entre le souscripteur concerné et l'intermédiaire financier concerné. Le souscripteur n'aura droit à aucun intérêt sur ces paiements. Les souscripteurs potentiels seront avisés de leur attribution d'Obligations par l'intermédiaire financier concerné, conformément aux arrangements en place entre l'intermédiaire financier et le souscripteur éventuel. La date de paiement des Obligations est le 23 octobre 2020.

À la date de règlement des souscriptions, le Système de Settlement BNB créditera le compte-titres de Belfius, agissant en tant qu'agent payeur, agent de cotation et agent de calcul (l'« **Agent** ») selon les modalités indiquées dans les règles du Système de Settlement BNB. Par la suite, l'Agent créditera, au plus tard à leur date de paiement, les montants des Obligations souscrites sur le compte des participants pour les remettre aux souscripteurs, conformément aux règles de fonctionnement habituelles du Système de Settlement BNB.

Les détails de l'admission à la négociation sur un marché réglementé - Une demande a été présentée par l'Emetteur (ou pour son compte) afin que les Obligations soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

D.1.3. Le plan de distribution - Les Chefs de File conviennent de placer du mieux qu'ils peuvent (*best efforts*) dans leur propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail les Obligations 4A pour un montant de 25.000.000 EUR et les Obligations 6A pour un montant de 50.000.000 EUR (les « **Obligations Assignées** »). Les Obligations seront attribuées selon le mécanisme suivant :

- (a) en ce qui concerne les Obligations 4A : Belfius a le droit de placer un montant de 12.500.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et KBC a le droit de placer un montant de 12.500.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail ; et
- (b) en ce qui concerne les Obligations 6A : Belfius a le droit de placer un montant de 25.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail et KBC a le droit de placer un montant de 25.000.000 EUR dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail.

Les Obligations autres que les Obligations Assignées (soit 10.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 4A et 15.000.000 EUR en ce qui concerne les Obligations 6A) seront placées uniquement par le Bookrunner et exclusivement auprès d'Investisseurs Qualifiés.

Si, à 17h30 (heure d'Europe centrale) le premier jour ouvrable de la Période d'Offre, les Obligations ne sont pas intégralement placées selon la structure d'attribution décrite ci-dessus,

- (a) les Obligations Assignées non placées par KBC pourront être placées par Belfius, d'abord dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail, et par la suite auprès d'Investisseurs Qualifiés, en privilégiant l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ;
- (b) les Obligations Assignées non placées par Belfius pourront être placées par Belfius auprès d'Investisseurs Qualifiés, en privilégiant l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ;
- (c) les Obligations autres que les Obligations Assignées pourront être placées par Belfius dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail ; et
- (d) dans le cas où tout ou partie des Obligations ne serait pas placé par Belfius conformément aux mécanismes décrits aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus, ces Obligations pourront être placées par KBC dans son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée qui sont qualifiés d'Investisseurs de Détail.

Dans tous ces cas, les Obligations seront attribuées proportionnellement, sous réserve de l'attribution prioritaire aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail telle que décrite ci-dessus.

Si toutes les Obligations ne sont pas placées à 17h30 (heure d'Europe centrale) le premier jour ouvrable de la Période d'Offre et compte tenu de la réallocation prévue aux paragraphes précédents :

- a. le Bookrunner aura le droit, mais non l'obligation, de placer un tiers des Obligations non placées auprès d'Investisseurs Qualifiés, en privilégiant l'attribution aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail ; et
- b. chaque Chef de File aura le droit, mais non l'obligation, de placer un tiers des Obligations non placées auprès d'Investisseurs de Détail de son propre réseau de clients de banque de détail et de banque privée, étant entendu que ces Obligations seront attribuées selon le principe du "premier arrivé, premier servi".

Cette structure d'allocation ne peut être modifiée que d'un commun accord entre l'Emetteur et les Chefs de File.

D.1.4. Une estimation des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur - Les dépenses totales de l'Emetteur sont estimées à EUR 100.000. Les frais suivants seront expressément mis à charge des investisseurs lorsqu'ils souscrivent aux Obligations :

- a) les investisseurs qui ne sont pas des investisseurs qualifiés (les « **Investisseurs De Détail** »), les investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus (les « **Investisseurs Qualifiés** ») n'agissant pas en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail, ainsi que les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II, supporteront une commission de vente et distribution de 1,625 pour cent en ce qui concerne les Obligations 4A et 1,875 pour cent en ce qui concerne les Obligations 6A (chacune la « **Commission de Détail** ») et les Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires pour un placement ultérieur auprès d'Investisseurs de Détail dans le cadre de la fourniture de services autres que la fourniture de conseils d'investissement indépendant ou de gestion de portefeuille au sens de MiFID II supporteront une commission de vente et distribution égale à la Commission de Détail diminuée le cas échéant d'une remise variant entre 0 et 0,50 pour cent déterminée par Belfius SA/NV en qualité de teneur de livre (le « **Bookrunner** ») et basée, entre autres, sur (i) l'évolution de la qualité du crédit de l'Emetteur (différentiel de crédit), (ii) l'évolution des taux d'intérêt, (iii) la réussite (ou non) du placement des Obligations, et (iv) le montant des Obligations achetées par un investisseur (l'ensemble de ces commissions de vente et distribution, les « **Commissions** ») ;
- b) tous les frais (frais de transfert, droits de garde, etc.) que l'intermédiaire financier concerné pourrait facturer à l'investisseur (en ce qui concerne les Chefs de File, ces informations sont disponibles dans les brochures concernant les tarifs consultables sur les sites internet des Chefs de File) ;
- c) certains coûts et dépenses supplémentaires peuvent être dus à l'intermédiaire financier concerné lors de l'exercice de l'option de remboursement en cas de Changement de Contrôle par l'entremise d'un intermédiaire financier (autre que l'Agent).

D.2. Pourquoi ce prospectus est-il établi?

L'utilisation et le montant net estimé du produit - L'Emetteur s'adresse au marché obligataire dans le but de poursuivre la diversification de ses sources de financement et de consolider son endettement à long terme, poursuivant ainsi sa politique prudente de financement. Le produit net de l'Offre Publique, qui devrait s'élever à 70 millions EUR en cas de placement du montant minimum et à 100 millions EUR en cas de placement du montant maximum (hors les coûts et frais relatifs à l'émission estimés à 100.000 EUR), pourra être affecté à l'acquisition de nouveaux projets avec l'objectif d'augmenter le portefeuille de projets et surfaces en développement. L'excédent du produit de l'emprunt après les investissements dans de nouveaux projets pourrait également servir, le cas échéant, au remboursement de billets de trésorerie (CP et MTN) et le cas échéant de financements corporate arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme et au financement temporaire de premiers travaux de construction.

Convention de souscription sans engagement ferme, indiquant toute quote-part non couverte - Les Chefs de File ont convenu, de manière individuelle et non solidaire, de faire leurs meilleurs efforts pour souscrire ou trouver des souscripteurs pour les Obligations conformément à un contrat de souscription. L'offre ne fait pas l'objet d'un engagement ferme par les Chefs de File.

Principaux conflits d'intérêts liés à l'offre ou à l'admission à la négociation - Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients du fait que les Chefs de File, lorsqu'ils agissent en qualité de prêteur auprès de l'Emetteur ou d'une autre société du groupe (ou à quelque autre titre que ce soit) et l'Agent n'ont aucune obligation fiduciaire ou aucune autre obligation d'une quelconque nature à l'égard des détenteurs d'Obligations et ne sont pas tenus de prendre en compte les intérêts des détenteurs d'Obligations. Dans le cadre de ces financements octroyés par les Chefs de File à l'Emetteur ou à toute autre société du Groupe, les Chefs de File peuvent bénéficier de sûretés. Dans une telle hypothèse, les Chefs de File seront, en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Emetteur, remboursés par priorité avec les produits de la réalisation de ces sûretés.
