



Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, België

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

A. Inleiding en waarschuwingen

a) Inleiding

A.1 Naam en internationale Identificatiecodes van de effecten (ISIN-codes)	Obligaties 4A zijn 3,25 % vastrentende Obligaties met vervaldatum 23 oktober 2024, die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 25.000.000 en een maximumbedrag van EUR 35.000.000. De ISIN-code is BE0002739192 (de " Obligaties 4A "). Obligaties 6A zijn 3,875 % vastrentende Obligaties met vervaldatum 23 oktober 2026, die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 45.000.000 en een maximumbedrag van EUR 65.000.000. De ISIN-code is BE0002737188 (de " Obligaties 6A ").
A.2 Identiteit en gegevens van de Emittent	Atenor NV, een vennootschap naar Belgisch recht, in de vorm van een naamloze vennootschap, met hoofdkantoor gevestigd te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen (België), ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0403.209.303 (HVR Waals-Brabant) met LEI-nummer 549300ZIL1V7D7F3YH40 (de " Emittent ").
A.3 Bevoegde autoriteit voor de goedkeuring van het Prospectus en goedkeuringsdatum van het Prospectus.	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (" FSMA "), Congresstraat 12-14, B-1000 Brussel De Franse versie van het Prospectus (met inbegrip van de samenvatting) werd op 13 oktober 2020 goedgekeurd (het " Prospectus ") door de FSMA, als bevoegde autoriteit, overeenkomstig artikel 20 van verordening (EU) 2017/1129 (de " Prospectusverordening ").

b) Waarschuwing

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en de voorwaarden van de Obligaties (de "**Voorwaarden**"). Iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet steeds gebaseerd zijn op een volledige studie van het hele Prospectus en de Voorwaarden door de belegger. Beleggers in de Obligaties lopen het risico om het volledige of een deel van het belegde kapitaal te verliezen. De kans bestaat dat de belegger die als eiser optreedt wanneer hij voor een rechterlijke instantie een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus aanhangig heeft gemaakt, volgens het nationale recht van de lidstaten, de kosten voor de vertaling van het prospectus moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Alleen de personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van de beleggers wanneer zij overwegen in de Obligaties te beleggen.

B. Essentiële informatie over de Emittent

B.1 Wie is de Emittent van de Obligaties?

B.1.1. Identificatie - De Emittent is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De statutaire zetel is gevestigd te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen (België), aangeduid door het LEI-nummer 549300ZIL1V7D7F3YH40.

B.1.2. Hoofdactiviteiten - De Emittent is actief als vastgoedontwikkelaar. Deze activiteit streeft er bijgevolg naar om op het einde van aankoop-ontwikkeling-verkoopcyclus van vastgoedprojecten meerwaarde te genereren. De kern van haar strategie is de ontwikkeling van grote gemengde stedelijke projecten, hoofdzakelijk kantoren en woningen. Op datum van het Prospectus bevat de portefeuille van de Emittent 29 projecten, die een oppervlakte van ongeveer 1.270.000 m² vertegenwoordigen, waarvan ongeveer 72% in de kantoorsector, 21% in de residentiële sector en 7% in de retailsector. Deze projecten, die grotendeels geleid worden door dochterondernemingen, zijn verdeeld over Brussel (23%), Boekarest (14%), Boedapest (13%), Warschau (24%), Düsseldorf (2%), Lissabon (2%), Parijs (5%), Luxemburg (7%), Nederland (2%), Wallonië (7%) en Vlaanderen (1%).

B.1.3. Hoofdaandeelhouders - Op datum van het Prospectus bestaat het referentieaandeelhouderschap van de Emittent uit vijf aandeelhouders: 3D NV, Alva SA, ForAtenoR SA, Luxempart SA en Stéphan Sonnevile SA. Op basis van de verklaringen ontvangen overeenkomstig de transparantiewetgeving tot en met de datum van het Prospectus ziet het aandeelhouderschap van de Emittent er als volgt uit:

	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⁾ Ondertekenaars van de aandeelhoudersovereenkomst.

⁽²⁾ Gedelegeerd bestuurder, vennootschap onder controle van de heer Stéphan Sonnevile.

In november 2006 werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend, die het voortbestaan en de ontwikkeling van de Groep waarborgde. Deze overeenkomst werd in november 2016 voor een periode van 5 jaar, stilzwijgend verlengbaar voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar, geactualiseerd en verlengd. Op 30 juni 2020 hebben de referentieaandeelhouders van de Emittent samen 48,58% in handen van het kapitaal en de stemrechten van de Emittent, waarvan 32,79% is ondergebracht in een aandeelhoudersovereenkomst. De free-float bedraagt 46,97%. Deze aandeelhoudersovereenkomst vormt een samenwerkingsakkoord gericht op de bepaling en invoering van een duurzaam gemeenschappelijk beleid. Er wordt geen controle uitgeoefend op de Emittent voortvloeiende uit dit gezamenlijk samenwerkingsakkoord.

B.1.4. Bestuurders - De raad van bestuur bestaat uit 8 leden: Frank Donck (Voorzitter), Stéphan Sonnevile SA (gedelegeerd bestuurder, vertegenwoordigd door Stephan Sonnevile), Christian Delaire, Philippe Vastapane, MG Praxis SRL (vertegenwoordigd door Michèle Grégoire), Investea SRL (vertegenwoordigd door Emmanuèle Attout), Luxempart Management SARL (vertegenwoordigd door Jo Santino) et Société de Conseil en Gestion et Stratégie d'entreprises SRL (vertegenwoordigd door Nadine Lemaitre).

B.1.5. Wettelijke auditeur - MAZARS Reviseurs d'Entreprises SRL, met hoofdkantoor te Marcel Thirylaan 77 bus 4, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen.

B.2 Wat is de essentiële financiële informatie over de Emittent?

De rekeningen per 31 december werden geauditeerd. De rekeningen per 30 juni werden aan een beperkt nazicht onderworpen. Voor de boekjaren die op 31 december 2018 en 31 december 2019 zijn afgesloten, zijn verklaringen zonder voorbehoud afgeleverd.

Geconsolideerde IFRS-resultatenrekening van de Emittent (in duizenden euro)

	31.12.2019	31.12.2018	30.06.2020	30.06.2019
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) dat is opgenomen in de betrokken geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	37.777	35.177	19.624	6.297

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Netto financiële schuld die is opgenomen in de betrokken geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	492.113	494.530	415.626	333.689

Geconsolideerd IFRS-kasstroomoverzicht van de Emittent (in duizenden euro)

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Geldmiddelen uit bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de betrokken geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	-56.329	-138.613	-50.469	-61.191
Geldmiddelen uit financieringsactiviteiten die zijn opgenomen in de betrokken geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	123.257	74.112	50.519	66.068
Geldmiddelen uit investeringsactiviteiten die zijn opgenomen in de betrokken geconsolideerde jaarrekening van de Emittent	-2.928	3.824	-11.308	58.276

B.3. Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Emittent?

Beleggen in Obligaties houdt belangrijke risico's in. De voornaamste risico's specifiek voor de Emittent omvatten, maar zijn niet beperkt tot:

Operationeel risico in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften - De groep is verplicht om de stedenbouwkundige regels na te leven. De Emittent koopt regelmatig een terrein, een bestaand gebouw of een vennootschap die dergelijke activa bezit, en rekent daar-

bij op een evolutie, een wijziging in de stedenbouwkundige regels door de politieke en/of administratieve autoriteit. Het kan gebeuren dat deze wijziging in stedenbouwkundige regels met betrekking tot de algemene bestemming van de grond of de toegestane omvang niet is wat werd verwacht, of dat deze wijzigingen meer tijd in beslag nemen of nog, dat deze wijzigingen onderhevig zijn aan onvoorziene omstandigheden. In het algemeen verwerft de groep een project zonder bouwvergunning en loopt zij daardoor het risico dat de vergunning niet wordt verleend, dat deze veel later wordt verleend dan aanvankelijk gepland, of dat het verkrijgen van de vergunning een fundamentele herziening van het aanvankelijk geplande project vereist. In sommige gevallen kan de vergunning het onderwerp uitmaken van een beroepsprocedure. 39% van de portefeuille van de Groep (d.w.z. 486.000 m²) van de Emittent heeft een vergunning en 2,5% van de portefeuille (d.w.z. 29.500 m²) heeft een vergunning in beroep. 58,8% van de portefeuille van de groep heeft nog geen bouwvergunning en is dus tijdelijk blootgesteld aan dit risico. Als dit risico, dat inherent is aan de stedenbouwkundige voorschriften (met inbegrip van het niet-verkrijgen van de bouwvergunning), zich voordoet, kan dit in bepaalde gevallen gevolgen hebben voor de oplevering van een project en/of de kosten voor de realisatie ervan, wat in beide gevallen een impact heeft op de rentabiliteit van het project (extra ontwikkelingskosten van ongeveer 3% van de bouwkosten), zowel in België als in het buitenland. In de loop van de voorbije tien jaar waren twee Belgische projecten (Realex en Victor), alsook een project in het buitenland (Dacia 1 in Boekarest), of 9% van de portefeuille met 29 projecten in ontwikkeling betrokken bij verträgen die een impact van 1% hadden op de verwachte resultaten van de hele huidige portefeuille. De waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, is gemiddeld en kan slaan op projecten zowel in binnen- als buitenland.

Operationeel risico in het kader van de ontwikkelingssector - Er kunnen steeds onverwachte problemen opduiken, die samenhangen met externe factoren (zoals nieuwe regelgeving, met name op het vlak van bodemverontreiniging of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, faillissement of grote moeilijkheden die een hoofdaannemer en/of zijn onderaannemers treffen enz.) en onopgemerkte risico's kunnen zich voordoen in de door de groep ontwikkelde projecten, wat kan leiden tot verträgen in de oplevering, overschrijding van budgetten of zelfs ingrijpende wijzigingen in het aanvankelijk geplande project. De specificiteit van deze risico's heeft betrekking op de verlenging van de duur om opgedoken problemen op te lossen en op de bedragen die moeten worden ingezet om het financiële evenwicht te bewaren dat leidt tot de beoogde prestaties op het vlak van het interne rentabiliteitspercentage (15%). In het specifieke kader van de Covid-19-crisis zouden er voor bepaalde projecten verträgen kunnen optreden door de mogelijke vertraging bij de administraties die de vergunningen moeten uitreiken. Op dit ogenblik is het nog niet mogelijk te ramen welke de impact zal zijn op de resultaten en kasstroom. Deze risico's kunnen zich met een gemiddelde waarschijnlijkheid voordoen. Als ze zich voordoen, kunnen ze een invloed hebben op de kasstromen, (met name door een stijging van de kosten van de dienstverleners en een daling van de inning van ofwel de verwachte huurprijzen ofwel de verwachte omzet) en uiteindelijk op de verwachte rentabiliteit van de betrokken projecten en bijgevolg op de vooruitzichten voor de bijdrage van een of meer projecten aan de resultaten van de Emittent.

Risico in het kader van de overdracht van onroerende activa - De winsten van de Emittent zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van haar projecten. De resultaten van de Emittent kunnen bijgevolg van jaar tot jaar fluctueren, naargelang het aantal vastgoedprojecten dat tijdens het betrokken boekjaar kan worden verkocht. Ter illustratie: de financiële crisis van 2008/2009 heeft de financiële structuren van de economie zo beïnvloed dat de vastgoedsector werd vertraagd en de verkoop en ontwikkeling van een aantal vastgoedprojecten van de groep werden uitgesteld. Meer specifiek, voor de Emittent en haar dochterondernemingen, is de vertraging in de commercialisering van de projecten van de groep uitgemond in het uitblijven van resultaten in 2010, resultaten die werden overgedragen naar de volgende jaren ten bedrage van ongeveer EUR 5 miljoen. In het specifieke kader van de Covid-19-crisis zouden er voor bepaalde projecten verträgen kunnen optreden door de mogelijke vertraging bij de administraties die de vergunningen moeten uitreiken voordat de opbrengst van de verkoop in rekening wordt genomen. Op dit ogenblik is het nog niet mogelijk te ramen welke de impact zal zijn op de resultaten en kasstroom. Dit risico is verbonden met het economische risico en heeft dezelfde waarschijnlijkheid van optreden. De Emittent schat dat de waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet gemiddeld is. Indien het een project zou beïnvloeden waarvan de bijdrage in een bepaald boekjaar wordt verwacht, zou dit risico een potentieel aanzienlijke negatieve impact hebben op de resultaten van de Emittent.

Liquiditeits- en financieringsrisico - De ontwikkeling van de projecten van de Groep vereist een aanzienlijke hoeveelheid kapitaal, gebaseerd op een diversificatie van de verschillende financieringsbronnen en wordt deels gefinancierd op de kapitaalmarkten of via leningen bij verschillende vooraanstaande nationale en internationale bankpartners. De Emittent heeft op 30 juni 2020 een brutoschuld van 599,63 miljoen euro (tegen 539,79 miljoen euro op 31 december 2019). Deze schuld is over verschillende looptijden gespreid: 43% van de schuld moet in het boekjaar 2020 worden terugbetaald, 57% moet worden terugbetaald binnen de 5 jaar en 0,1% op meer dan 5 jaar (in vergelijking met respectievelijk 32%, 58% en 10% op 31 december 2019). Op 30 juni 2020 bestaat de schuld uit 34% bankleningen, 18% "stand alone" obligatieleningen en 48% andere leningen. Rekening houdend met de cashflowposten en cashflowequivalenten en met de andere lopende financiële activa bedraagt de netto geconsolideerde schuld op 31 december 2020 492,11 miljoen euro (tegen 494,43 miljoen euro op 31 december 2019). De nettoschuld op het totaal van de balans van 30 juni 2020 bedraagt 50% (tegen 59% op 31 december 2019). Het liquiditeits- en financieringsrisico kan een belangrijke impact hebben, maar rekening houdend met de geringe waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, blijft de groep blootgesteld aan het risico dat ze een lening op de vervaldag niet kan terugbetalen door een verschuiving tussen de middelen die zijn vastgelegd voor projecten in ontwikkeling en het uitblijven van de verkoop van een of meer van deze projecten. De groep is ook blootgesteld aan het risico om te moeten lenen tegen duurdere financiële voorwaarden dan oorspronkelijk begroot. Als dit risico zich voordoet, kan het de financiële positie en/of de resultaten van de Emittent beïnvloeden. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat de groep niet in staat is om haar kortetermijnschuld en de schulden die in het lopende boekjaar verschuldigd zijn, terug te betalen, of dat zij niet in staat is om haar verbintenissen ten overstaan van leveranciers na te komen, waardoor de lopende werkzaamheden vertraging oplopen of worden stopgezet. Dergelijke omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de betrokken projecten.

C. Essentiële informatie over de Obligaties

C.1. Wat zijn de hoofdkenmerken van de Obligaties?

C.1.1. Aard, categorie en ISIN-code

- (i) Obligaties 4A zijn 3,25 % vastrentende Obligaties met vervaldatum 23 oktober 2024, die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 25.000.000 en een maximumbedrag van EUR 35.000.000. De ISIN-code is BE0002739192.
- (ii) Obligaties 6A zijn 3,875 % vastrentende Obligaties met vervaldatum 23 oktober 2026, die zullen worden uitgegeven voor een verwacht minimumbedrag van EUR 45.000.000 en een maximumbedrag van EUR 65.000.000. De ISIN-code is BE0002737188.

C.1.2. Munteenheid, benaming, nominale waarde, aantal uitgegeven Obligaties en vervaldatum - De Obligatieserie wordt uitgedrukt in euro ("€/EUR"). De Obligaties worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm. De verwachte vervaldatum van Obligaties 4A is 23 oktober 2024. De verwachte vervaldatum van Obligaties 6A is 23 oktober 2026. Op datum van uitgifte van de Obligaties en in geval van inschrijving op het maximumbedrag zullen er 35.000 Obligaties 4A en 65.000 Obligaties 6A zijn. De Obligaties 4A en de Obligaties 6A hebben een nominale waarde van EUR 1.000.

C.1.3. Aan de Obligaties verbonden rechten:

- **Status** - De Obligaties vormen niet-achtergestelde, rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent (onverminderd Voorwaarde 5.4 (*Negatieve Zekerheid*)). Ze gaan niet gepaard met zekerheden gevestigd door de Emittent of door een derde partij. De Obligaties bekleden te allen tijde een gelijke rang (*pari passu*), 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.
- **Negatieve zekerheid** - De Emittent verbindt zich ertoe om, tijdens de hele looptijd van de Obligaties en tot en met de effectieve terugbetaling van hoofdsom en rente van deze Obligaties, noch zelf noch enige van zijn dochterondernemingen een zekerheid te (laten) verschaffen of te laten voortbestaan met betrekking tot de totaliteit of een deel van zijn bestaande of toekomstige verbintenissen, activa, inkomsten of winsten ten voordele van houders van bepaalde financiële schulden in de vorm van, of vertegenwoordigd door, overdraagbare schuldinstrumenten of andere instrumenten ("**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.
- **Gevallen van Wanprestatie** - 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 volgende wanprestaties: (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 dochterondernemingen, op voorwaarde dat het bedrag van de relevante schulden in totaal gelijk of hoger is dan EUR 20.000.000 (kruiswanprestatie), (iv) de reorganisatie of wijziging van de activiteit van de Emittent of een van zijn dochterondernemingen, (v) de insolventie, de vereffening of de ontbinding van de Emittent of een van zijn dochterondernemingen of elke andere gelijkaardige procedure, (vi) het schrappen of opschorten van de gereguleerde markt of van de notering van de Obligaties op de beurs, (vii) het schrappen of opschorten van de gereguleerde markt of van de notering van de aandelen van de Emittent op de beurs en (viii) de onwettelijkheid voor de Emittent om zijn verbintenissen krachtens de Obligaties uit te voeren.
- **Interessen** - De Obligaties 4A leveren vanaf hun uitgiftedatum interesten op tegen een vaste rentevoet van 3.25 % per jaar. Het bruto actuair rendement van de Obligaties 4A bedraagt 2.81 % en het nettorendement van de Obligaties 4A bedraagt 1.85 %. De interesten zijn betaalbaar op 23 oktober van elk jaar tot de vervaldatum. De eerste interestbetaling zal plaatsvinden op 23 oktober 2021. De Obligaties 6A leveren vanaf hun uitgiftedatum interesten op tegen een vaste rentevoet van 3.875 % per jaar. Het bruto actuair rendement van de Obligaties 6A bedraagt 3.52 % en het nettorendement van de Obligaties 6A bedraagt 2.37 %. De interesten zijn betaalbaar op 23 oktober van elk jaar tot de vervaldatum. De eerste interestbetaling zal plaatsvinden op 23 oktober 2021.

C.1.4. Terugbetaling - Onder voorbehoud van enige aankoop, annulering of vervroegde terugbetaling, zullen de Obligaties 4A worden terugbetaald op 23 oktober 2024 en de Obligaties 6A op 23 oktober 2026, in elk geval tegen 100% van hun nominale waarde. De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald naar keuze van de Obligatiehouders in geval van verwerving van 30% of meer van de effecten met stemrecht van de Emittent, of van meer dan 50% van de stemrechten van de Emittent door een of meer personen die alleen of in overleg handelen, behalve ALVA SA, 3D NV, Stéphan Sonnevile SA, Luxempart S.A. en ForAtenor S, alsook elke hiermee verbonden persoon ("**Wijziging van Controle**").

C.1.5. Belastingen - Alle betalingen van hoofdsom en rente door of namens de Emittent met betrekking tot de Obligaties zullen worden verricht vrij van, en zonder inhouding of aftrek van, enige belastingen, rechten, heffingen, aanslagen of overheidsbijdragen, tenzij dergelijke inhouding of aftrek vereist is door de wet. De Emittent zal niet verplicht zijn om enige bijkomende of verdere bedragen te betalen met betrekking tot dergelijke inhouding of voorheffing.

C.1.6. Vergaderingen - De Voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen met betrekking tot de bijeenroeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen van Obligatiehouders. Deze clausules staan bepaalde stemmingen bij meerderheid toe, waarbij alle Obligatiehouders worden verbonden. De Obligatiehouders mogen niet deelnemen aan de algemene vergaderingen van aandeelhouders.

C.1.7. Toepasselijk recht - De Obligaties, de aanbieding 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.

C.1.8. Rangorde van de Obligaties in de kapitaalstructuur van de Emittent in geval van insolventie - De Obligaties vormen niet-achtergestelde, rechtstreekse en onvoorwaardelijke verplichtingen van de Emittent (onverminderd Voorwaarde 5.4 (*Negatieve Zekerheid*)). Ze gaan niet gepaard met zekerheden gevestigd door de Emittent of door een derde partij. De Obligaties bekleden te allen tijde een gelijke rang (*pari passu*), 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.

C.1.9. Beperkingen van de vrije verhandelbaarheid van de Obligaties - Onder voorbehoud van enkele verkoopbeperkingen van de Obligaties, zijn deze vrij verhandelbaar.

C.2. Waar zullen de Obligaties worden verhandeld?

Er werd een aanvraag ingediend door de Emittent (of namens hem) om de Obligaties toe te laten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels vanaf 23 oktober 2020.

C.3. Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Obligaties?

Er zijn bepaalde risicofactoren die belangrijk zijn voor het inschatten van de risico's in verband met de Obligaties. De voornaamste risico's specifiek voor de Obligaties omvatten, maar zijn niet beperkt tot:

- de Obligaties zijn niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent en er is geen beperking op het aangaan van verdere schulden of het verschaffen van zekerheden van andere schulden (met inbegrip van bankleningen) (behalve bepaalde relevante schulden in de vorm van overdraagbare schuldinstrumenten. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedure met betrekking tot de Emittent, zullen de houders van door zekerheden gedekte schulden eerst worden terugbetaald met de opbrengsten van de uitwinning van dergelijke zekerheden. Bovendien, in geval van insolventie van een van de dochterondernemingen van de Emittent, is het waarschijnlijk dat, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving inzake insolventie, de schuldeisers van die dochteronderneming integraal zullen worden terugbetaald voordat enige uitkering mogelijk is voor de Emittent in diens hoedanigheid van aandeelhouder van die dochteronderneming.
- Het is mogelijk dat de Emittent niet in staat is om de Obligaties en de interesten terug te betalen op de vervaldag of in geval van Wanprestatie. Vanwege hun langere looptijd vormen de Obligaties 6A in dit opzicht een groter risico.
- de schommelingen van de rentevoeten kunnen een negatieve impact hebben op de prijs van de Obligaties en verlies genereren voor de Obligatiehouders als zij hun Obligaties verkopen. Bovendien zal het actuariael rendement van de Obligaties worden verminderd door het inflatie-effect.
- Niets waarborgt de ontwikkeling van een actieve handelsmarkt waarop de Obligaties kunnen worden verhandeld. Mocht er zich een markt ontwikkelen, dan zou deze beperkt, weinig liquide en onderhevig kunnen zijn aan de schommelingen op de financiële markten. Bovendien kan de prijs van de Obligaties schommelen. De liquiditeit van de Obligaties en hun markt kunnen negatief worden beïnvloed door tal van factoren, zoals de uitoefening van de optie tot wijziging van de controle door de beleggers of een geval van wanprestatie. Het gebrek aan liquiditeit zou negatieve gevolgen kunnen hebben op de marktwaarde van de Obligaties.
- De Uitgifteprijs en/of de aanbestedingsprijs van de Obligatie-uitgifte kan bepaalde bijkomende kosten inhouden (met name de Commissies zoals hieronder gedefinieerd). Deze kosten worden niet in aanmerking genomen om de prijs van de Obligaties vast te stellen op de secundaire markt.
- De marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de financiële situatie van de Emittent. De prijs waartegen een belegger zijn Obligaties zal kunnen verkopen vóór de Vervaldatum zou, eventueel in aanzienlijke mate, lager kunnen zijn dan de uitgifteprijs of de aankoopprijs betaald door die belegger.
- De beleggers moeten weten dat ze onderworpen kunnen worden aan belastingen of andere taksen of rechten overeenkomstig de geldende wetten in de landen waar de Obligaties worden verkocht of in de jurisdicties waar de interesten worden betaald of de winsten worden gerealiseerd of in andere jurisdicties.

D. Essentiële informatie over de aanbieding van obligaties en de toelating tot de handel op een gereglementeerde markt.

D.1. Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in de Obligaties beleggen?

D.1.1 Algemene voorwaarden en verwacht tijdschema van de aanbieding:

Inschrijvingsperiode - De Obligaties zullen aan het publiek worden aangeboden in België. De inschrijvingsperiode voor de Obligaties loopt van 16 oktober 2020 tot en met 20 oktober 2020 (de "**Inschrijvingsperiode**"). De Inschrijvingsperiode kan voor elke Serie vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent, onafhankelijk van elkaar, met akkoord van Belfius Bank SA/NV ("**Belfius**") en KBC Bank SA/NV ("**KBC**" en met Belfius, de "**Lead Managers**"), in bepaalde omstandigheden, 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 35.000.000 EUR en 65.000.000 wordt bereikt of in het geval van Materieel Negatieve Wijzigingen.

Een **Materieel Negatieve Wijziging** (*Material Adverse Change*) heeft betrekking op een van volgende gebeurtenissen naar het redelijk oordeel van de Lead Managers:

- (a) elke wijziging in de (financiële of andere) voorwaarden, de activiteit, de vooruitzichten, het maatschappelijk kapitaal, de resultaten van de activiteiten en van de zaken in het algemeen van de Emittent en zijn Dochterondernemingen (in hun geheel) die de slaagkans van de uitgifte, de aanbieding, de verkoop of de distributie van de Obligaties aanzienlijk nadeel berokkent of riskeert aanzienlijk nadeel te berokkenen;
- (b) elke wijziging in de nationale of internationale financiële, politieke of economische voorwaarden, of in de wisselkoersen of de deviezencontrole die de slaagkans van de uitgifte, de aanbieding, de verkoop of de distributie van de Obligaties op de primaire

markt of van de transacties op de secundaire markt aanzienlijk nadeel berokkent of riskeert aanzienlijk nadeel te berokkenen. De vroegtijdige afsluiting kan ten vroegste gebeuren op 16 oktober 2020 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 Managers. Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens een werkdag open zal blijven tot 17u30.

Minimumbedrag en Maximumbedrag - Voor Obligaties 4A bedraagt het nominale minimumbedrag van de uitgifte 25.000.000 EUR en het nominale maximumbedrag 35.000.000 EUR (het "**Maximumbedrag van Obligaties 4A**"). Voor Obligaties 6A bedraagt het nominale minimumbedrag van de uitgifte 45.000.000 EUR en het nominale maximumbedrag 65.000.000 EUR (het "**Maximumbedrag van Obligaties 6A**"). Het totale nominale bedrag van de Obligaties bedraagt dus maximum 100.000.000 EUR (het "**Totale Maximumbedrag**"). De criteria die door de Emittent worden gehanteerd om het nominale bedrag van elke reeks Obligaties vast te stellen, zijn de volgende: (i) de financieringsbehoefte van de Emittent, (ii) het niveau van de rentevoeten en van de kredietspread van de Emittent op dagelijkse basis, (iii) het niveau van de beleggersvraag naar de Obligaties, (iv) het al dan niet voorvallen van bepaalde gebeurtenissen tijdens de Inschrijvingsperiode van de Obligaties die de Emittent en/of de Lead Managers de mogelijkheid bieden de Inschrijvingsperiode te vervroegd af te sluiten of niet over te gaan tot de Openbare Aanbieding en de uitgifte van de Obligaties en (v) het feit dat het nominale bedrag van elke Reeks minimum 25.000.000 EUR en maximum 35.000.000 EUR bedraagt voor Obligaties 4A en minimum 45.000.000 EUR en maximum 65.000.000 EUR voor Obligaties 6A. Het uiteindelijke Totale Nominale Bedrag zal zo snel mogelijk na het einde (of de vervroegde afsluiting) van de Inschrijvingsperiode door de Emittent worden bekendgemaakt op zijn website (www.atenor.eu) en op de websites van de Lead Managers (www.belfius.be/obligation-atenor-octobre2020 voor Belfius en www.kbc.be/atenor voor KBC).

Voorwaarden van de Aanbieding - De Emittent behoudt zich het recht voor niet over te gaan tot de uitgifte van de Obligaties als, op het einde van de Inschrijvingsperiode, het nominale bedrag van Obligaties 4A waarop werd ingeschreven lager is dan 25.000.000 EUR en dat van Obligaties 6A lager is dan 45.000.000 EUR.

Overinschrijving - In geval van een overinschrijving, kan een vermindering worden toegepast, dit wil zeggen dat de inschrijvingen proportioneel worden verminderd, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000 en, voor zover mogelijk, een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, wat gelijk is aan de nominale waarde van de Obligaties en aan het minimale inschrijvingsbedrag voor beleggers. Er kunnen verschillende verminderingpercentages worden toegepast op de beleggers, afhankelijk van de financiële tussenpersoon via dewelke ze hebben ingeschreven op de Obligaties. Retailbeleggers worden dan ook verzocht in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode vóór 17u30 (CET) zodat met hun inschrijving rekening wordt gehouden bij de toekenning van de Obligaties, onder voorbehoud van een proportionele vermindering van hun inschrijving in geval van inschrijving op Obligaties 4A en Obligaties 6A voor een bedrag hoger dan, respectievelijk, het Maximumbedrag van Obligaties 4A of het Maximumbedrag van Obligaties 6A.

Betaling en levering van de Obligaties - Elke betaling door een inschrijver op de Obligaties in verband met de inschrijving op Obligaties die hem niet worden toegewezen, zal worden terugbetaald binnen zeven werkdagen na de datum van betaling in overeenstemming met de regelingen die gelden tussen die relevante belegger en de relevante financiële tussenpersoon. De inschrijver zal geen recht hebben op enige rente met betrekking tot dergelijke betalingen. Potentiële inschrijvers zullen door de betrokken financiële tussenpersoon in kennis worden gesteld van hun toewijzing van Obligaties overeenkomstig de regelingen die tussen deze financiële tussenpersoon en de potentiële inschrijver van kracht zijn. De betalingsdatum van de Obligaties is 23 oktober 2020.

Op de afwikkelingsdatum van de inschrijvingen zal het NBB-Settlementsysteem de effectenrekeningen van Belfius, die optreedt als paying agent, noteringsagent en calculation agent (de "**Agent**") crediteren op de wijze als aangeduid in het reglement van het NBB-Settlementsysteem. Vervolgens zal de Agent, uiterlijk op de betalingsdatum, de bedragen van de onderschreven Obligaties crediteren op de rekening van de deelnemers om ze over te dragen aan de inschrijvers, overeenkomstig de gebruikelijke werkingsregels van het NBB-Settlementsysteem.

Details van de toelating tot verhandeling op een gereglementeerde markt - Er werd een aanvraag ingediend door de Emittent (of namens hem) om de Obligaties toe te laten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

D.1.3. Plan van distributie

De Lead Managers komen overeen om naar best vermogen (*best efforts*) de Obligaties 4A voor een bedrag van 25.000.000 EUR en de Obligaties 6A voor een bedrag van 50.000.000 EUR (de "**Toegewezen Obligaties**") te plaatsen bij hun eigen retail- en private banking-cliënten die Retailbeleggers zijn. De Obligaties zullen op basis van het volgende mechanisme toegekend worden:

- (a) wat de Obligaties 4A betreft: Belfius heeft het recht om een bedrag van 12.500.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren en KBC heeft het recht om een bedrag van 12.500.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren; en
- (b) wat de Obligaties 6A betreft: Belfius heeft het recht om een bedrag van 25.000.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren en KBC heeft het recht om een bedrag van 25.000.000 EUR te plaatsen bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die als Retailbeleggers kwalificeren.

De andere Obligaties dan de Toegewezen Obligaties (respectievelijk 10.000.000 EUR voor de Obligaties 4A en 15.000.000 EUR voor de Obligaties 6A) zullen enkel door de Bookrunner worden geplaatst en uitsluitend bij Gekwalificeerde Beleggers.

Als om 17u30 (CET) van de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode de Obligaties niet integraal zijn geplaatst volgens de hierboven beschreven toewijzingsstructuur,

- (a) zullen de Toegewezen Obligaties die niet zijn geplaatst door KBC door Belfius kunnen worden geplaatst, eerst bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die kwalificeren als Retailbeleggers, en vervolgens bij Gekwalificeerde Beleggers met voorrang van die Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers;
- (b) zullen de Toegewezen Obligaties die niet zijn geplaatst door Belfius door KBC kunnen worden geplaatst bij Gekwalificeerde

Beleggers met voorrang van die Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers;

- (c) zullen de andere Obligaties dan de Toegewezen Obligaties door Belfius kunnen worden geplaatst bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die kwalificeren als Retailbeleggers; en
- (d) ingeval alle of een deel van de Obligaties niet zouden worden geplaatst door Belfius overeenkomstig de in paragrafen (a) en (c) hierboven beschreven mechanismen, zullen deze Obligaties door KBC kunnen worden geplaatst bij zijn eigen retail- en private banking-cliënten die kwalificeren als Retailbeleggers.

In al die gevallen zullen de Obligaties proportioneel worden toegewezen, onder voorbehoud van prioritaire toewijzing aan Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers zoals hierboven beschreven. In de mate dat niet alle Obligaties zijn geplaatst om 17u30 (CET) op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode en rekening houdend met de hertoewijzing als voorzien in de voorgaande paragrafen:

- (a) zal de Bookrunner het recht hebben, maar niet de plicht, om een derde van de niet geplaatste Obligaties te plaatsen bij Gekwalificeerde Beleggers, met voorrang voor die Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers, en
- (b) zal elke Lead Manager het recht hebben, maar niet de plicht, om een derde van de niet geplaatste Obligaties te plaatsen bij Retailbeleggers uit zijn eigen netwerk van retail- en private banking-cliënten,

met dien verstande dat die obligaties zullen worden toegewezen volgens het "first come, first served"-principe.

Deze toewijzingsstructuur kan enkel worden gewijzigd na gezamenlijk akkoord tussen de Emittent en de Lead Managers.

D.1.4. Een raming van de totale kosten van de uitgifte en/of de aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Emittent aan de belegger worden aangerekend

De totale kosten van de Emittent worden geraamd op EUR 100.000. Volgende kosten vallen uitdrukkelijk ten laste van de beleggers die inschrijven op de Obligaties:

- a) beleggers die geen gekwalificeerde beleggers zijn (de "**Retailbeleggers**"), gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening (de "**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 distributiekommis-sie van 1,625% voor de Obligaties 4A en van 1,875% voor de Obligaties 6A (elk de "**Retailbijdrage**") en de Gekwalificeerde Beleggers die optreden als tussenpersoon voor verdere plaatsing bij Retailbeleggers in het kader van het verstrekken van andere diensten dan onafhankelijk beleggingsadvies of portefeuillebeheer in de zin van MiFID II, betalen een verkoop- en distributiekommis-sie gelijk aan de Retailbijdrage, verminderd met een eventuele korting tussen 0 en 0,50%, die wordt bepaald door Belfius SA/NV als bookrunner (de "**Bookrunner**") op basis van, onder meer, (i) de evolutie van de kredietkwaliteit van de Emittent (krediet-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 (samen met de verkoop- en distributiekommis-sies, de "**Commis-sies**");
- b) alle kosten (overdrachtskosten, bewaringskosten, enz.) die de financiële tussenpersoon van de belegger kan aanrekenen (wat de Lead Managers betreft, is deze informatie beschikbaar in de tariefbrochures die kunnen worden geraadpleegd op de websites van de Lead Managers);
- c) bijkomende kosten en uitgaven kunnen verschuldigd zijn aan de relevante financiële tussenpersoon bij de uitoefening van de putoptie bij een Wijziging van Controle, via een financiële tussenpersoon (andere dan de Agent).

D.1. Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het gebruik en het geraamde nettobedrag van de opbrengsten - De Emittent doet een beroep op de obligatiemarkt om zijn financieringsbronnen verder te diversifiëren en zijn schuld op lange termijn te consolideren, en streeft hiermee een voorzichtig financieringsbeleid na. De netto opbrengsten van de Openbare Aanbieding, die naar verwachting 70 miljoen EUR zullen bedragen in geval van plaatsing van het minimumbedrag en 100 miljoen EUR in geval van plaatsing van het maximumbedrag (exclusief kosten en lasten met betrekking tot de uitgifte die geschat worden op 100.000 EUR), zullen kunnen worden aangewend voor de aankoop van nieuwe projecten ter uitbreiding van de portefeuille van projecten en gronden in ontwikkeling. Het saldo van de opbrengsten van de obligatielening na de investeringen in nieuwe projecten zou desgevallend kunnen dienen voor de terugbetaling van thesauriebewijzen (CP en MTN) en eventuele corporate financieringen die zullen vervallen in het normale verloop van hun programma of voor de tijdelijke financiering van eerste bouwwerken.

Inschrijvingsovereenkomst zonder plaatsingsgarantie, met vermelding van het niet-gedekte gedeelte - De Lead Managers zijn op individuele en niet gezamenlijke basis overeengekomen om in te schrijven op de Obligaties, of om inschrijvers te werven voor de Obligaties, naar best vermogen, overeenkomstig een inschrijvingsovereenkomst. De Aanbieding is niet onderworpen aan een plaatsingsgarantie van de Lead Managers.

Belangrijkste belangenconflicten in verband met de aanbieding of de toelating tot verhandeling - Obligatiehouders moeten ermee rekening houden dat de Lead Managers, wanneer zij optreden als kredietverleners (of in elke andere hoedanigheid) bij de Emittent of een andere vennootschap van de groep en de Agent geen enkele fiduciaire of andere verplichting hebben tegenover de Obligatiehouders en geen rekening moeten houden met de belangen van de Obligatiehouders. In het kader van die financieringen van de Lead Managers aan de Emittent of elke andere vennootschap van de groep, kunnen de Lead Managers zekerheden genieten. In dergelijke veronderstelling zullen de Lead Managers 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.
