



ATENOR SA/NV

(société anonyme de droit belge)

**Programme d'émission d'obligations à moyen terme (Euro Medium Term Note Programme)  
De 150 000 000 EUR**

Dans le cadre du programme d'émission de titres (le « **Programme** ») décrit dans le présent prospectus de base (le « **Prospectus de Base** »), Atenor NV/SA (l'« **Émetteur** ») peut procéder, à tout moment, à l'émission d'obligations (les « **Obligations** »). Le montant nominal des Obligations en circulation de temps à autre n'excédera à aucun moment 150 000 000 EUR (ou sa contre-valeur dans d'autres devises, calculée selon les conditions décrites dans le Contrat de l'Agent Placeur décrit aux présentes), sous réserve d'augmentation dans les conditions décrites aux présentes.

Les Obligations peuvent être émises sur une base continue au profit d'un ou plusieurs des Agents Placeurs spécifiés à la section « Résumé du Programme » et de tout Agent Placeur supplémentaire nommé de temps à autre en vertu du Programme par l'Émetteur (chacun un « **Agent Placeur** » et ensemble les « **Agents Placeurs** »), étant précisé que leur nomination pourra intervenir pour une émission spécifique d'Obligations ou sur une base permanente. Les références faites dans le présent Prospectus de Base à « l'Agent Placeur concerné » viseront, dans le cas d'une émission d'Obligations souscrites (ou devant être souscrites) par plusieurs Agents Placeurs, tous les Agents Placeurs consentant à acquérir ces Obligations. Le présent Prospectus de Base a été approuvé comme prospectus de base par l'Autorité des Services et Marchés financiers (la « **FSMA** ») en sa qualité d'autorité compétente en vertu du règlement (UE) 2017/1129, tel que modifié de temps à autre (le « **Règlement Prospectus** »). La FSMA n'approuve le présent Prospectus de Base qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Émetteur ni sur la qualité des Obligations. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Obligations. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects financiers, juridiques et fiscaux avant de prendre la décision d'investir dans les Obligations et examiner attentivement les risques associés à tout investissement dans les Obligations.

Une demande a été introduite auprès d'Euronext Brussels en vue d'obtenir l'inscription à la cote officielle et l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Les références dans le présent Prospectus de Base aux Obligations « cotées » (et toutes les références y afférentes) signifieront que ces Obligations sont cotées sur Euronext Brussels et admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Le marché réglementé d'Euronext Brussels est un marché réglementé au sens de la directive sur les marchés d'instruments financiers (directive 2014/65/UE). En outre, le Programme prévoit que les Obligations peuvent être cotées ou admises aux négociations, selon le cas, sur d'autres bourses ou marchés qui pourront être convenus entre l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné.

**AVERTISSEMENT**

Les obligations émises dans le cadre du présent Programme constituent des instruments de dette. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs prêtent de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à payer des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas d'insolvabilité ou de défaillance de l'Émetteur, les investisseurs sont susceptibles de ne pas récupérer les montants auxquels ils ont droit et risquent de perdre tout ou partie de leur investissement. Investir dans des Obligations émises dans le cadre du Programme comporte certains risques et peut ne pas constituer un investissement approprié pour tous les investisseurs. Chaque investisseur potentiel doit examiner soigneusement s'il est approprié pour cet investisseur d'investir dans les Obligations à la lumière de ses connaissances et de son expérience financière et devrait, au besoin, obtenir des conseils professionnels. Les investisseurs potentiels doivent lire entièrement le présent Prospectus de Base et en particulier la partie concernant les facteurs de risque intitulée « Facteurs de risque », qui décrit certains des risques associés à un investissement dans les Obligations. Voir page [16 à 31] pour une description des facteurs de risque. Les investisseurs doivent, en particulier, être conscients du fait que les Obligations de longue maturité et que l'actuelle pandémie de Covid-19 peuvent accroître l'impact des facteurs de risque, qui ont été identifiés pour l'Émetteur et les Obligations.

Ce Prospectus de Base est daté du 2 février 2021 en ce qui concerne l'offre au public et l'admission à la négociation des Obligations sur un marché réglementé de l'Espace économique européen (« EEE »), sauf dans les cas où une dérogation est disponible en vertu de l'article 1er, paragraphe 4, et/ou de l'article 3, paragraphe 2, du Règlement Prospectus. Ce Prospectus de Base est valable pour une durée de 12 mois à compter de sa date d'approbation, soit le 2 février 2022. L'obligation de préparer un supplément au Prospectus de Base en cas de fait nouveau significatif, de toute erreur ou d'inexactitude substantielle ne s'appliquera plus lorsque le Prospectus de Base ne sera plus valide.

L'obligation de publication d'un prospectus en vertu du Règlement Prospectus ne s'applique qu'aux Obligations qui sont offertes au public dans l'EEE, sauf dans les cas où une dérogation est disponible en vertu de l'article 1er, paragraphe 4, et/ou de l'article 3, paragraphe 2, du Règlement Prospectus. Les références dans le présent Prospectus de Base aux « **Obligations Exemptées** » s'entendent des Obligations pour lesquelles aucun prospectus ne doit être publié en vertu du Règlement Prospectus. La FSMA n'a ni approuvé ni examiné les informations contenues dans le présent Prospectus de Base en ce qui concerne les Obligations Exemptées.

La notification du montant nominal total des Obligations, des intérêts (le cas échéant) dus sur les Obligations, du prix d'émission des Obligations et de certaines autres informations applicables à chaque Tranche (telle que définie au « T ») des Obligations (en dehors des Obligations Exemptées) sera précisée dans un document définitif (les « **Conditions Définitives** ») qui sera déposé auprès de la FSMA et, si ces Obligations sont cotées, à Euronext Brussels. L'Émetteur peut également émettre des Obligations non cotées et/ou des Obligations non admises aux négociations sur un marché quelconque.

Des exemplaires des Conditions Définitives relatives aux Obligations devant être cotées sur Euronext Brussels seront également publiés sur le site internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme)). Dans le cas d'Obligations Exemptées, la notification du montant nominal des Obligations, des intérêts (le cas échéant) dus sur les Obligations, du prix d'émission des Obligations et de certaines autres informations applicables à chaque Tranche sera précisée dans un supplément de fixation du prix (le « **Supplément de Fixation du Prix** »).

La diffusion du présent Prospectus de Base et des Conditions Définitives (telles que définies ci-dessous) et l'offre et la vente d'Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certains pays. En particulier, les Obligations n'ont pas fait, ni ne feront, l'objet d'un enregistrement sous le régime du *United States Securities Act* de 1933 (tel que modifié) (le « **Securities Act** »). Sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou aux personnes américaines. L'Émetteur ne fait pas l'objet d'une notation. Les Obligations ne feront pas l'objet d'une notation.

Les Obligations seront émises sous forme dématérialisée conformément aux articles 7:35 *et suivants* du Code des Sociétés et des Associations en Belgique. Les Obligations seront représentées par des écritures comptables dans les registres du système de règlement des titres géré par la Banque Nationale de Belgique (la « **BNB** ») ou par tout successeur de celle-ci (le « **Système de Règlement des Titres de la BNB** »). Les Obligations peuvent être détenues au porteur par l'intermédiaire des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB, y compris Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking AG, Francfort (« **Clearstream** ») SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France, ou tout autre participant et par l'intermédiaire d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations par l'intermédiaire d'Euroclear, de Clearstream ou d'autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB. La propriété des Obligations sera transférée par inscription en compte, voir « *Règlement* ».

**Arrangeur**



**Agents Placeurs**



**2 FEVRIER 2021**

## TABLE DES MATIÈRES

1.	INFORMATIONS IMPORTANTES .....	4
2.	PRÉSENTATION DES INFORMATIONS .....	9
3.	RÉSUMÉ DU PROGRAMME .....	12
4.	FACTEURS DE RISQUE .....	18
5.	DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE.....	35
6.	UTILISATION DU PRODUIT .....	37
7.	CONDITIONS DES OBLIGATIONS .....	38
8.	MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES .....	69
9.	DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR.....	94
10.	LIQUIDATION DES OBLIGATIONS .....	133
11.	RÉGIME FISCAL DES OBLIGATIONS .....	134
12.	SOUSCRIPTION ET VENTE .....	143
13.	INFORMATIONS GÉNÉRALES .....	147
14.	INFORMATIONS IMPORTANTES RELATIVES AUX OFFRES D'OBLIGATIONS NON EXEMPTÉES	149

## 1. INFORMATIONS IMPORTANTES

Le présent Prospectus de Base constitue un prospectus de base pour tous les Obligations autres que des Obligations Exemptées émises dans le cadre du Programme aux fins de l'Article 8 du Règlement Prospectus. Lorsqu'il est employé dans le présent Prospectus de Base, le Règlement Prospectus désigne le Règlement (UE) 2017/1129, tel que modifié de temps à autre.

### 1.1 Responsabilité du présent Prospectus de Base

Atenor SA/NV (l'« **Émetteur** ») assume la responsabilité des informations contenues dans le présent Prospectus de Base et dans les Conditions Définitives pour chaque Tranche d'Obligations émise dans le cadre du Programme. À la connaissance de l'Émetteur, les informations contenues dans le présent Prospectus de Base reflètent la réalité des faits et n'omettent rien qui puisse altérer la portée de ces informations.

Le présent Prospectus de Base doit être lu conjointement avec tous les documents qui sont réputés y être incorporés par référence (voir « *Documents incorporés par référence* »). Le présent Prospectus de Base sera lu et interprété sur la base du fait que ces documents sont incorporés dans le présent Prospectus de Base et en font partie intégrante.

En dehors des documents considérés comme incorporés par référence (voir « *Documents incorporés par référence* »), les informations sur les sites internet auxquels se réfère le présent Prospectus de Base ne font pas partie du présent Prospectus de Base et n'ont pas été examinées ni approuvées par la FSMA.

Les Agents Placeurs n'ont pas vérifié séparément les informations contenues dans le présent document. Par conséquent, les Agents Placeurs ne font pas de déclaration, ne donnent pas de garantie, expresse ou implicite, ni n'assument d'obligation ou de responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus de Base ou toute autre information fournie par l'Émetteur en relation avec le Programme. Aucun Agent Placeur n'accepte une responsabilité quelconque au titre des informations qui sont contenues dans le présent Prospectus de Base ou lui sont incorporées par référence, ni au titre de toute autre information fournie par l'Émetteur en relation avec le Programme.

Nul n'est ou n'a été autorisé par l'Émetteur à donner des informations ou à faire des déclarations quelconques qui ne soient pas contenues dans le présent Prospectus de Base ou ne soient pas conformes à celui-ci ni à toutes autres informations fournies en relation avec le Programme et les Obligations ; si elles sont données ou faites, ces informations ou déclarations ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Émetteur ou l'un quelconque des Agents Placeurs.

Ni le présent Prospectus de Base ni toutes autres informations fournies en relation avec le Programme ou toutes Obligations (a) n'entendent constituer des éléments permettant une quelconque estimation financière ou autre évaluation et (b) ne doivent être considérés comme une recommandation d'achat d'Obligations, formulée par l'Émetteur ou de l'un quelconque des Agents Placeurs à l'attention des lecteurs du présent Prospectus de Base ou de toutes autres informations fournies en relation avec le Programme ou des Obligations quelconques. Chaque investisseur qui envisage d'acquérir des Obligations devra juger par lui-même de la situation financière, des affaires et de la solvabilité de l'Émetteur. Ni les Agents Placeurs, ni l'Émetteur ne font une quelconque déclaration à un investisseur dans les Obligations quant à la légalité de son investissement en vertu des lois applicables. Tout investisseur dans les Obligations doit être capable d'assumer le risque économique de son investissement dans les Obligations.

Ni la remise du présent Prospectus de Base ni l'offre, la vente ou la livraison d'Obligations ne sauraient en aucun cas impliquer que les informations contenues dans les présentes à propos de l'Émetteur sont correctes à toute date postérieure à la date des présentes, ou que toutes autres informations fournies en relation avec le Programme sont correctes à toute date postérieure à la date indiquée dans

le document les contenant. Les Agents Placeurs ne s'engagent en aucun cas à vérifier la situation financière ou les affaires de l'Émetteur pendant la durée du Programme ou à aviser tout investisseur dans les Obligations émises dans le cadre du Programme de toute information qu'ils seraient amenés à connaître.

## 1.2 Supplément

Si, à tout moment pendant la durée du Programme, il existe un fait nouveau significatif ou une erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le présent Prospectus de Base, qui serait de nature à influencer l'évaluation des

Obligations, et dont l'inclusion ou la suppression du présent Prospectus de Base est nécessaire pour permettre à un investisseur de procéder à une évaluation en connaissance de cause de l'actif et du passif, de la situation financière, des profits et pertes et des perspectives de l'Émetteur, des droits attachés aux Obligations et des raisons de l'émission des Obligations et de son impact sur l'Émetteur, l'Émetteur préparera un avenant ou un supplément au présent Prospectus de Base ou publiera un Prospectus de Base de remplacement pour une utilisation dans le cadre de toute offre ultérieure des Obligations. Lorsque des Obligations (autres que des Obligations Exemptées) sont offerts au public, les Investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter ou de souscrire les Obligations avant la publication du supplément auront le droit, lequel droit peut être exercé dans les deux jours ouvrables suivant la publication du supplément, de retirer leurs acceptations, à condition que le nouveau fait important, l'erreur ou l'inexactitude substantielle soit survenu ou ait été constaté avant la clôture de la période d'offre ou la livraison des Obligations, selon la première de ces deux dates. La date finale du droit de retrait est indiquée dans le supplément.

## 1.3 Restrictions à la diffusion et l'utilisation du présent Prospectus de Base et aux offres d'obligations en général

Le présent Prospectus de Base ne constitue ni une invitation à souscrire ou acquérir, ni une offre de souscrire ou d'acquérir des Obligations, faite à toute personne située dans un pays où cette invitation ou cette offre serait illégale. La diffusion du présent Prospectus de Base et des Conditions Définitives et l'offre ou la vente d'Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certains pays. L'Émetteur et les Agents Placeurs ne déclarent pas que le présent Prospectus de Base peut être légalement distribué, ou que des Obligations quelconques peuvent être offertes, en conformité avec toutes obligations d'enregistrement ou autres obligations applicables dans l'un ou l'autre de ces pays, ou en vertu d'une dispense d'avoir à respecter ces exigences, et ils n'assument aucune responsabilité au titre de la facilitation de cette distribution ou de cette offre. En conséquence, les Obligations ne pourront pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus de Base ni tout autre document ou prospectus d'offre ne pourront être distribués ni publiés dans un pays quelconque, excepté dans des circonstances qui auront pour effet de respecter les lois et règlements applicables dans ce pays. L'Émetteur et les Agents Placeurs imposent aux personnes en possession du présent Prospectus de Base ou des Conditions Définitives de s'informer de toutes ces restrictions et de les respecter. Pour obtenir une description de certaines restrictions à l'offre et à la vente d'Obligations et à la distribution du présent Prospectus de Base ou des Conditions Définitives et autres documents d'offre relatifs aux Obligations, voir « *Souscription et Vente* ». En particulier, les Obligations n'ont pas fait, ni ne feront, l'objet d'un enregistrement sous le régime du *United States Securities Act* de 1933 (tel que modifié) (le « **Securities Act** »). Sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou aux personnes américaines.

## 1.4 Interdiction de vente aux investisseurs de détail dans l'EEE - Règlement PRIIPS

Si les Conditions Définitives (ou le Supplément de Fixation du Prix, dans le cas d'Obligations Exemptées) concernant les Obligations précisent que l'« *Interdiction de Vente aux Investisseurs de détail dans l'EEE* » est « *Applicable* », les Obligations ne seront pas destinées à être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition et ne devront pas être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition de tout investisseur de détail dans l'Espace Economique Européen (« **EEE** »). À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (A) être un

client de détail au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 11), de la directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; (b) être un client au sens de la directive (UE) 2016/97, lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée à l'article 4, paragraphe 1, point 10), de MiFID II ; ou (c) ne pas être un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus. Par conséquent, l'Émetteur n'a pas préparé de document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 (tel que modifié, le « **Règlement PRIIPs** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail dans l'EEE et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail dans l'EEE peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs.

### **1.5 Interdiction de vente aux consommateurs**

Si les Conditions Définitives (ou le Supplément de Fixation du Prix, dans le cas d'Obligations Exemptées) concernant les Obligations précisent que l'« *Interdiction de vente aux consommateurs* » est « *Applicable* », les Obligations ne seront pas destinées à être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition et ne devront pas être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition d'un consommateur au sens du Code de droit économique belge, tel que modifié.

### **1.6 Langue**

Le présent Prospectus de Base a été rédigé en anglais et traduit en français. Les Conditions Définitives applicables (ou, dans le cas des Obligations Exemptées, le Supplément de Fixation du Prix) relatives à une Tranche d'Obligations en particulier seront préparées en anglais. Pour les Obligations dont la dénomination est inférieure à 100 000 EUR (ou sa contre-valeur dans une autre devise) et qui ne sont pas des Obligations Exemptées, les Conditions Définitives applicables seront traduites en français. L'Émetteur est responsable de la cohérence (i) entre les versions anglaise et française du Prospectus de Base, (ii) entre les versions anglaise et française des Conditions Définitives (ou du Supplément de Fixation du Prix, dans le cas des Obligations Exemptées) et (iii) entre les versions anglaise et française du résumé du Prospectus de Base. Pour les Obligations dont la valeur nominale est inférieure à 100 000 EUR (ou son équivalent dans une autre devise) et qui ne sont pas des Obligations Exemptées, un résumé sera établi en anglais. Le résumé de l'émission individuelle sera annexé aux Conditions Définitives applicables conformément aux articles 8 j° 7 du Règlement Prospectus. Pour les Offres Non Exemptées en Belgique et sans préjudice de l'article 27 du Règlement Prospectus, le résumé sera, conformément à l'article 9 de la loi belge du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, soit traduit en français et en néerlandais, soit, si les supports marketing et autres documents et avis sont diffusés en français ou en néerlandais, uniquement dans cette langue. Sans préjudice de la responsabilité de l'Émetteur en cas d'incohérences entre les différentes versions linguistiques du résumé, du Prospectus de Base ou des Conditions Définitives applicables, la version anglaise de ces documents prévaudra. Toutefois, les investisseurs peuvent s'appuyer sur leurs traductions dans le cadre des opérations avec l'Émetteur.

### **1.7 Gouvernance des produits MiFID II/marché cible**

Pour chaque émission d'Obligations, les Agents Placeurs agissant en qualité de producteurs des Obligations en vertu de MiFID II communiqueront à l'Émetteur l'évaluation du marché cible des Obligations et détermineront les canaux de distribution appropriés des Obligations. Les Conditions Définitives (ou le Supplément de Fixation du Prix, dans le cas d'Obligations Exemptées) concernant les Obligations peuvent comprendre une légende intitulée « Gouvernance des produits MiFID II » qui décrit l'évaluation du marché cible des Obligations ainsi que les canaux de distribution appropriés des Obligations.

Toute personne offrant, vendant ou recommandant ultérieurement les Obligations (un « distributeur ») devra tenir compte de cette évaluation du marché cible par le producteur ; toutefois, un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Obligations (en retenant ou en affinant l'évaluation faite du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

La détermination du marché cible par le producteur ou le distributeur relève du producteur ou du distributeur concerné.

Pour chaque émission, il sera déterminé si, pour les besoins des règles de gouvernance des produits sous la Directive Déléguée (UE) 2017/593 (les « Règles de Gouvernance des Produits MiFID »), tout Agent Placeur souscrivant les Obligations est considéré comme le producteur de ces Obligations, mais à défaut ni l'Arrangeur, ni les Agents Placeur, ni aucun de leurs affiliés respectifs ne seront des producteurs au sens des Règles de Gouvernance des Produits MiFID.

Nonobstant la détermination du marché cible, tout distributeur doit noter que le prix des Obligations peut baisser et que les investisseurs peuvent perdre tout ou partie de leur investissement, que l'Émetteur peut ne pas être en mesure de payer le montant nominal à sa date d'échéance ou de payer les intérêts dus. La détermination du marché cible est sans préjudice des exigences des restrictions de vente contractuelles, légales ou réglementaires relatives à l'offre des Obligations. Pour éviter toute ambiguïté, la détermination du marché cible ne peut être considérée comme : (a) une évaluation de l'adéquation ou du caractère approprié aux fins de MiFID II ou (b) une recommandation à tout investisseur ou groupe d'investisseurs d'investir dans des Obligations, d'acquérir des Obligations ou de prendre toute autre mesure à l'égard des Obligations. Rien dans le présent Prospectus de Base ne doit être interprété comme limitant les protections accordées aux investisseurs potentiels en vertu des règles obligatoires de protection des investisseurs, y compris les règles en vertu de MiFID II. Rien dans le présent Prospectus de Base ne doit être interprété comme limitant les protections accordées aux investisseurs potentiels en vertu des règles obligatoires de protection des investisseurs, y compris les règles en vertu de MiFID II.

## **1.8 Règlement sur les indices de référence**

Les montants à payer en vertu des Obligations à Taux Variable seront calculés par référence à un ou plusieurs « indices de référence ». Dans ce cas, une déclaration sera incluse dans les Conditions Définitives ou le Supplément de Fixation du Prix applicable (le cas échéant) indiquant si l'administrateur concerné de l'« indice de référence » figure sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence de l'Autorité européenne des marchés financiers (« ESMA ») créé et géré conformément à l'article 36 du Règlement (UE) n° 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 (le « **Règlement sur les Indices de Référence** »). Certains « indices de référence » n'entrent pas dans le champ d'application du Règlement sur les Indices de Référence en vertu de l'article 2 dudit Règlement ou les dispositions transitoires prévues à l'article 51 du Règlement sur les Indices de Référence peuvent s'appliquer à certains autres « indices de référence » qui seraient autrement visés par le Règlement sur les Indices de Référence de telle sorte qu'à la date des Conditions Définitives ou du Supplément de Fixation du Prix applicable (le cas échéant), l'administrateur de l'« indice de référence » n'est pas tenu d'être inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence créé et géré par l'ESMA car l'administrateur n'est pas à ce moment tenu d'obtenir l'agrément ou l'enregistrement (ou, s'il est situé en dehors de l'Union européenne, la reconnaissance et l'aval ou l'équivalence).

À la date du présent Prospectus de Base, les coordonnées de l'administrateur de l'EURIBOR, à savoir l'*European Money Markets Institute*, figurent sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence créé et géré par l'ESMA conformément à l'article 36 du Règlement sur les Indices de Référence.

## **1.9 IMPORTANT - INVESTISSEURS DE DÉTAIL AU ROYAUME-UNI**

Les Obligations ne seront pas destinées à être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition et ne devront pas être offertes, vendues ou autrement mises à la disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni (« **Royaume-Uni** »). À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) un client de détail, tel que défini au point 8 de l'article 2 du Règlement (UE) n° 2017/565, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu du *European Union (Withdrawal) Act* de 2018 (« **EUWA** ») ; ou (ii) un client au sens des dispositions du *Financial Services and Market Act* (2000) et toute règle ou réglementation prise en vertu du *Financial Services and Market Act* (2000) pour mettre en œuvre la Directive (UE) 2016/97, lorsque ce client ne serait pas considéré comme un client professionnel au sens de l'article 2, paragraphe 1, point 8, du Règlement (UE) no 600/2014 dans la mesure où il est transposé

en droit interne en vertu de l'EUWA ; ou (iii) un client de détail qui n'est pas un investisseur qualifié au sens de l'article 2 du règlement (UE) 2017/1129, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA. Par conséquent, l'Émetteur n'a préparé aucun document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA (le « **Règlement PRIIPs du Royaume-Uni** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail au Royaume-Uni et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail au Royaume-Uni peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

## 2. PRÉSENTATION DES INFORMATIONS

### 2.1 Termes définis

Les termes en majuscules qui sont utilisés, mais non définis dans une section particulière du présent Prospectus de Base, auront le sens qui leur est attribué dans les « *Conditions des Obligations* » ou dans toute autre section du présent Prospectus de Base (ou dans le Supplément du Fixation du Prix, dans le cas des Obligations Exemptées). Les Conditions des Obligations incluses dans le présent Prospectus de Base contiennent des dispositions pour les différents types d'Obligations pouvant être émises dans le cadre du Programme, ainsi que les Conditions Définitives concernées. Des copies de la documentation relative au Programme et des copies des Conditions Définitives relatives à chaque émission d'Obligations sont disponibles pour inspection selon les indications fournies dans la section « Informations Générales ».

### 2.2 Conditions Définitives

Chaque Tranche (telle que définie dans les présentes) des Obligations sera émise selon les modalités énoncées dans les « *Conditions des Obligations* » (les « **Conditions** ») telles que complétées par les Conditions Définitives, ou en ce qui concerne les Obligations Exemptées, le Supplément de Fixation du Prix spécifique à ladite Tranche. Les Conditions Définitives applicables à une Tranche d'Obligations Spécifique doivent indiquer les termes contenus dans les Conditions qui s'appliquent à cette Tranche. Par conséquent, les investisseurs doivent lire les Conditions (telles qu'elles sont exposées dans la Section « Conditions des Obligations ») conjointement avec les Conditions Définitives applicables.

### 2.3 Montant maximum du Programme

Le montant en principal total maximum des Obligations en circulation dans le cadre du Programme ne pourra, à aucun moment, excéder la somme de 150 000 000 EUR (et, à cette fin, les Obligations libellées dans une autre devise seront convertis en euros à la date d'émission de ces Obligations (calculée conformément aux dispositions de la Convention de Placement)), sauf si ce montant total maximum des Obligations a été augmenté conformément aux dispositions pertinentes de la Convention de Placement (telle que définie à la section « *Souscription et Vente* »).

### 2.4 Déclarations provisionnelles

Certaines déclarations du présent Prospectus de Base peuvent être considérées comme des déclarations provisionnelles. Ces déclarations provisionnelles peuvent comprendre, sans s'y limiter, des déclarations relatives aux stratégies commerciales de l'Émetteur, aux tendances de son activité, à la concurrence et à l'avantage concurrentiel, aux changements réglementaires et aux plans de restructuration.

Les mots tels que « croit », « attend », « prévoit », « anticipe », « cherche », « estime », « à l'intention », « planifie » ou des expressions similaires ont vocation à identifier les déclarations provisionnelles, mais ne sont pas le seul moyen de les identifier. Le cas échéant, l'Émetteur a fondé ces déclarations provisionnelles sur la vision actuelle de sa gestion en ce qui concerne les événements futurs et la performance financière. De par leur nature, les déclarations provisionnelles comportent des risques et incertitudes inhérents, tant généraux que spécifiques, et il existe un risque que les prédictions, prévisions, projections et autres résultats décrits ou induits dans les déclarations provisionnelles ne se réalisent pas. Plusieurs facteurs importants pourraient amener les résultats, la performance ou les réalisations réels à s'écarter sensiblement des plans, objectifs, attentes, estimations et intentions exprimés dans ces déclarations provisionnelles.

Bien que l'Émetteur estime que les attentes, estimations et projections reflétées dans ses déclarations provisionnelles sont raisonnables à la date du présent Prospectus de Base, si un ou plusieurs des risques ou incertitudes se matérialisent, y compris ceux identifiés ci-dessous ou ceux que l'Émetteur a identifiés autrement dans le présent Prospectus de Base, ou si l'une des hypothèses sous-jacentes de l'Émetteur s'avère incomplète ou inexacte, les résultats réels de l'Émetteur peuvent s'écarter des résultats attendus, estimés ou prévus.

Les risques et incertitudes mentionnés ci-dessus comprennent :

- la capacité de l'Émetteur à réaliser et à gérer la croissance de son activité ;
- la performance des marchés en Belgique et dans l'ensemble de la région dans laquelle l'Émetteur opère ;
- la capacité de l'Émetteur à réaliser les avantages qu'il attend de projets et d'investissements existants et futurs qu'il entreprend ou envisage, ou est en capacité, d'entreprendre ;
- la capacité de l'Émetteur à obtenir un financement externe ou à maintenir des fonds propres suffisants pour financer ses investissements et projets existants et futurs ; et
- l'évolution des conditions politiques, sociales, juridiques ou économiques sur les marchés sur lesquels l'Émetteur et ses clients opèrent.

Les déclarations provisionnelles contenues dans le présent Prospectus de Base ne valent qu'à la date du présent Prospectus de Base. Sans préjudice des exigences prévues par les lois et règlements applicables, l'Émetteur décline expressément toute obligation ou engagement à diffuser après la date du présent Prospectus de Base une actualisation ou révision des déclarations provisionnelles qu'il contient afin de refléter tout changement dans ses attentes à cet égard ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se fondent ces déclarations provisionnelles.

## **2.5 Les investisseurs doivent déterminer l'adéquation d'un investissement en Obligations**

Les Obligations peuvent ne pas être un investissement approprié pour tous les investisseurs. Chaque investisseur potentiel dans les Obligations doit déterminer l'adéquation de cet investissement au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel doit :

- évaluer de manière satisfaisante les Obligations, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Obligations et les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus de Base ou dans tout supplément applicable ;
- évaluer au regard de sa situation financière personnelle, un investissement dans les Obligations et l'effet que les Obligations pourraient avoir sur son portefeuille d'investissement ;
- évaluer s'il dispose de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques inhérents à un investissement dans les Obligations ;
- comprendre parfaitement les modalités des Obligations et être familier avec le comportement des marchés financiers ; et
- évaluer (que ce soit seul ou avec l'aide d'un conseiller financier) les scénarios possibles pour l'économie, les taux d'intérêt ou tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

Un investisseur doit (que ce soit seul ou avec l'aide d'un conseiller financier) évaluer les Obligations et l'impact que l'investissement aura sur le portefeuille d'investissement de l'investisseur concerné.

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller professionnel qu'il pourra juger utile selon les circonstances, si l'acquisition des Obligations est pleinement compatible avec ses besoins financiers, ses objectifs et ses circonstances, si cette acquisition est compatible avec et conforme aux politiques, directives et restrictions d'investissement applicables à cet investisseur et s'il s'agit d'un investissement approprié, nonobstant les risques clairs et importants inhérents à cet investissement dans les Obligations.

Un investissement dans les Obligations comporte certains risques. Les investisseurs potentiels doivent lire attentivement la section « *Facteurs de risque* » du présent Prospectus de Base afin de comprendre les facteurs de risque pouvant altérer la capacité de l'Émetteur à remplir les obligations que lui imposent ses Obligations. Certains facteurs de risque sont d'une importance significative pour l'évaluation des risques de marché associés à un investissement dans les Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion vis-à-vis de l'Émetteur ainsi que sur les conditions de toute offre d'Obligations. Il incombe aux investisseurs d'évaluer les avantages et les risques associés à une souscription des Obligations. Une décision d'investissement doit être fondée sur examen complet par l'investisseur du Prospectus de Base

dans son ensemble (y compris tout document qui y est incorporé par référence). Chaque investisseur qui envisage d'acquérir des Obligations devra juger par lui-même des conditions de marché, ainsi que de la situation financière, des affaires et de la solvabilité de l'Émetteur.

## **2.6 Stabilisation**

Dans le cadre de l'émission de chaque Tranche d'Obligations, l'Agent Placeur ou les Agents Placeurs nommé(s) (le cas échéant) en qualité de Gestionnaire de Stabilisation (ou toutes personnes agissant pour le compte d'un ou des Gestionnaires de Stabilisation) dans les Conditions Définitives applicables pourra(ont) effectuer des sur-allocations d'Obligations ou des opérations en vue de maintenir le cours des Obligations à un niveau supérieur à celui qui prévaudrait en l'absence de telles opérations. Toutefois, rien ne garantit que le(s) Gestionnaire(s) de Stabilisation (ou toutes personnes agissant pour le compte d'un Gestionnaire de Stabilisation) pratiqueront des opérations de stabilisation. Toute opération de stabilisation ne pourra débuter qu'à compter de la date à laquelle les conditions de l'offre de la Tranche d'Obligations concernée auront été rendues publiques et, une fois commencée, pourra être arrêtée à tout moment mais devra prendre

fin au plus tard 30 jours après la date d'émission de la Tranche d'Obligations concernée et 60 jours après la date d'allocation de la Tranche d'Obligations concernée. Toute opération de stabilisation ou de sur-allocation être réalisée par l'(es) Établissement(s) chargé(s) des Opérations de Stabilisation (ou toute(s) personne(s) agissant pour le compte d'un ou des Établissements chargés des Opérations de Stabilisation) dans le respect des lois et des règlements applicables.

### 3. RÉSUMÉ DU PROGRAMME

*Ce résumé constitue une description générale du Programme. Il doit être lu comme une introduction au présent Prospectus de Base conjointement avec les autres parties du Prospectus de Base (y compris les documents qui y sont incorporés) et toute décision d'investir dans des Obligations doit être fondée sur un examen exhaustif, par l'investisseur, du présent Prospectus de Base dans son intégralité. Le résumé ci-dessous ne prétend pas être complet et il est tiré de, et est qualifié dans son intégralité par le reste du présent Prospectus de Base et, en relation avec les modalités d'une Tranche d'Obligations particulière, les Conditions Définitives applicables (ou, dans le cas des Obligations Exemptées, le Supplément de Fixation du Prix applicable). Toute référence aux « Conditions Définitives applicables » sera réputée inclure une référence au Supplément de Fixation du Prix applicable, le cas échéant.*

*L'Émetteur et tout Agent Placeur concerné peuvent convenir que les Obligations seront émises sous une autre forme que celle prévue dans les Conditions, auquel cas, pour les Obligations autres que les Obligations Exemptées, et si nécessaire, un supplément au Prospectus de Base ou un nouveau Prospectus de Base sera publié.*

*Ce résumé constitue une description générale du Programme aux fins de l'article 25, paragraphe 1, du Règlement Délégué (UE) no 2019/980 de la Commission (le « **Règlement Délégué** »). Les termes et expressions définis dans les « Conditions des Obligations » ci-dessous ou ailleurs dans le présent Prospectus de Base auront les mêmes significations dans le présent résumé.*

<b>L'Émetteur</b>	Atenor SA/NV, société anonyme, dont le siège statutaire est sis au 92 Avenue Reine Astrid, 1310 La Hulpe, Belgique, immatriculée auprès de la Crossroad Bank for Enterprises sous le numéro 0403.209.303.
<b>Identifiant juridique d'entité (IEJ) de l'Émetteur</b>	549300ZIL1V7D7F3YH40
<b>Facteurs de risque</b>	Certains facteurs de risque peuvent affecter la capacité de l'Émetteur à honorer ses obligations en vertu des Obligations émises dans le cadre du Programme. En outre, plusieurs facteurs peuvent être importants dans l'évaluation des risques de marché liés aux Obligations émises en vertu du Programme et les risques liés à la structure d'une Série particulière d'Obligations émises en vertu du Programme. Tous ces facteurs sont décrits dans la section 4 « Facteurs de Risque ».
<b>Description</b>	Programme d'émission d'obligations à moyen terme.
<b>Arrangeur</b>	Belfius Bank SA/NV.
<b>Agents Placeurs</b>	Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV et tous autres Agents Placeurs désignés eu égard aux Obligations conformément à la Convention de Placement.
<b>Certaines Restrictions</b>	Chaque émission d'Obligations libellées dans une devise pour laquelle s'appliquent des lois, directives, réglementations, restrictions ou exigences de publication financière particulières ne sera émise que dans des circonstances garantissant la conformité à ces lois, directives, réglementations, restrictions ou exigences de publication financière (voir « <i>Souscription et vente</i> »).
<b>Agent</b>	Belfius Bank SA/NV agit en qualité d'agent payeur et agent financier.

<b>Montant du programme</b>	Jusqu'à 150 000 000 EUR en principal total des Obligations en circulation à tout moment (ou sa contre-valeur dans d'autres devises calculée conformément au Contrat d'Agent Placeur). L'Émetteur pourra augmenter le montant du Programme conformément aux termes du Contrat de Programme.
<b>Distribution</b>	Les Obligations pourront être distribuées par voie de placement privé ou d'offre publique et, dans chaque cas, sur une base syndiquée ou non. Les Obligations seront émises par série (chacune une « <b>Série</b> »), les Obligations d'une même Série devant être fongibles entre elles. Chaque Série pourra être émise par tranches (chacune une « <b>Tranche</b> ») ayant la même date d'émission ou des dates d'émission différentes. Les modalités spécifiques de chaque Tranche (qui seront complétées, si nécessaire, par des Conditions supplémentaires identiques aux modalités des autres Tranches d'une même Série, à l'exception de la date d'émission, du prix d'émission, du premier paiement des intérêts et du montant nominal de la Tranche) figureront dans les Conditions Définitives applicables.
<b>Devises</b>	Sous réserve des restrictions légales ou réglementaires applicables, les obligations peuvent être libellées en euro et dans toute autre devise dont le taux de change de référence de l'euro est publié par la Banque centrale européenne, toutes devises pouvant être convenues entre l'Émetteur et le Distributeur concerné. La devise des Obligations sera déterminée dans les Conditions Définitives applicables.
<b>Échéances</b>	Toute échéance, sous réserve des lois, réglementations et restrictions applicables et sous réserve d'une échéance minimum d'un mois et des échéances minimum ou maximum qui pourront être autorisées ou exigées de temps à autre par la banque centrale concernée (ou tout organe équivalent) ou par toutes lois ou réglementations applicables à l'Émetteur ou à la Devise Spécifiée.
<b>Prix d'Émission</b>	Les Obligations pourront être intégralement libérées lors de leur émission et pourront être émises au pair, en dessous du pair ou assorties d'une prime d'émission et le prix d'émission sera déterminé par l'Émetteur et les Agents Placeurs conformément aux conditions du marché.
<b>Forme des Obligations</b>	Les Obligations seront sous forme dématérialisée conformément aux articles 7:35 <i>et suivants</i> du Code des Sociétés et des Associations belge. Les Obligations seront représentées par des écritures comptables dans les registres du système de règlement des titres géré par la Banque Nationale de Belgique (la « <b>BNB</b> ») ou par tout successeur de celle-ci (le « <b>Système de Règlement des Titres de la BNB</b> »). Les Obligations peuvent être détenues au porteur par l'intermédiaire des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB, y compris Euroclear et Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France, et par l'intermédiaire d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations par l'intermédiaire d'Euroclear, de Clearstream ou d'autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB. Les Obligations sont acceptées pour règlement par l'intermédiaire du Système de Règlement des Titres de la BNB et sont donc soumises à la réglementation applicable en matière de règlement, y compris à la loi belge du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, les arrêtés royaux belges en vigueur du 26 mai 1994

et du 14 juin 1994 ainsi qu'aux règles du Système de Règlement des Titres de la BNB et de ses annexes, tels qu'ils ont été émis ou modifiés de temps à autre par la BNB. La propriété des Obligations sera transférée par inscription en compte. Les Détenteurs d'Obligations ne seront pas habilités à échanger les Obligations au porteur.

#### **Obligations à Taux Fixe**

Des intérêts à taux fixe seront payables à la ou aux dates spécifiées dans les Conditions Définitives applicables et lors du remboursement, et seront calculés sur la base de la Méthode de Décompte des Jours qui pourra être convenue entre l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné (tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives applicables).

Si une indication du rendement est incluse dans les Conditions Définitives applicables, le rendement de chaque Tranche d'Obligations à taux d'intérêt fixe sera calculé sur la base du prix d'émission correspondant à la date d'émission concernée. Ce n'est pas une indication du rendement futur.

#### **Obligations à Taux Variable**

Les Obligations à Taux Variable porteront intérêt soit à un taux déterminé sur la même base que le taux variable applicable à une opération de swap de taux d'intérêt notionnelle dans la Devise Spécifiée concernée, régie par une convention incorporant les Définitions ISDA 2006 (publiées par l'*International Swaps and Derivatives Association, Inc.*, telles que modifiées et mises à jour à la Date d'Émission de la première Tranche des Obligations de la Série concernée) ou sur la base d'un taux de référence apparaissant sur la page d'écran convenue d'un service commercial de cotation ou sur toute autre base dont l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné pourront convenir (tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives applicables).

La Marge (le cas échéant) relative à ce taux variable sera précisée dans les Conditions Définitives applicables.

Les Obligations à Taux Variables peuvent également comporter un taux d'intérêt maximum, un taux d'intérêt minimum ou les deux.

Les intérêts sur les Obligations à Taux Variable au titre de chaque Période d'Intérêts, comme convenu avant l'émission par l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné (le cas échéant), seront payables à ces Dates de Paiement d'Intérêts, et seront calculés sur la base de la Méthode de Décompte des Jours qui pourra être convenue entre l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné (le cas échéant) (tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives applicables).

#### **Obligations Exemptées**

L'Émetteur peut émettre des Obligations Exemptées.

L'Émetteur peut convenir avec tout Agent Placeur que les Obligations Exemptées peuvent être émises sous une forme non prévue par les Conditions des Obligations, auquel cas les dispositions pertinentes seront incluses dans le Supplément de Fixation du Prix applicable.

<b>Remboursement</b>	/	Sauf si elles sont remboursées par anticipation, ou acquises ou annulées, les
<b>Remboursement Anticipé</b>		Obligations seront remboursées à leur montant en principal à leur Date d'Echéance. Les Conditions Définitives applicables indiqueront si les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance prévue à la suite d'un Cas de Défaut ou comme indiqué dans la section « Remboursement Optionnel » ci-dessous.
<b>Remboursement Optionnel</b>		Les Conditions Définitives applicables indiqueront si les Obligations peuvent être remboursées au gré de l'Émetteur et/ou des Détenteurs d'Obligations (y compris, au choix des Détenteurs d'Obligations, en cas de Changement de Contrôle) sur notification aux Détenteurs d'Obligations ou à l'Émetteur, selon le cas, à une ou plusieurs dates spécifiées avant cette échéance prévue et à un prix et aux conditions indiquées dans les Conditions Définitives applicables.
<b>Dénomination</b>		Les Obligations seront libellées dans les devises spécifiées dans les Conditions Définitives applicables ; toutefois, la dénomination minimum de chaque Obligation sera de 1 000 EUR (ou si les Obligations sont libellées dans une devise autre que l'euro, la contre-valeur de ce montant dans toute autre devise) et dans toute autre devise que la banque centrale concernée (ou l'organe équivalent) peut autoriser ou exiger de temps à autre, ou conformément à toute loi ou réglementation applicable à la Devise Spécifiée concernée.
<b>Impôt</b>		<p>Si l'Option de Remboursement pour Raisons Fiscales (<i>tax call</i>) et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme non applicables dans les Conditions Définitives applicables, tous les paiements de principal et d'intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront opérés sans aucune retenue à la source ni déduction au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales de toute nature.</p> <p>Si l'Option de Remboursement pour Raisons Fiscales et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant applicables dans les Conditions Définitives applicables, tous les paiements de principal et d'intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront opérés sans déduction au titre des retenues à la source imposées par toute Juridiction Fiscale tel que prévu à la Condition 10 (<i>Impôt</i>). Dans le cas où une telle déduction serait effectuée, l'Émetteur devra, sauf dans certaines circonstances limitées prévues à la Condition 10 (<i>Impôt</i>), payer des montants supplémentaires pour couvrir les montants ainsi déduits.</p>
<b>Sûreté Négative</b>		<p>L'Émetteur s'engage, aussi longtemps qu'une Obligation est en circulation et jusqu'au remboursement effectif de celle-ci en principal et intérêts, à ce que ni l'Émetteur ni aucune de ses Filiales Principales ne crée ou laisse subsister aucune Sûreté (telle que définie dans les Conditions), sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfices, existants ou futurs, au profit de titulaires de toute Dette Pertinente (telle que définie dans les Conditions), sauf à en faire bénéficier, à parité de rang, les Obligations.</p> <p>Les dispositions de la présente Condition ne s'appliquent toutefois pas à la Sûreté réelle ou aux privilèges accordés à tout détenteur d'une Dette Pertinente conformément aux dispositions légales obligatoires.</p>

<b>Défaut Croisé</b>	<p>Les Obligations contiendront une clause de défaut croisé, telle que plus amplement décrite à la Condition 11 (<i>Cas de défaut</i>).</p> <p>Une Obligation peut être déclarée immédiatement exigible à son montant principal, majoré des intérêts courus (le cas échéant) si l'Émetteur ou l'une de ses Filiales Principales ne paie pas à sa date d'exigibilité ou, selon le cas, dans un délai de grâce applicable, toute dette, autre que les Obligations alors en circulation, pour un montant total de 20 000 000 EUR ou plus.</p>
<b>Forme des Obligations</b>	<p>Les Obligations constituent des obligations directes, non garanties et inconditionnelles de l'Émetteur venant au même rang entre elles et au moins au même rang que toutes les autres obligations non garanties et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Émetteur, à l'exception des obligations qui peuvent être privilégiées par les dispositions légales d'application générale.</p>
<b>Notation</b>	<p>L'Émetteur ne fait pas l'objet d'une notation. Les Obligations ne feront pas l'objet d'une notation.</p>
<b>Cotation et admission aux négociations</b>	<p>Une demande a été introduite auprès d'Euronext Brussels pour que les Obligations émises dans le cadre du Programme soient cotées et admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Comme précisé dans les Conditions Définitives applicables, une Série d'Obligations ne fera l'objet d'aucune cotation.</p> <p>Les Conditions Définitives applicables indiqueront si les Obligations concernées doivent être admises à la cote officielle et/ou aux négociations, selon le cas, et, dans l'affirmative, sur quelles bourses et/ou marchés boursiers.</p>
<b>Droit applicable et soumission à la juridiction</b>	<p>Les Obligations et toute obligation non contractuelle découlant des Obligations ou en lien avec celles-ci sont régis et interprétés conformément au droit belge. Les tribunaux de Bruxelles, Belgique sont seuls compétents pour régler tout litige pouvant découler des Obligations ou en rapport avec celles-ci et toute obligation non contractuelle découlant des Obligations ou en relation avec celles-ci. Si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme non applicable dans les Conditions Définitives applicables, la soumission à la juridiction est sans préjudice des articles 624, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du Code judiciaire belge.</p>
<b>Systèmes de compensation</b>	<p>Le Système de Règlement des Titres de la BNB, Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France, ou d'autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB.</p>
<b>Restrictions de vente</b>	<p>Il existe des restrictions concernant l'offre et la vente d'Obligations. Il existe notamment des restrictions à la diffusion du présent Prospectus de Base, à l'offre et à la vente d'Obligations dans l'EEE, aux États-Unis, en Belgique et au Royaume-Uni, ainsi qu'à l'offre et à la vente d'Obligations aux consommateurs au sens du Code de droit économique belge et/ou aux « investisseurs de détail » dans l'EEE, tel que précisé dans les Conditions Définitives applicables. Voir « <i>Souscription et Vente</i> ».</p>
<b>Utilisation des produits</b>	<p>Financement du développement d'un portefeuille diversifié et croissant de projets</p>

immobiliers. En outre, les produits nets peuvent également être utilisés par l'Émetteur pour financer des projets verts éligibles dans ses divisions et activités, conformément à ses objectifs environnementaux relatifs (i) aux énergies renouvelables, à l'efficacité énergétique, à la gestion durable des déchets, à l'utilisation durable des terres, à la conservation de la biodiversité et (ii) aux bureaux verts : investissements dans des actifs existants/futurs du portefeuille de l'Émetteur qui exigent ou obtiendront des certificats de durabilité spécifiés (BREEAM) ou tout autre projet relevant des Principes applicables aux Obligations Vertes de l'ICMA. Les Conditions Définitives applicables préciseront l'utilisation des produits pour chaque série.

## 4. FACTEURS DE RISQUE

*Tout investissement dans les Obligations est soumis à un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les Obligations, les investisseurs potentiels doivent examiner attentivement les facteurs de risque associés à tout investissement dans les Obligations, à l'activité de l'Émetteur et à ou aux secteurs dans lesquels il opère, ainsi que toutes les autres informations contenues dans le présent Prospectus de Base, y compris, en particulier, les facteurs de risque décrits ci-dessous. Les investisseurs potentiels doivent également lire les informations détaillées figurant ailleurs dans le présent Prospectus de Base (y compris tous les documents qui y sont incorporés par référence) et se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision d'investissement dans les Obligations. En outre, avant de prendre une décision d'investissement en ce qui concerne les Obligations, les investisseurs potentiels doivent consulter leur propre courtier en valeurs mobilières, gestionnaire bancaire, avocat, auditeur ou tout autre conseiller financier, juridique et fiscal et examiner attentivement les risques associés à un investissement dans les Obligations et prendre en considération une telle décision d'investissement à la lumière des circonstances propres à l'investisseur potentiel.*

*Les termes et expressions définis dans les « Conditions des Obligations » ci-dessous ou ailleurs dans le présent Prospectus de Base ont la même signification dans la présente section. Les références au « Groupe » s'entendent de l'Émetteur et de ses filiales de temps à autre.*

*Les facteurs de risque ont été présentés en plusieurs catégories selon leur nature. Conformément au Règlement Prospectus, l'Émetteur indique en premier lieu les risques les plus importants d'après son évaluation, compte tenu de leur incidence négative et de la probabilité de leur survenance.*

*Les investisseurs potentiels doivent noter que les risques liés à l'Émetteur et aux Obligations résumés dans le résumé annexé aux Conditions Définitives pour cette émission particulière d'Obligations sont les risques que l'Émetteur considère comme étant les plus essentiels pour qu'un investisseur potentiel puisse évaluer la pertinence d'un investissement dans ces Obligations.. Toutefois, étant donné que les risques auxquels l'Émetteur est confronté sont liés à des événements et dépendent de circonstances qui peuvent ou non survenir à l'avenir, les investisseurs potentiels doivent prendre en considération non seulement les informations sur les principaux risques résumées dans le résumé annexé aux Conditions Définitives, mais également, entre autres, les risques et incertitudes décrits ci-dessous.*

***Si un ou plusieurs risques décrits ci-dessous se matérialisent, ils peuvent, en fonction de l'ampleur de l'impact ou en tenant compte de la survenance de plusieurs risques en même temps, affecter la capacité de l'Émetteur à effectuer tous les paiements dus eu égard aux Obligations ou à remplir ses autres obligations en vertu des Obligations.***

### 4.1 Facteurs de risque spécifiques à l'Émetteur

#### **Risques liés aux activités et aux secteurs d'activité de l'Émetteur**

##### 4.1.1 *Risque opérationnel lié aux règles d'urbanisme*

Le Groupe est tenu de respecter les règles d'urbanisme. L'Émetteur acquiert régulièrement des terrains, des bâtiments existants ou des sociétés détenant des actifs en anticipation d'une évolution ou d'une modification des règles d'urbanisme par les autorités politiques et/ou administratives. Il peut s'avérer que le changement anticipé des règles d'urbanisme, généralement en ce qui concerne le zonage ou le gabarit autorisé des constructions, n'est pas conforme aux attentes ou que les changements prennent plus de temps que prévu ou soient soumis à des conditions imprévues. De telles situations peuvent conduire le Groupe à adapter les projets afin de limiter leur impact. L'Émetteur reste attentif aux conséquences techniques et financières de ces situations.

D'une manière générale, le Groupe acquiert un projet sans permis de construire et est donc exposé au risque que le permis ne soit pas accordé ou qu'il soit accordé avec un retard significatif par rapport aux attentes initiales ou à ce que le permis nécessite une refonte fondamentale du projet initial.

Compte tenu de la spécificité de l'activité de l'Émetteur, il est nécessaire de se consacrer à l'obtention de tous les permis requis, en s'adaptant le cas échéant aux conditions imposées par les autorités publiques. Dans certains cas, la décision d'accorder un permis peut faire l'objet d'un recours. 42 % des projets du portefeuille du Groupe (i.e. 530 000 m<sup>2</sup>) sont soumis à une obligation de permis. 58 % des projets du portefeuille du Groupe n'ont pas encore obtenu de permis et sont donc temporairement exposés au risque décrit ci-dessus. À Bruxelles, les entreprises du projet Victor (3,7 % du portefeuille) travaillent avec les autorités compétentes depuis 2008 pour obtenir un permis. Pour le projet Realex (4,1 % du portefeuille), le permis a fait l'objet d'un recours mais la possibilité de demander un nouveau permis est en cours d'analyse.

Si le risque inhérent aux règles d'urbanisme se matérialise (y compris le défaut d'obtention d'un permis), il pourrait, dans certains cas, avoir un impact sur le délai de remise d'un projet et/ou son coût d'achèvement, ce qui dans les deux cas aura un impact sur la rentabilité du projet (coûts de développement supplémentaires estimés à 3 % du coût de construction), tant en Belgique qu'à l'étranger. Au cours des dix dernières années, deux projets belges (Realex et Victor) et un projet à l'étranger (Dacia 1 à Bucarest), soit 9 % du portefeuille couvrant 30 projets en développement, ont été affectés par des ralentissements, générant un impact d'environ 1 % sur la performance attendue du portefeuille dans son ensemble. La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme moyenne et peut concerner des projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

#### *4.1.2 Risque opérationnel lié à l'activité de développement*

Avant d'acquiescer un projet, l'Émetteur mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (tels que les nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, bureaucratie, protection de l'environnement, faillite ou difficultés importantes affectant une entreprise générale et/ou ses sous-traitants, etc.) et des risques non dépistés peuvent survenir dans des projets développés par le groupe, entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget voire une modification substantielle du projet initialement envisagé.

Dans le contexte spécifique de la crise du Covid-19, certains projets pourraient être affectés par des retards dus au possible ralentissement des administrations compétentes dans l'octroi d'autorisations, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie. La spécificité de ces risques concerne l'extension des périodes de résolution des problèmes rencontrés et les montants à mettre en jeu pour maintenir l'équilibre financier aboutissant à une performance cible en termes de taux de rendement interne (15 %). En outre, l'Émetteur reste tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et exposer l'Émetteur à un risque de baisse des loyers et/ou de baisse de la valeur de revente d'un projet.

La localisation des projets choisis par l'Émetteur aux endroits stratégiques des villes constitue un critère fondamental à la base de leur rentabilité. Le choix des projets reste toutefois un risque inhérent à l'activité de l'Émetteur.

La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs/acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le Groupe est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques, l'Émetteur a mis en place et a affiné depuis de nombreuses années des systèmes de contrôle et dispose de collaborateurs expérimentés tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel. Malgré ces systèmes et son personnel expérimenté, le risque reste important. S'ils se matérialisent, ces risques, qui sont modérément susceptibles de se produire, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par une hausse des coûts des prestataires et une baisse de la collecte des loyers ou des ventes attendus) et in fine sur la rentabilité attendue des projets concernés et, par conséquent, sur la contribution attendue d'un ou plusieurs projets aux résultats de l'Émetteur.

#### *4.1.3 Risque de défaillance ou de litige avec les contreparties*

Les principales contreparties du Groupe sont les sociétés de construction, les acquéreurs de projets et certains grands locataires de projets.

L'Émetteur sélectionne ses principales contreparties en fonction des besoins de chaque projet. Pour les investisseurs pouvant acquérir un projet, l'Émetteur vérifie la réputation et la solvabilité de l'acquéreur potentiel. En ce qui concerne la location de biens immobiliers développés par le Groupe, l'Émetteur conclut des contrats de location avec des locataires et supporte donc le risque de contrepartie pendant la durée du bail.

Il existe un risque important de défaut de ces contreparties, qui pourrait affecter les résultats de l'Émetteur s'il devait se produire. La probabilité de survenance de ce type de risque est considérée comme moyenne par l'Émetteur. Au cours des dix dernières années, deux litiges se sont produits avec des entrepreneurs généraux, générant un impact financier d'environ 1 à 2,5 millions d'euros au cours de l'année durant laquelle ils se sont produits. Par ailleurs, l'Émetteur développe certains projets en partenariat avec d'autres acteurs, actifs au sein ou à l'extérieur du secteur immobilier ou en tant qu'investisseurs professionnels. Ces partenariats présentent également des risques en termes de litiges pouvant survenir entre les partenaires quant à l'orientation du projet ou à sa commercialisation. 22 % (soit 278 000 m<sup>2</sup>) des projets du portefeuille du Groupe sont développés en collaboration avec des partenaires. Au cours des dix dernières années, un certain nombre de litiges se sont produits avec certains (anciens) partenaires, qui pourraient être résolus dans le cadre des budgets fixés pour les projets concernés, ce qui explique pourquoi la probabilité de survenance de ce risque reste moyenne mais limitée en termes d'impact financier.

#### *4.1.4 Risque lié à la conjoncture économique*

Les résultats de l'Émetteur sont liés à la valeur de revente de ses projets. À cet égard, l'Émetteur est exposé à des conditions économiques qui influencent le secteur de l'immobilier en général, y compris les marchés de bureaux et résidentiels dans lesquels l'Émetteur est actif.

Les marchés de l'immobilier résidentiel et de bureaux sont fonction, d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des immeubles de bureaux ou résidentiels développés par le Groupe, d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé, des ménages et des acteurs du secteur public, candidats locataires de ces biens. Le marché résidentiel reste tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition et logement). Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services.

Les prévisions actuellement disponibles concernant les pays dans lesquels l'Émetteur investit (Belgique, Luxembourg, France, Hongrie, Roumanie, Pologne, Allemagne et Portugal) ont été prises en compte dans les prévisions. En cas de dégradation de la situation économique de ces pays, les perspectives de résultat de l'Émetteur pourraient être revues à la baisse en conséquence. Cela affecterait à son tour les résultats des projets arrivés à échéance inclus dans le compte de résultat de l'exercice considéré. Cela entraînerait également une réduction ou un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession d'immeubles de bureaux et une réduction de la valeur du bien à vendre et donc de la marge attendue sur le projet. Ce risque peut être considéré comme ayant une probabilité moyenne d'occurrence étant donné que ses effets économiques et financiers sont répartis dans le temps.

Dans le contexte spécifique de la crise du Covid-19, il pourrait y avoir, pour certains projets, un décalage temporel dû à des retards potentiels dans l'obtention des autorisations gouvernementales avant que le produit des ventes ne soit comptabilisé dans le compte de résultat, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'en estimer l'impact sur les résultats et les flux de trésorerie.

## **Risques liés à la situation financière de l'Émetteur**

### *4.1.5 Risque lié à la cession des actifs immobiliers*

Les bénéfices de l'Émetteur dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de l'Émetteur peuvent dès lors fluctuer de manière significative d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. À titre d'exemple, la crise financière 2008/2009 s'est traduite par un tel ralentissement du secteur de l'immobilier que la promotion et la vente de certains projets immobiliers du Groupe ont dû être reportées. Plus particulièrement pour l'Émetteur et ses filiales, le décalage de résultat lié à des retards dans la commercialisation des projets du groupe s'est traduit par l'absence de résultat pour 2010, un résultat qui a été reporté sur les années suivantes et qui s'élevait à environ cinq (5) millions d'euros. Dans le contexte spécifique de la pandémie de Covid-19, certains projets pourraient être affectés par des retards en raison d'un possible ralentissement des administrations, entraînant l'impossibilité d'obtenir les autorisations nécessaires avant la comptabilisation du produit des ventes au compte de résultat, sans qu'il soit possible d'en estimer, à ce stade, l'impact sur le résultat et la trésorerie. Ce risque est lié au risque de cycle économique et a la même probabilité d'occurrence. L'Émetteur est d'avis que la probabilité de survenance de ce risque est modérée. Si ce risque devait affecter un projet dont la contribution est censée intervenir au cours d'un exercice donné, il pourrait avoir un impact négatif potentiellement significatif sur les résultats de fin d'année de l'Émetteur.

### *4.1.6 L'Émetteur est exposé à des risques en termes de liquidité et de financement.*

Le développement des projets du Groupe nécessite des fonds propres importants, basés sur une diversification des sources de financement, qui sont partiellement obtenus sur les marchés de capitaux (sous forme d'émissions obligataires ou de billets de trésorerie) ou par des emprunts auprès de grandes banques nationales et internationales (au niveau de l'Émetteur ou des Filiales concernées par le projet à développer).

L'Émetteur et ses Filiales ont pour objectif d'obtenir les financements nécessaires pour mener à bien la construction de leurs projets immobiliers. Le financement couvre généralement toute la période de construction, en permettant de viser la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en termes de valorisation du projet, l'Émetteur peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant les projets.

Dans le cadre de tout financement de projet, même lorsque les projets ne sont pas détenus directement par les Filiales de l'Émetteur, les actifs en construction et les actions des Filiales de l'Émetteur sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Émetteur, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés seront remboursés avec les produits de la valeur mobilière qu'ils détiennent par priorité sur les détenteurs d'Obligations. Si des événements similaires affectent l'une des Filiales de l'Émetteur, les créanciers des Filiales de l'Émetteur dont les dettes sont garanties ou non par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des Filiales.

L'Émetteur avait un endettement brut de 599,63 millions d'euros au 30 juin 2020 (contre 539,79 millions d'euros au 31 décembre 2019). Étant donné que l'exercice financier 2020 est clos, cet endettement comporte des échéances différentes : 43 % de l'endettement était à rembourser au cours de l'exercice 2020, 57 % est à rembourser dans les 5 ans et 0 pour cent à plus de 5 ans (contre 32, 58 et 10 pour cent respectivement au 31 décembre 2019). Le 30 juin 2020, l'endettement de l'Émetteur était composé à 34 % d'emprunts bancaires, à 18 % d'emprunts obligataires « stand alone » et à 48 % d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN).

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 était de 50 % (contre 59 pour cent au 31 décembre 2019). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 20 du rapport financier 2019 et à la déclaration sur le fonds de roulement net. Depuis le 30 juin 2020, l'Émetteur a émis deux obligations « retail » (35 millions d'euros avec une échéance de 4 ans et 65 millions d'euros à 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros et a conclu un accord de financement de 80 millions d'euros avec Deutsche Pfandbriefbank et Erste Bank via sa filiale NGY. Le Groupe a également remboursé 121 millions d'euros de financement de dette (CP, MTN, crédits aux entreprises et financements de projets) depuis le 30 juin 2020.

Le risque de liquidité et de financement pourrait avoir un impact significatif, mais la probabilité de survenance de ce risque est faible. Néanmoins, le Groupe reste exposé au risque de ne pas pouvoir rembourser un prêt à l'échéance en raison d'un décalage de trésorerie entre les fonds investis dans des projets en développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets. Le Groupe reste également exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se matérialise, il pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats de l'Émetteur. En conséquence, le Groupe pourrait se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme et celles dues au cours de l'exercice en cours ou pourrait ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers les fournisseurs, ce qui ralentirait ou interromprait les travaux en cours. En raison de ces difficultés, la situation affecterait les projets concernés. Cela pourrait avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière et la perspective de l'Émetteur et avoir un impact sur la capacité de l'Émetteur à respecter ses obligations en vertu des Obligations.

Veillez également vous référer aux facteurs de risque décrits dans les sections 4.2.16 « Solvabilité » et 4.2.1 « Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur, il n'y a pas de limitation à l'endettement supplémentaire, et dans un scénario d'insolvabilité, certains créanciers de l'Émetteur seront remboursés en priorité avec le produit des actifs de l'Émetteur » pour plus d'informations.

#### 4.1.7 Risque de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et le financement des projets au travers des filiales du Groupe sont assurés sur la base de taux à court terme, Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues, le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement des projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois durant la durée du financement lié à la durée de la construction. Ces circonstances limitent la variation des taux d'intérêt. En outre, les coûts de financement représentent entre 6 et 8 % du budget total d'un projet. En conséquence, la sensibilité aux variations des taux à court terme est relativement faible, la probabilité d'occurrence reste limitée et l'impact sur le compte de résultat serait compris entre 500 000 euros et 1 million d'euros.

L'Émetteur n'a recours à des instruments dérivés qu'à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui constituent des instruments de couverture de flux de trésorerie (*cash flow hedge*) sont reconnues directement dans le bilan. Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur (*fair value hedge*) sont comptabilisés au compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

En 2019, la seule opération dérivée (IRS arrivant à échéance en 2024) ayant un impact négatif, comptabilisée en fonds propres et d'un montant de 350 000 EUR, a été un contrat de prêt avec BGZ BNPP à Varsovie dans le cadre du financement d'un projet. Si le taux EURIBOR à 3M devenait encore plus négatif, p.ex. baisse de - 0,39 % à -0,48 %, l'impact serait le même en 2020 qu'en 2019.

#### 4.1.8 Risque de change

Le Groupe dispose d'actifs étrangers situés hors de la zone euro, à savoir en Pologne, en Hongrie et en Roumanie, via des filiales actives en promotion immobilière.

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme la devise « fonctionnelle » au sens de l'IAS 21. Ce standard et le Règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des « effets des variations des cours des monnaies étrangères » et définissent la manière de convertir les états financiers en euros (monnaie de présentation).

Le Groupe comptabilise donc des transactions et des soldes de comptes en forints (« **HUF** »), en lei roumain (« **RON** ») et en zloty polonais (« **PLN** ») et il est, de ce fait, exposés aux risques de change de ces trois devises, définies comme fonctionnelles, se matérialisant par des écarts de conversion intégrés dans ses capitaux propres consolidés.

Les projets en développement en Pologne, en Hongrie et en Roumanie restent valorisés en stock selon les prix d'acquisition et les prix du marché relatifs aux études et aux coûts de construction. Toutes les démarches actives contribuant à la bonne fin du projet traduisent la création de valeur en euros apportée par l'Émetteur et justifient le maintien d'une valeur d'actif « at cost » aussi longtemps que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité sur la base des paramètres prévalant sur le marché. Si un projet venait à être abandonné et si la valeur nette de réalisation devenait inférieure à la valeur nette comptable en stock, ce projet ferait l'objet d'une correction de valeur appropriée. Un tel scénario n'est actuellement pas envisagé pour les projets en Pologne, en Hongrie et en Roumanie.

L'utilisation de la monnaie locale comme monnaie fonctionnelle est justifiée par les besoins opérationnels d'exécution des projets.

La mise à jour régulière des faisabilités (prix de revient, prix de location, paramètres de cession) des projets permet au Groupe de contrôler dans quelle mesure la marge potentielle est affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Cette estimation de résultat par projet reflète notamment la dégradation constatée en 2008 et 2009 des devises roumaine et hongroise et intègre dès lors le risque de change comme paramètre de la faisabilité de chacun des projets. Comme le marché locatif et d'investissement dans lequel l'Émetteur est actif dans ces pays opère essentiellement en euro, aucune couverture de change n'a été réalisée.

Le risque de change peut survenir lorsque des projets dans l'un des trois pays mentionnés ci-dessus sont vendus, compte tenu du temps nécessaire pour rapatrier les fonds et liquider les sociétés qui ont détenu les projets. La valorisation de ces fonds dans les comptes locaux entraîne la constatation d'écarts de change impactant le compte de résultat consolidé de l'Émetteur. Par exemple, après la cession complète des actifs de CSD (filiale responsable du Projet Vaci Greens en Hongrie), le compte de résultat consolidé a été impacté par un écart de change de 180 000 EUR en 2017.

## **Risques juridiques et réglementaires**

### *4.1.9 Risque de litige*

Des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre de l'Émetteur et de ses filiales dans le cadre de leurs activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des membres du personnel ancien ou actuel de l'Émetteur, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées. S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie de l'Émetteur. En 2019, aucun litige auquel le Groupe est confronté n'a eu d'impact significatif sur les résultats ou la situation financière de l'Émetteur et l'Émetteur n'anticipe pas d'impact de ce type.

Ce risque est propre à l'activité de l'Émetteur et plus généralement au secteur de l'immobilier, compte tenu de l'application de nombreuses lois complexes et en constante évolution pouvant donner lieu à des litiges entre acteurs du secteur. Compte tenu du niveau d'investissement associé à ces opérations, une augmentation du nombre de projets accroît la probabilité de survenance de tels événements. Suite au dernier litige de 2010, un accord entre les parties a eu un impact de 2,35 millions

d'euros sur les comptes consolidés 2017, qui a été constaté dans l'exercice au cours duquel la décision a été rendue.

## 4.2 Risques concernant les Obligations

### Risques liés aux Conditions

4.2.1 *Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur, et il n'existe aucune limitation à l'émission d'autres dettes et, dans un scénario d'insolvabilité, les Obligations seront subordonnées à toute dette garantie actuelle ou future de l'Émetteur et à toute dette actuelle ou future (garantie ou non garantie) des Filiales de l'Émetteur.*

Il n'est pas interdit à l'Émetteur d'augmenter le poids de sa dette ou d'octroyer des sûretés dont le rang serait égal à celui des Obligations. Les Obligations ne limitent pas la capacité de l'Émetteur à contracter des dettes ou émettre des valeurs mobilières. Ceci pourrait avoir un impact sur sa capacité à respecter ses engagements aux termes des Obligations ou pourrait causer une diminution de la valeur des Obligations.

Les Obligations sont structurellement subordonnées aux obligations garanties de l'Émetteur et à la dette garantie et non garantie des Filiales de l'Émetteur. Le droit des Détenteurs d'Obligations de recevoir des paiements au titre des Obligations n'est pas garanti par des sûretés. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Émetteur, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés seront remboursés avec les produits de la valeur mobilière qu'ils détiennent par priorité sur les détenteurs d'Obligations. En outre, en cas d'insolvabilité d'une filiale de l'Émetteur, il est probable que, conformément aux lois sur l'insolvabilité applicables, les créanciers de cette filiale devront être remboursés en totalité avant que toute distribution ne soit possible à l'Émetteur en tant qu'actionnaire de cette filiale. Le droit des Détenteurs d'Obligations d'obtenir le remboursement total ou partiel des Obligations peut être affecté de manière substantielle en raison de l'application de cette procédure d'insolvabilité ou de restructuration. Les paiements en vertu des Obligations et les mesures d'exécution sont en principe suspendus. Les Détenteurs d'Obligations peuvent également être contraints d'accepter un plan de redressement sur la base duquel leurs demandes de paiement du principal et des intérêts en vertu des Obligations sont sensiblement réduites, sans leur consentement préalable.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de l'endettement garanti et non garanti du Groupe :

12/31/2020

	Issuer		Subsidiaries Secured	Group
	Secured	Non-secured		
Bonds		210,000,000		210,000,000
EMTN		100,600,000		100,600,000
MTN - Commercial Paper		138,900,000		138,900,000
Banks	18,900,000	10,428,571	178,339,562	207,668,134
<b>TOTAL</b>	<b>18,900,000</b>	<b>459,928,571</b>	<b>178,339,562</b>	<b>657,168,134</b>
			Secured	197,239,562 30%
			Non-secured	459,928,571 70%

6/30/2020

	Issuer		Subsidiaries Secured	Group
	Secured	Non-secured		
Bonds		110,000,000		110,000,000
EMTN		100,600,000		100,600,000
MTN - Commercial Paper		188,000,000		188,000,000
Banks	18,900,000	50,428,571	131,702,676	201,031,247
<b>TOTAL</b>	<b>18,900,000</b>	<b>449,028,571</b>	<b>131,702,676</b>	<b>599,631,247</b>
			Secured	150,602,676 25%
			Non-secured	449,028,571 75%

L'Émetteur pourra à l'avenir s'endetter davantage, y compris en lien avec les immobilisations en cours de construction et les actions des Filiales de l'Émetteur sont généralement nanties en faveur des établissements de crédit prêteurs. Le droit au paiement en vertu des Obligations peut être subordonné à l'endettement supplémentaire futur de l'Émetteur qui pourrait être garanti, tandis que les Obligations ne sont pas garanties.

Lorsque des sûretés relatives à des Dettes Pertinentes telles que définies dans les Conditions (qui se réfèrent généralement à toute dette existante ou future sous la forme de ou représentée par des instruments financiers/titres et non des prêts bancaires à l'exception de tous titres de dette transférables affectés exclusivement au financement d'un projet spécifique pour lequel le cas échéant des sûretés ne seraient consenties que sur ce projet) sont octroyées par l'Émetteur et ses Filiales Principales sur la totalité ou une partie de ses engagements, actifs, revenus ou bénéfiques, existants ou futurs, des sûretés équivalentes ou similaires seront octroyées au profit des Détenteurs d'Obligations conformément à la Modalité 5 (Sûreté Négative).

L'Émetteur n'est toutefois pas soumis à une interdiction d'octroyer des sûretés pour d'autres dettes (en ce compris des prêts bancaires) et il ne peut pas être exclu que l'Émetteur contracte des prêts bancaires garantis dans le futur, qui seront alors prioritaires dans l'ordre de distribution des produits de la réalisation de ces sûretés en cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant l'Émetteur.

En cas de scénario d'insolvabilité (ou procédure similaire), en raison de la subordination (structurelle) décrite plus-haut, les titulaires de dettes garanties de l'Émetteur et les créanciers des Filiales de l'Émetteur seront remboursés avant les Détenteurs d'Obligations. Dans ces situations, la capacité des Détenteurs d'Obligations à obtenir un remboursement total ou partiel peut être compromise.

Veuillez également vous référer aux facteurs de risque décrits dans les sections 4.1.6 « *L'Émetteur est exposé à des risques en termes de liquidité et de financement* » et 4.2.14 « *Solvabilité* » pour plus d'informations.

Pour plus d'informations sur les titres accordés par l'Émetteur et ses filiales, il est fait référence aux notes 20 (*Passifs financiers courants et non courants / politique de financement*) et 26 (*Droits et engagements*) du rapport financier annuel 2019.

#### *4.2.2 La valeur des Obligations à Taux Fixe peut être affectée négativement par les variations de taux d'intérêt du marché et de l'inflation.*

Lorsque les intérêts sur les Obligations sont payables à un taux d'intérêt fixe, le détenteur de cette Obligation est exposé au risque que le prix de cette Obligation baisse en raison des variations des taux d'intérêt du marché. Bien que le taux d'intérêt nominal d'une Obligation à Taux Fixe soit fixe, le taux d'intérêt actuel sur le marché (taux d'intérêt du marché) évolue généralement quotidiennement. À mesure que les taux d'intérêt du marché évoluent, le prix d'un tel titre tend à évoluer dans la direction opposée.

Si le taux d'intérêt du marché augmente, le prix de ce titre baisse généralement jusqu'à ce que le rendement de ce titre soit approximativement égal au taux d'intérêt du marché.

Le risque d'inflation est le risque lié à la valeur future de l'argent. À cet égard, le rendement actuariel des Obligations sera réduit en raison de l'effet de l'inflation. Plus l'inflation est élevée, plus le rendement actuariel d'une Obligation est faible. Si l'inflation est égale ou supérieure au taux d'intérêt applicable aux Obligations, le rendement actuariel est égal à zéro ou pourrait être négatif.

Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients que les fluctuations du taux d'intérêt du marché peuvent avoir une incidence négative sur le prix des Obligations et entraîner des pertes pour les Détenteurs d'Obligations s'ils vendent les Obligations.

#### *4.2.3 Les Conditions contiennent des dispositions qui peuvent permettre leur modification sans le consentement de tous les investisseurs.*

Les Conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation d'assemblées des Détenteurs d'Obligations pour examiner les questions affectant leurs intérêts en général conformément aux dispositions du Code des

Sociétés et des Associations belge. Ces dispositions permettent à des majorités définies de lier tous les Détenteurs d'Obligations, y compris les Détenteurs d'Obligations qui n'ont pas assisté et voté à l'assemblée concernée et les Détenteurs d'Obligations qui ont voté d'une manière contraire celle de la majorité. Les investisseurs pourraient donc être liés par certaines modifications des Obligations auxquelles ils n'ont pas consenti. Par conséquent, ces décisions peuvent inclure des décisions relatives aux intérêts payables sur les Obligations (le cas échéant) et/ou au montant payé par l'Émetteur lors du remboursement des Obligations.

#### 4.2.4 *Les Obligations peuvent être remboursées avant leur échéance.*

En cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle, les Obligations pourront être remboursées avant leur échéance conformément aux Conditions. Dans de telles circonstances, un investisseur peut se trouver dans l'incapacité de réinvestir le produit du remboursement (potentiel) à un taux comparable à celui des Obligations.

Veillez également vous référer aux facteurs de risque énoncés dans les sections 4.2.1 « *Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur, il n'y a pas de limitation à l'endettement supplémentaire, et dans un scénario d'insolvabilité, certains créanciers de l'Émetteur seront remboursés en priorité avec le produit des actifs de l'Émetteur* », 4.1.6 « *L'Émetteur est exposé à des risques en termes de risque de liquidité et de financement* », 4.2.5 « *L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations ou intérêts dus conformément aux Conditions* » et 4.2.14 « *Solvabilité* » pour plus d'informations.

Les investisseurs potentiels doivent être conscients que, si les détenteurs d'une proportion significative des Obligations exercent leur droit de remboursement anticipé, les Obligations pour lesquelles un tel droit n'est pas exercé peuvent être illiquides et difficiles à négocier.

#### 4.2.5 *L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les Obligations ou les intérêts dus conformément aux Conditions.*

L'Émetteur peut ne pas être en mesure de rembourser les intérêts ou le montant en principal des Obligations à leur date d'exigibilité. L'Émetteur pourra également être tenu de rembourser par anticipation tout ou partie des Obligations en cas de survenance d'un Cas de Défaut ou, si cela est spécifié dans les Conditions Définitives applicables, en cas de Changement de Contrôle. Si les Détenteurs d'Obligations demandent le remboursement de leurs Obligations en cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un Changement de Contrôle, l'Émetteur ne peut garantir qu'il sera en mesure de payer la totalité du Montant de Remboursement Anticipé requis. La capacité de l'Émetteur à payer le Montant de Remboursement Anticipé ou les intérêts dépendra de sa situation financière (y compris son flux de trésorerie, qui dépend de sa capacité à recevoir des revenus et des dividendes de ses Filiales) au moment de la demande de remboursement et pourra être limitée par la loi, par les termes de l'endettement de l'Émetteur et par les accords qu'il aurait pu conclure avant ou à moment-là qui pourraient remplacer, compléter ou modifier son endettement existant ou futur. L'Incapacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations peut entraîner un cas de défaut (quelle que soit sa description) en vertu des termes d'un autre endettement existant qui peut, à son tour, avoir une incidence significative sur la situation financière de l'Émetteur et sa capacité à rembourser ses dettes. Dans le cas particulier des Obligations à plus longue échéance, les investisseurs doivent être conscients qu'ils s'exposent à un risque plus élevé, si la capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations et/ou les intérêts dus est affectée.

Veillez également vous référer aux facteurs de risque décrits dans la section 4.1.6 « *L'Émetteur est exposé à des risques en termes de risque de liquidité et de financement* » concernant l'endettement de l'Émetteur et dans les sections 4.2.1 « *Les Obligations sont des obligations non garanties de l'Émetteur, il n'y a pas de limitation à l'endettement supplémentaire, et dans un scénario d'insolvabilité, certains créanciers de l'Émetteur seront remboursés en priorité avec le produit des actifs de l'Émetteur* », la section 4.2.4 « *Les Obligations peuvent être remboursés avant leur échéance* » et 4.2.14 « *Solvabilité* ».

#### 4.2.6 L'Option de Changement de Contrôle peut affecter la valeur des Obligations, peut avoir un impact sur la liquidité

des Obligations en cours et peut uniquement être exercée dans des circonstances spécifiques

Les Détenteurs d'Obligations peuvent demander le remboursement anticipé de leurs Obligations en cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Émetteur (sous réserve des conditions énoncées dans la Condition 74(d) (*Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*)) et à condition que ce droit ait été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur et que ces résolutions aient été déposées au greffe du tribunal de commerce compétent). En cas de remboursement anticipé des Obligations, le Montant du Remboursement Anticipé des Obligations sera égal à la valeur nominale des Obligations remboursées, majorée des intérêts courus. Si un remboursement anticipé devait se produire, cela pourrait affecter la valeur des Obligations et les Détenteurs d'Obligations pourraient ne pas être en mesure de réinvestir les produits du remboursement anticipé à un taux comparable à celui applicable aux Obligations.

Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients que, si les détenteurs d'une part importante d'Obligations exercent leur Option de Changement de Contrôle conformément aux termes de la Condition 7 (d) (*Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*), les Obligations pour lesquelles l'Option de Changement de Contrôle n'est pas exercée peuvent être rendues non liquides et difficiles à négocier. Les investisseurs potentiels doivent être conscients que l'option de vente ne peut être exercée que dans les circonstances particulières d'un « Changement de Contrôle » tel que défini dans les Conditions. Celle-ci ne couvre pas nécessairement toutes les situations où un changement de contrôle peut survenir ou lorsque des changements de contrôle successifs se produisent en relation avec l'Émetteur. La définition de Changement de Contrôle, par exemple, ne couvre pas la situation où un ou plusieurs tiers, agissant de concert avec une ou plusieurs Personne(s) Exemptée(s), obtiennent une participation ou un nombre de droits de vote significatifs dans l'Émetteur et, sur la base de cette participation, exercent de facto un contrôle sur l'Émetteur. Dans ce cas, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas la possibilité de demander le remboursement de leurs Obligations. Si cela est spécifié dans les Conditions Définitives applicables, les investisseurs potentiels doivent être conscients que le droit de remboursement optionnel en cas de Changement de Contrôle (tel que défini à la Condition 7 (d) (ii) (*Option de Vente en cas de Changement de Contrôle*)) ne peut être exercé que par le Détenteur d'Obligations, à condition que, avant la survenance du Changement de Contrôle, (i) les résolutions relatives au Changement de Contrôle ont été approuvées par les actionnaires de l'Émetteur lors d'une assemblée générale et (ii) les résolutions relatives au Changement de Contrôle ont été déposées auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise de Brabant-Wallon. L'Émetteur s'est engagé, conformément à la Condition 7 (d) (ii) (*Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*), à déployer tous les efforts raisonnables pour faire en sorte que les Résolutions de Changement de Contrôle soient adoptées au plus tard à la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires de l'Émetteur et à déposer une copie des résolutions immédiatement après auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise de Brabant-Wallon. À la date du présent Prospectus de Base, les résolutions sur le Changement de Contrôle ne sont pas encore approuvées par les actionnaires de l'Émetteur. Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'octroi d'une telle approbation. Si un Changement de Contrôle survient avant l'approbation et le dépôt ou si les actionnaires n'approuvent pas cette Modalité, les Détenteurs d'Obligations ne pourront pas exercer l'option prévue à la Condition 7 (d) (ii) (*Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations en cas de Changement de Contrôle*).

#### 4.2.7 Les Obligations peuvent faire l'objet d'un remboursement au gré de l'Émetteur

Les Obligations peuvent faire l'objet d'une option de remboursement anticipé de l'Émetteur :

- si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales (*tax call*) et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant applicables dans les Conditions Définitives applicables et s'il est ou devient obligé de payer des montants supplémentaires à la suite de tout changement des lois ou réglementations applicables et si cette obligation ne peut être évitée par l'Émetteur en prenant les mesures raisonnables mises à sa disposition, comme indiqué dans la Condition 7(b) (*Remboursement pour raisons fiscales*) ; et
- si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant applicables dans les Conditions Définitives applicables et que l'Émetteur a exercé l'Option d'achat comme indiqué dans la Condition 7(c) (*Remboursement au gré de l'Émetteur*).

Toute caractéristique de remboursement optionnel des Obligations est susceptible de limiter leur valeur de marché. Pendant

toute période au cours de laquelle l'Émetteur peut choisir de rembourser des Obligations ou le marché prévoit qu'un tel remboursement pourrait intervenir, la valeur de marché de ces Obligations n'augmentera généralement pas sensiblement au-delà du prix auquel elles peuvent être remboursées. Cela peut également être le cas avant toute période de remboursement.

L'Émetteur concerné peut souhaiter rembourser les Obligations lorsque son coût d'emprunt est inférieur au taux d'intérêt des Obligations. Le cas échéant, un investisseur ne pourra généralement pas réinvestir les produits du remboursement à un taux d'intérêt aussi élevé que celui des Obligations remboursées et ne pourra réinvestir qu'à un taux sensiblement inférieur. Les investisseurs potentiels doivent examiner le risque de réinvestissement par comparaison avec d'autres investissements disponibles à ce moment.

#### 4.2.8 *Retenue à la source belge - La clause de brutage peut ne pas s'appliquer*

Les investisseurs potentiels doivent être conscients que, si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales (*tax call*) et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant sans objet dans les Conditions Définitives, les Conditions n'obligent pas l'Émetteur à majorer les paiements nets reçus par un Détenteur d'Obligations en relation avec les Obligations des montants retenus ou déduits aux fins de l'impôt belge. Si les règles fiscales belges venaient à être modifiées de manière à ce que les Détenteurs d'Obligations détenant leurs Obligations sur un compte-titres exonéré dans le Système de Règlement de Titres de la BNB ne soient plus exonérés de retenue à la source belge, ces Détenteurs d'Obligations supporteront le risque que la retenue à la source belge soit appliquée aux paiements à recevoir au regard des Obligations et retenue sur ces paiements. Les Détenteur d'Obligations (et aucune autre personne) seront responsables, et tenus, de payer, tout impôt, droit, charge, retenue à la source ou tout autre paiement qui pourrait survenir à la suite ou en lien avec la propriété, le transfert ou le paiement des Obligations. Cela pourrait avoir une incidence significative sur les montants nets que les investisseurs recevront en vertu des paiements à effectuer au regard des Obligations et pourrait également avoir un impact négatif significatif sur la valeur de ces Obligations.

En outre, même si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales (*tax call*) et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées dans les Conditions Définitives concernées comme étant applicables, une clause de brutage s'appliquera mais cette clause est soumise à certaines exceptions telles que prévues à la Condition 10 (Impôt) des Conditions.

#### 4.2.9 *Les Obligations qui sont émises en tant qu'Obligations Vertes peuvent ne pas répondre aux attentes de tous les investisseurs et le défaut d'application des produits au Projet Vert Éligible ou de produire un rapport de présentation de l'allocation ou de l'impact de ces produits ou d'obtenir une Option de Conformité de la Deuxième Partie ne saurait constituer un Cas de Défaut*

L'Émetteur peut émettre des Obligations lorsque le produit est spécifié dans les Conditions Définitives concernées comme étant affecté au financement et/ou au refinancement de projets « verts » ou « durables » spécifiés du Groupe, conformément à certains critères d'éligibilité prescrits (« **Projets Verts Éligibles** ») (les Obligations dont le produit est affecté à une telle utilisation sont désignés « **Obligations Vertes** »).

Dans le cadre d'une émission d'Obligations Vertes, l'Émetteur peut demander à une agence de notation extra-financière ou à un cabinet de conseil extra-financier d'émettre une opinion de la deuxième partie indépendante (une « **Opinion de Conformité de la Deuxième Partie** ») confirmant que toute Obligation Verte est conforme aux Principes applicables aux Obligations Vertes de l'*International Capital Market Association* (« **ICMA** »). Les Principes applicables aux Obligations Vertes de l'ICMA sont un ensemble de lignes directrices volontaires qui recommandent la transparence et la divulgation et favorisent l'intégrité dans le développement du marché des obligations vertes. Il n'existe actuellement aucun consensus de marché sur ce qui constitue précisément un projet « vert » ou « durable », et par conséquent, les projets verts ou durables devant être spécifiés dans les Conditions Définitives concernées peuvent ne pas satisfaire à toutes les attentes des investisseurs en matière de performance durable ou continuer à satisfaire aux critères d'éligibilité pertinents. Bien que les

projets verts applicables soient sélectionnés conformément aux catégories reconnues par les Principes applicables aux Obligations Vertes de l'ICMA et qu'ils doivent être élaborés conformément à la législation et aux normes applicables, il est toujours possible que des impacts environnementaux et/ou sociaux négatifs se produisent pendant la conception, l'élaboration, la mise en service et/ou l'exploitation de ces projets verts ou durables qui pourraient être critiqués par des groupes activistes ou d'autres parties prenantes. Les investisseurs potentiels doivent être conscients que toute Opinion de Conformité de la Deuxième Partie ne sera pas intégrée et ne fera pas partie du présent Prospectus de Base ou des Conditions Définitives concernées. Une Opinion de Conformité de la Deuxième Partie peut ne pas refléter l'impact potentiel de tous les risques liés à la structure des Obligations Vertes, à leur commercialisation, à leur prix de négociation ou à leur liquidité ou à tout autre facteur susceptible d'affecter le prix ou la valeur des Obligations Vertes. L'Opinion de Conformité de la Deuxième Partie n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de titres et n'est en vigueur qu'à la date de son émission. En outre, bien que l'Émetteur puisse convenir, à la Date d'émission de toute Obligation Verte, d'une certaine allocation et/ou d'un rapport d'impact et d'utiliser le produit pour le financement et/ou le refinancement de projets verts ou durables (tel que spécifié dans les Conditions Définitives concernées), aucun cas de défaut ne serait constaté au regard des Obligations Vertes si (i) l'Émetteur devait ne pas se conformer à ces obligations ou ne pas utiliser le produit de la manière précisée dans les Conditions Définitives concernées et/ou (ii) l'Opinion de Conformité de la Deuxième Partie devait être retirée. Le défaut à satisfaire, ou à continuer de satisfaire, les exigences d'investissement de certains investisseurs ou de réglementations et directives environnementales auxquelles ces investisseurs ou investissements sont tenus de se conformer eu égard aux Obligations Vertes, peut affecter la valeur et/ou le prix de négociation des Obligations Vertes et/ou peut provoquer des conséquences défavorables pour les investisseurs dont le mandat est d'investir dans actifs verts ou durables.

#### *4.2.10 Le prix des Obligations émises avec une décote ou une prime importante peut être plus volatil*

La valeur de marché des Obligations émises avec une décote ou une prime importante sur leur principal ont tendance à faire davantage l'objet de fluctuations dues aux changements généraux de taux d'intérêt que les titres classiques portant intérêt. D'une manière générale, plus ces titres sont à long terme, plus est importante la volatilité de leur valeur comparée aux titres classiques portant intérêt ayant la même échéance.

#### *4.2.11 Les Obligations auxquelles s'applique un Taux d'Intérêt Maximum sont moins exposées la performance positive ou aux fluctuations du Taux de Référence sous-jacent*

Les Obligations auxquelles s'applique un Taux d'Intérêt Maximum seront moins exposées à la performance positive ou aux fluctuations du Taux de Référence sous-jacent.

Les Obligations pour lesquelles un Taux d'Intérêt Maximum s'applique à une Base d'Intérêt donnée, ont un taux d'intérêt qui est assujéti à un taux maximal déterminé. Le Montant d'Intérêts Maximum dû au titre de cette Base d'Intérêts s'appliquera lorsque la formule applicable entraînera un Taux d'Intérêts supérieur au taux maximum spécifié, auquel cas le Taux d'Intérêts sera limité au Taux d'Intérêts Maximum spécifié dans les Conditions Définitives. Les investisseurs dans ces Obligations ne bénéficieront donc d'aucune hausse du Taux de Référence concerné.

Lorsque le Taux d'Intérêts pour une Période d'Intérêts est négatif (que ce soit par l'application d'une Marge négative ou autre), ce Taux d'Intérêts sera réputé être égal à zéro.

#### *4.2.12 La réglementation et la réforme des « indices de référence », y compris le LIBOR et l'EURIBOR, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Obligations liées ou faisant référence à ces « indices de référence ».*

Le Taux Interbancaire Offert à Londres (« **LIBOR** »), le Taux Interbancaire offert dans la Zone-Euro (« **EURIBOR** ») et d'autres indices de référence de taux d'intérêt ou autres types de taux et d'indices (tels que définis à l'article 3 du Règlement sur les indices de Référence) qui peuvent être utilisés pour déterminer les montants à payer au regard des Obligations liées à cet indice de référence (y compris les Obligations à Taux Variable dont les taux d'intérêt sont liés au LIBOR et à l'EURIBOR) font l'objet de discussions réglementaires et de propositions de réforme en cours au niveau national et international. Certaines de ces réformes sont déjà efficaces, tandis que d'autres restent à mettre en œuvre.

Le Règlement (UE) n° 2016/1011 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement, tel que modifié (le « **Règlement sur les Indices de Référence** ») est entré en vigueur le 1er janvier 2018. Le Règlement sur les Indices de Référence s'applique à la fourniture d'indices de référence, à la contribution des données sous-jacentes pour un indice de référence et à l'utilisation d'indices de référence dans l'Union Européenne. Le Règlement sur les Indices de Référence pourrait avoir un impact significatif sur les Obligations liées au LIBOR, à l'EURIBOR ou à un autre taux ou indice de référence, en particulier si la méthodologie ou d'autres termes de l'indice de référence sont modifiés afin de se conformer aux termes du Règlement sur les Indices de Référence, et ces changements pourraient (entre autres) avoir pour effet de réduire ou d'augmenter le taux ou le niveau de l'indice de référence, ou d'affecter la volatilité du taux ou du niveau publié de l'indice de référence. Plus généralement, l'une quelconque des propositions de réforme internationales, nationales ou autres, ou le contrôle réglementaire accru des indices de référence, pourrait augmenter les coûts et les risques liés à l'administration ou à la participation à l'établissement d'un indice de référence et au respect de ces réglementations ou exigences. Ces facteurs peuvent avoir pour effet de décourager les acteurs du marché de continuer à administrer certains « indices de référence » ou à y contribuer, de déclencher des changements dans les règles ou méthodologies utilisées dans certains « indices de référence » ou de conduire à la disparition ou à l'indisponibilité de certains « indices de référence ».

L'élimination du LIBOR, de l'EURIBOR ou de tout autre indice de référence, ou toute modification du mode d'administration d'un indice de référence, pourrait exiger ou entraîner un ajustement des dispositions du calcul des intérêts des Conditions (tel que décrit plus en détail à la Condition 6.3), ou entraîner des conséquences négatives pour les détenteurs d'Obligations liées à cet indice de référence (y compris les Obligations à Taux Variable dont les taux d'intérêt sont liés au LIBOR, à l'EURIBOR ou à tout autre indice de référence faisant l'objet d'une réforme). En outre, même avant la mise en œuvre de tout changement, l'incertitude quant à la nature des taux de référence alternatifs et les éventuelles modifications de cet indice de référence peuvent avoir un impact négatif sur le rendement des Obligations concernées et le marché de négociation des titres (y compris les Obligations) sur la base du même indice de référence.

Les Conditions prévoient certains arrangements de repli en cas d'indisponibilité d'un indice de référence publié, comme l'EURIBOR ou le LIBOR (y compris toute page sur laquelle un tel indice de référence pourrait être publié (ou tout service s'y substituant)).

Lorsque la Détermination du Taux Écran est spécifiée comme étant applicable dans les Conditions Définitives applicables, les Conditions prévoient certaines clauses de fallback en cas de survenance d'un Événement sur l'Indice de Référence, y compris si un Taux de Référence d'Origine et/ou toute page sur laquelle un Taux de Référence d'Origine peut être publié devient indisponible ou si un Taux de Référence d'Origine a été interrompu. Ces clauses de fallback incluent la possibilité que le Taux d'Intérêts soit fixé par référence à un Taux Successeur ou à un Taux Alternatif, avec ou sans application de paramètres d'ajustement, et peut inclure des modifications des Conditions des Obligations afin d'assurer le bon fonctionnement de l'indice de référence successeur ou de remplacement, tels que déterminés par le Conseiller Indépendant (agissant de bonne foi et d'une manière commercialement raisonnable en tant qu'expert). Un Ajustement de l'Écart de Taux, s'il est appliqué, pourrait être positif ou négatif et serait appliqué en vue de réduire ou d'éliminer, dans toute la mesure du possible, tout préjudice ou avantage économique (le cas échéant) pour les investisseurs découlant du remplacement d'un Taux de Référence d'Origine. Toutefois, il peut ne pas être possible de déterminer ou d'appliquer un Ajustement de l'Écart de Taux et même si un ajustement est appliqué, cet Ajustement de l'Écart de Taux peut ne pas être efficace pour réduire ou éliminer les préjudices économiques pour les investisseurs. Si aucun Ajustement de l'Écart de Taux ne peut être déterminé, un Taux Successeur ou un Taux Alternatif peut néanmoins être utilisé pour déterminer le Taux d'Intérêts. L'utilisation d'un Taux Successeur ou d'un Taux Alternatif (y compris avec l'application d'un Ajustement de l'Écart de Taux) donnera toujours lieu à des Obligations liées ou renvoyant à un Taux de Référence d'Origine fonctionnant différemment (ce qui peut inclure le paiement d'un Taux d'Intérêts inférieur) que si le Taux de Référence d'Origine continuait de s'appliquer sous sa forme actuelle.

Si, à la suite de la survenance d'un Événement sur l'Indice de Référence, aucun Conseiller indépendant n'a été désigné ou

aucun Taux Successeur ou Taux Alternatif n'est déterminé, la clause de fallback finale aux fins du calcul du Taux d'Intérêts pour une Période d'Intérêts donnée peut entraîner l'utilisation du Taux d'Intérêts pour la dernière Période d'Intérêts précédente. Cela peut se traduire par l'application effective d'un taux fixe pour les Obligations à Taux Variable sur la base du taux qui a été observé pour la dernière fois sur la Page Écran Applicable. En raison de l'incertitude entourant la disponibilité des Taux Successeurs et des Taux Alternatifs, l'implication d'un Conseiller indépendant et la possibilité de nouvelles évolutions réglementaires, il existe un risque que les clauses de fallback pertinentes ne fonctionnent pas comme prévu au moment considéré.

Lorsque la Détermination ISDA est spécifiée comme la manière dont le Taux d'Intérêts relatif aux Obligations à taux variable doit être déterminé, les Conditions prévoient que le Taux d'Intérêts relatif aux Obligations sera déterminé par référence à l'Option à Taux Variable indiquée dans les Définitions ISDA 2006. Lorsque l'Option de Taux Variable spécifiée est une Option de Taux Variable « IBOR », le Taux d'Intérêts peut être déterminé par référence au taux écran applicable ou au taux déterminé sur la base des cotations de certaines banques. Si l'IBOR applicable est définitivement arrêté et si le taux écran applicable ou les cotations des banques (le cas échéant) ne sont pas disponibles, le fonctionnement de ces dispositions peut entraîner une incertitude quant au Taux d'Intérêt qui serait applicable et peut avoir une incidence négative sur la valeur et le rendement des Obligations à taux variable.

De telles conséquences pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la valeur et le rendement de ces Obligations.

### **Risques liés à la souscription des Obligations, à la cotation et au règlement des Obligations et au marché des Obligations**

#### *4.2.13 Un marché secondaire actif relatif aux Obligations pourrait ne jamais se développer ou pourrait ne pas être liquide, ce qui affecterait la valeur à laquelle un investisseur pourrait vendre ses Obligations*

Les Obligations peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lorsqu'elles sont émises, et il est possible que ce marché ne se développe jamais. Si un marché des Obligations se développe, il peut ne pas être très liquide et être sensible à l'évolution des marchés financiers. Par conséquent, il se peut que les investisseurs ne soient pas en mesure de céder facilement leurs Obligations ou de les céder à un prix offrant un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels un marché secondaire se serait développé. C'est notamment le cas en cas de difficultés financières de l'Émetteur, ce qui peut entraîner une décote importante du prix de vente des Obligations par rapport à leur montant principal ou pour les Obligations qui sont spécialement sensibles aux risques de taux d'intérêt, de marché ou de change, qui sont émises pour répondre à des objectifs spécifiques d'investissement ou de stratégie ou qui ont été structurées pour répondre aux demandes d'investissement de catégories limitées d'investisseurs. Ce type d'Obligations aura en général un marché secondaire plus limité et une volatilité de prix plus élevée que les titres de créance classiques.

Si les Obligations sont négociées après leur émission initiale, ils peuvent se négocier avec une décote par rapport à leur prix d'offre initial, en fonction des taux d'intérêt en vigueur, du marché de titres similaires, des conditions économiques générales et de la situation financière de l'Émetteur. Il est possible que le marché des Obligations soit soumis à des perturbations. Ces perturbations peuvent avoir un effet négatif sur les détenteurs de l'une ou l'autre série d'Obligations, quelles que soient les perspectives et la performance financière de l'Émetteur. Par conséquent, rien ne garantit qu'il y aura un marché de négociation actif pour les Obligations. Si aucun marché de négociation actif ne se développe, vous pourriez ne pas être en mesure de revendre votre participation dans les Obligations à une juste valeur, voire du tout. Bien qu'il ait été demandé que les Obligations soient admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, rien ne garantit qu'une Tranche d'Obligations particulière sera ainsi admise ou qu'un marché de négociation actif se développera. Par conséquent, il n'existe aucune garantie quant au développement ou à la liquidité d'un marché de négociation pour une Tranche d'Obligations particulière.

#### *4.2.14 Le prix d'émission et/ou le prix d'offre peut ne pas prendre en compte les frais, commissions et/ou intéressements ce qui peut affecter négativement la valeur des Obligations*

Les investisseurs potentiels sont priés de noter que le prix d'émission et/ou le prix d'offre des Obligations peuvent inclure certains frais et coûts supplémentaires tels que définis dans les Conditions Définitives applicables (ou, dans le cas d'Obligations Exemptées, dans le Supplément de Fixation du Prix).

Ces frais ne peuvent être pris en compte aux fins de la détermination du prix des Obligations sur le marché secondaire et peuvent entraîner une différence entre le prix d'émission initial et/ou le prix d'offre, la valeur théorique de ces Obligations et/ou le cours acheteur/vendeur réel coté par tout intermédiaire sur le marché secondaire. Une telle différence peut avoir un effet défavorable sur la valeur des Obligations, notamment immédiatement après la date d'offre et d'émission des Obligations, lorsque ces frais et/ou coûts peuvent être déduits du prix auquel ces Obligations peuvent être vendues par l'investisseur initial sur le marché secondaire. Un investisseur initial vendant les Obligations sur le marché secondaire peut donc recevoir un montant inférieur au montant qu'il a payé lors de la souscription des Obligations.

*4.2.15 Il pourrait y avoir des conflits d'intérêts qui pourraient nuire aux intérêts des Détenteurs d'Obligations. En outre, l'Agent et tout Agent de Calcul n'assument aucune obligation fiduciaire ou autre obligation envers les Détenteur d'Obligations.*

L'Émetteur peut, de temps à autre, effectuer des transactions susceptibles d'affecter le prix du marché, la liquidité ou la valeur des Obligations et qui pourraient être considérées comme portant atteinte aux intérêts des Détenteurs d'Obligations.

Les investisseurs potentiels doivent également être conscients que l'Émetteur est impliqué dans une relation d'affaires générale et/ou dans des transactions spécifiques avec l'Agent ou/et les Agents Placeurs et qu'ils pourraient avoir des conflits d'intérêts susceptibles de nuire aux intérêts des Détenteurs d'Obligations. Dans le cadre de relations d'affaires normales avec ses banques, l'Émetteur et ses filiales peuvent conclure des prêts et d'autres emprunts avec les Agents Placeurs et l'Agent (par le biais d'opérations bilatérales et/ou de prêts syndiqués avec d'autres banques). Au 31 décembre 2020, l'endettement financier actuel du Groupe vis-à-vis de Belfius s'élève à 16 millions d'euros et l'endettement financier actuel du Groupe vis-à-vis de KBC Bank NV s'élève à 18,9 millions d'euros.

À la date du présent Prospectus de Base, les Agents Placeurs fournissent, entre autres, des services de paiement, des investissements en liquidités, des facilités de crédit, des garanties bancaires et une assistance en relation avec des obligations et produits structurés à l'Émetteur et à ses filiales pour lesquels certains frais et commissions sont payés. Ces commissions représentent des coûts récurrents qui sont payés aux Agents Placeurs ainsi qu'à d'autres banques offrant des services similaires.

Les investisseurs potentiels doivent également être conscients que les Agents Placeurs peuvent de temps à autre détenir des titres de créance, des actions et/ou d'autres instruments financiers de l'Émetteur.

En outre, les Agents Placeurs et l'Agent peuvent recevoir des commissions usuelles relatives à toute offre d'Obligations. Certaines parties impliquées dans toute émission d'Obligations peuvent agir de manière différente et peuvent également être engagées dans d'autres relations commerciales, en particulier, faire partie du même groupe, être des prêteurs, fournir des services bancaires, des services de banque d'investissement ou d'autres services (financiers ou non) à d'autres parties impliquées dans l'émission d'Obligations concernée. Dans ces relations, les parties concernées peuvent ne pas être tenues de prendre en considération les intérêts des Détenteurs d'Obligations. Par conséquent, en raison de ces relations, des conflits d'intérêts potentiels peuvent découler de l'opération.

Les termes et conditions des contrats de prêt entre les Agents Placeurs et l'Émetteur peuvent contenir des engagements différents ou non inclus dans les modalités des Obligations proposées. Les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients du fait que les Agents Placeurs, lorsqu'ils agissent en qualité de prêteurs de l'Émetteur ou d'une autre société du Groupe (ou lorsqu'ils agissent en toute autre qualité) n'ont aucune obligation fiduciaire ou autre obligation de quelque nature que ce soit vis-à-vis des Détenteurs d'Obligations et qu'ils ne sont pas tenus de prendre en compte les intérêts des Détenteurs d'Obligations.

Belfius Bank SA/NV agira en qualité d'Agent de l'Émetteur. En sa qualité d'Agent, il agira de bonne foi en sa qualité respective conformément aux Conditions et à la Convention d'Agent. Toutefois, les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients que l'Agent n'assume aucune obligation fiduciaire ou autre envers les Détenteurs d'Obligations et, en particulier, n'est pas tenu de prendre des décisions qui protègent ou renforcent les intérêts des Détenteurs d'Obligations. L'Agent ou tout Agent de Calcul peut s'appuyer sur toute information dont il devrait dûment tenir compte et dont il estime raisonnablement qu'elle est authentique et provient des parties concernées.

En outre, les Détenteurs d'Obligations doivent être conscients qu'en l'absence de mauvaise foi ou de défaut volontaire, l'Agent de Calcul ne sera pas responsable des conséquences pour quiconque (y compris les Détenteurs d'Obligations) de toute erreur ou omission (i) dans le calcul par l'Agent de Calcul de tout montant dû à l'égard des Obligations, (ii) dans toute détermination faite par l'Agent de Calcul en relation avec les Obligations, (iii) résultant de toute information fournie à l'Agent de Calcul démontrant qu'elle a été incorrecte ou incomplète ou (iv) résultant du défaut de communication d'informations pertinentes à l'Agent de Calcul en temps opportun. Dans une telle situation, les Détenteurs d'Obligations n'auront pas recours à l'Agent ou à l'Agent de Calcul.

#### *4.2.16 La valeur de marché des Obligations peut être affectée par la solvabilité de l'Émetteur*

La valeur des Obligations peut être affectée par la solvabilité de l'Émetteur et par un certain nombre de facteurs supplémentaires, tels que les taux d'intérêt et de rendement du marché, le temps restant à courir jusqu'à la Date d'Echéance et, plus généralement, tous les événements économiques, financiers et politiques dans tout pays, y compris les facteurs affectant les marchés financiers en général et les bourses sur lesquelles les Obligations sont négociées. Le prix auquel un Détenteur d'Obligations sera en mesure de vendre les Obligations avant leur échéance peut être assorti d'une décote, qui pourrait être substantielle, par rapport au prix d'émission ou au prix d'achat payé par cet acheteur. Veuillez également vous référer au facteur de risque décrit à la section 4.2.1 pour plus d'informations.

#### *4.2.17 Application des procédures du Système de Règlement des Titres de la BNB, d'Euroclear et de Clearstream pour le transfert, le paiement et la communication avec l'Émetteur*

Les Obligations seront dématérialisées conformément aux articles 7:35 *et suivants* du Code des Sociétés et des Associations belge. Les Obligations seront représentées par des écritures comptables dans les registres du Système de Règlement des Titres de la BNB. L'accès au Système de Règlement des Titres de la BNB est disponible via les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB dont l'adhésion s'étend aux titres tels que les Obligations. Les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB comprennent certaines banques, sociétés de bourse et Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France.

Le transfert de propriété des Obligations se fera par le biais de transferts de compte entre les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB, conformément aux règles et procédures opérationnelles du Système de Règlement des Titres de la BNB. Les transferts entre investisseurs seront effectués conformément aux règles et procédures de fonctionnement respectives des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB par lesquelles les investisseurs concernés détiennent ou détiendront leurs Obligations. Ni l'Émetteur, ni les Agents Placeurs ou l'Agent n'assumeront de responsabilité quant à la bonne exécution par le Système de Règlement des Titres de la BNB ou par les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB de leurs obligations en vertu de leurs règles et procédures opérationnelles respectives.

Un Détenteur d'Obligations doit s'appuyer sur les procédures du Système de Règlement des Titres de la BNB, d'Euroclear, de Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France et des autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB pour recevoir des paiements en vertu des Obligations. L'Émetteur n'aura aucune responsabilité quant aux registres, ou aux paiements, relatifs aux Obligations effectués sur le Système de Règlement des Titres de la BNB,

Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Interbolsa et Euroclear France et vis-à-vis des autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB.

*4.2.18 L'Agent n'est pas tenu de séparer les montants qu'il reçoit en vertu des Obligations compensées par l'intermédiaire du Système de Règlement des Titres de la BNB.*

Les Conditions et la Convention d'Agent prévoient que l'Agent débitera le compte concerné de l'Émetteur et utilisera ces fonds pour effectuer le paiement aux Détenteurs d'Obligations et que les obligations de paiement de l'Émetteur au regard des Obligations seront acquittées par paiement à l'Agent pour chaque montant ainsi payé. La Convention d'Agent prévoit que l'Agent versera aux Détenteurs d'Obligations, en même temps qu'il reçoit les montants pertinents, directement ou par l'intermédiaire de la BNB, les montants dus au regard des Obligations concernées. Toutefois, l'Agent n'est pas tenu de séparer les montants qu'il a reçus au regard des Obligations, et dans le cas où l'Agent ferait l'objet d'une procédure d'insolvabilité ou de faillite au moment où il détient ces montants, les Détenteurs d'Obligations n'auraient aucune autre créance à l'encontre de l'Émetteur au titre de ces montants et seraient tenus de réclamer ces montants à l'Agent conformément à la législation en vigueur en matière d'insolvabilité. Cela peut avoir un impact négatif sur la capacité des Détenteurs d'Obligations à obtenir un remboursement total ou partiel.

## 5. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent Prospectus de Base sera lu et interprété conjointement avec les documents suivants :

- (a) les états financiers consolidés audités de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent tel qu'indiqué dans le rapport annuel de l'Émetteur (disponible sur [www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/annual-financial-reports/financial-annual-report-2018/](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/annual-financial-reports/financial-annual-report-2018/)), y compris les informations figurant aux pages suivantes du rapport financier annuel 2018 :

Déclaration de conformité	Page 73
Rapport du conseil d'administration	Page 75
État consolidé du résultat global	Page 80
État consolidé de la situation financière	Page 81
Tableau des flux de trésorerie consolidés	Page 82
État consolidé des variations des capitaux propres	Page 83
Annexe aux comptes consolidés	Page 84
Rapport des Commissaires aux Comptes	Page 121
Règles d'évaluation	Page 125

- (b) les états financiers consolidés audités de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et le rapport du commissaire aux comptes y afférent tel qu'indiqué dans le rapport annuel de l'Émetteur (disponible sur [www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/annual-financial-reports/financial-annual-report-2019/](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/annual-financial-reports/financial-annual-report-2019/)), y compris les informations figurant aux pages suivantes du rapport financier annuel 2019 :

Rapport des activités et des projets	Pages 28 - 57
Déclaration de conformité	Page 70
Rapport du conseil d'administration	Page 73
État consolidé du résultat global	Page 78
État consolidé de la situation financière	Page 79
Tableau des flux de trésorerie consolidés (méthode indirecte)	Page 80
État consolidé des variations des capitaux propres	Page 81
Annexe aux comptes consolidés	Page 82
Rapport des Commissaires aux Comptes	Page 119
Règles d'évaluation	Page 123

- (c) le rapport financier semestriel en date du 3 septembre 2020 publié par l'Émetteur, à l'exception (i) du paragraphe figurant en page 6 indiquant l'évolution vers le résultat annuel 2020 qui devrait être comparable à celui de 2019 (cf. « *Prospects pour les exercices 2020 et 2021* ») et (ii) le paragraphe indiqué en page 6 indiquant que « *Sur la base des opérations déjà conclues, le résultat annuel d'ATENOR devrait être d'au moins 20 M€* » (disponible sur <https://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/financial-results/>) ;
- (d) le communiqué intermédiaire relatif au troisième trimestre 2020 du 18 novembre 2020 publié par l'Émetteur, à l'exception du paragraphe figurant en page 4 indiquant un résultat de 20 millions pour 2020 (cf. « *Par conséquent, nous ne pouvons pas encore donner une indication plus précise du résultat 2020, sauf pour confirmer le niveau annoncé dans les résultats semestriels (environ 20 millions d'euros)* », (disponible sur <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2020/11/2020-Trading-update-Q3-2020-AN.pdf>) ;
- (e) communiqué de presse du 23 décembre 2020 relatif à l'accord de vente du 6ème et dernier bâtiment de VACI

GREENS (Budapest - Hongrie), (disponible sur <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2020/12/2020-Accord-sur-la-vente-de-Vaci-Greens-F-EN.pdf>) ;

- (f) communiqué de presse du 28 décembre 2020 concernant les prochaines étapes d'Atenor aux Pays-Bas ; et
- (g) [communiqué de presse du 22 janvier 2021 relatif à l'accord de vente du terrain du Lot 4 de City Dox \(Belgique\) \(disponible sur https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2021/01/2021-Vente-lot-4-City-Dox-EN.pdf\)](https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2021/01/2021-Vente-lot-4-City-Dox-EN.pdf).

Ces documents seront incorporés au présent Prospectus de Base et en font partie, sauf que toute déclaration contenue dans un document qui est incorporée par référence aux présentes sera réputée modifiée ou remplacée pour les besoins du présent Prospectus de Base dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes modifie ou complète une telle déclaration antérieure (que ce soit expressément, implicitement ou autrement). Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera pas réputée faire partie intégrante du présent Prospectus de Base, sauf si elle a été remplacée ou modifiée conformément aux dispositions précitées. Les informations contenues dans les documents incorporés par référence autres que les informations énumérées dans le tableau des correspondances ci-dessus sont fournies à titre d'information uniquement et ne font pas partie du présent Prospectus de Base. Ces parties non incorporées sont réputées non pertinentes pour l'investisseur, ou sont couvertes ailleurs dans le présent Prospectus de base.

L'Émetteur confirme avoir obtenu l'accord de son commissaire aux comptes pour incorporer par référence dans le présent Prospectus de Base les rapports du commissaire aux comptes pour les exercices se terminant le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 et l'examen limité du rapport financier semestriel daté du 3 septembre 2020.

Suite à la publication du présent Prospectus de Base, un supplément peut être préparé par l'Émetteur et approuvé par la FSMA conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus. Les déclarations contenues dans ce supplément (ou contenues dans tout document y étant incorporé par référence) seront, dans la mesure du possible (expressément, implicitement ou autrement), réputées modifier ou remplacer les déclarations contenues dans le présent Prospectus de Base ou dans un document incorporé par référence dans le présent Prospectus de Base. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera pas réputée faire partie intégrante du présent Prospectus de Base, sauf si elle a été remplacée ou modifiée conformément aux dispositions précitées.

Des copies des documents incorporés par référence dans le présent Prospectus de Base sont disponibles sur le site internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)).

## 6. UTILISATION DU PRODUIT

De manière générale, l'Émetteur émet des Obligations de temps à autre afin de diversifier ses sources de financement et de consolider sa dette à long terme (veuillez également consulter la section 9.7.1 « *Politique Financière* »).

Le produit net de l'émission de chaque Tranche d'Obligations sera affecté par l'Émetteur au financement du développement d'un portefeuille diversifié et croissant de projets immobiliers. Par conséquent, le produit net peut également être utilisé, à court ou moyen terme, selon le cas, pour financer les travaux de construction de projets ayant obtenu un permis de construire et/ou pour le refinancement de dettes existantes.

En outre, le produit net peut également être utilisé par l'Émetteur pour financer tout ou partie des projets verts éligibles, qui répondraient aux critères d'éligibilité des projets verts éligibles (les « **Projets Verts Éligibles** »), tels que décrits dans le cadre de financement vert de l'émetteur (le « **Cadre de Financement Vert** »), conformément à ses objectifs environnementaux relatifs (i) aux énergies renouvelables, à l'efficacité énergétique, à la gestion durable des déchets, à l'utilisation durable des sols, à la conservation de la biodiversité, et (ii) aux bureaux verts : investissements dans des actifs existants / futurs dans le portefeuille de l'Émetteur qui exigent ou obtiendront des certificats de durabilité spécifiés (BREEAM) ou tout autre projet relevant des Principes applicables aux Obligations Vertes de l'ICMA tels que définis dans les Conditions Définitives applicables. Le Cadre de Financement Vert sera disponible sur le site internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu/eng/sustainability](http://www.atenor.eu/eng/sustainability)) dès qu'il aura été mis en place.

Concernant toute émission particulière d'Obligations, il y a une utilisation particulière du produit, celle-ci sera indiquée dans les Conditions Définitives applicables.

## 7. CONDITIONS DES OBLIGATIONS

### 1. Introduction

Le texte qui suit constitue les modalités (les « **Conditions** ») qui, telles qu'exécutées et complétées conformément aux dispositions de la Partie A des Conditions Définitives applicables, ou pour les Obligations Exemptées, d'un supplément de fixation du prix (le « **Supplément de Fixation du Prix** »), à l'exception du texte en italique, ne sont fournies qu'à titre indicatif. Tous les termes en majuscules qui ne sont pas définis dans les présentes Conditions auront la signification qui leur est donnée ou se référeront aux informations spécifiées dans la Partie A des Conditions Définitives concernées. Les références aux « **Obligations** » dans les Conditions concernent les Obligations d'une seule Série, et non pas l'ensemble des Obligations pouvant être émises dans le cadre du Programme d'émission d'obligations Euro d'Atenor NV/SA (l'« **Émetteur** »).

Les Obligations sont émises sous réserve d'une convention d'agent payeur, d'agent de calcul et d'agent financier, tel que modifiée et reformulée, conclue à la date du présent Prospectus de Base ou à une date proche de celle-ci (telle que modifiée ou complétée de temps à autre, la « **Convention d'Agent** ») entre l'Émetteur et Belfius Bank SA/NV en tant qu'agent financier, agent payeur et agent de calcul (l'« **Agent** », qui inclut tout agent payeur, agent financier et agent de calcul successeur) et sera soumis à une convention de services pour l'émission de titres à revenu fixe daté du [•] 2021 (le « **Convention de Services de Compensation** ») entre l'Émetteur, l'Agent et la Banque Nationale de Belgique. L'agent de calcul en fonction (le cas échéant) est désigné ci-après comme l'« **Agent de Calcul** ». Sauf indication contraire dans les Conditions Définitives applicables, l'Agent agira en qualité d'Agent de Calcul. Les Détenteurs d'Obligations (tels que définis ci-dessous) sont réputés avoir connaissance de toutes les dispositions de la Convention d'Agent qui leur sont applicables.

Les Conditions des Obligations sont régies et interprétées conformément au droit et aux pratiques belges en vigueur à la date du présent Prospectus et ont été établies sur cette base. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision judiciaire ou d'un changement dans l'interprétation des pratiques administratives en Belgique, qui peut intervenir après la Date d'Émission des Obligations. Une telle décision ou modification peut affecter l'opposabilité des droits des Détenteurs d'Obligations en vertu des Conditions des Obligations ou rendre l'exercice de ces droits plus difficile. Il est conseillé aux Détenteurs d'Obligations de suivre de près ces changements ou réformes et, le cas échéant, de consulter des conseillers juridiques ou financiers pour bien comprendre l'impact potentiel de ces changements ou réformes sur leur situation juridique et financière.

Tels qu'ils sont employés dans les Conditions, « **Tranche** » désigne les Obligations identiques en tous points (y compris en matière de cotation et d'admission aux négociations) et « **Série** » désigne une Tranche d'Obligations ainsi que toute autre Tranche ou Tranches d'Obligations qui (a) sont exprimées comme étant fongibles et formant une seule série et (b) sont soumises aux mêmes modalités ou à des modalités identiques en tous points sauf en ce qui concerne le prix d'émission, la date du premier paiement des intérêts y afférents et la date à partir de laquelle les intérêts commencent à courir.

Dans les Conditions, « **euro** », « **EUR** » et « **€** » désigne la monnaie introduite au début de la troisième phase de l'union économique et monétaire européenne en vertu du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, tel que modifié.

Des exemplaires de la Convention d'Agent sont disponibles gratuitement pour consultation au siège social de l'Agent. Si les Obligations sont cotées et admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, les Conditions Définitives ou le Supplément de Fixation du Prix applicables seront publiés sur le site internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu/eng/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme](http://www.atenor.eu/eng/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme)). Dans le cas d'Obligations Exemptées (telles que définies ci-dessous), le Supplément de Fixation du Prix applicable ne sera obtenu qu'après du siège social de l'Émetteur et de l'Agent par un Détenteur d'Obligations détenant une ou plusieurs Obligations Exemptées et ledit Détenteur d'Obligations doit produire des preuves satisfaisantes pour l'Émetteur et l'Agent quant aux Obligations Exemptées qu'il détient et à son identité.

Les conditions définitives des Obligations (ou les dispositions pertinentes de celles-ci) sont énoncées dans la Partie A des Conditions Définitives qui sont incorporées par référence dans les Obligations et complètent les Conditions ou, si les Obligations sont des Obligations qui ne sont ni admises aux négociations sur un marché réglementé de l'Espace Économique Européen ni offertes dans l'Espace Économique Européen, dans des circonstances où un prospectus doit être publié en vertu du Règlement Prospectus (« **Obligations Exemptées** »), les conditions définitives (ou les dispositions pertinentes de celles-ci) sont énoncées dans la Partie A du Supplément de Fixation du Prix et peuvent préciser d'autres modalités qui, dans la mesure où cela est spécifié ou dans la mesure où elles sont incompatibles avec les Conditions, remplaceront ou modifieront les Conditions aux fins des Obligations Exemptées concernées. Les références aux « **Conditions Définitives applicables** » s'entendent de la Partie A des Conditions Définitives (ou des dispositions pertinentes de celles-ci) qui sont incorporées par référence dans les Obligations. Toute référence dans les Conditions aux « **Conditions Définitives applicables** » sera réputée inclure, le cas échéant, une référence au Supplément de Fixation du Prix applicable.

L'expression « **Règlement Prospectus** » désigne le Règlement (UE) 2017/1129, tel que modifié de temps à autre.

## 2. Interprétation

2.1 *Définitions* : Dans les présentes Conditions, les expressions ci-dessous ont les significations suivantes :

« **Autre(s) Centre(s) d'Affaires** » désigne la ou les villes désignées comme telles dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date d'Accord** » désigne, pour toute Obligation, la date à laquelle un accord est conclu pour l'émission de cette Obligation ;

« **Échéance Applicable** » désigne : (a) en ce qui concerne la Détermination du Taux Écran, la période de temps désignée dans le Taux de Référence, et (b) en ce qui concerne la Détermination ISDA, l'Échéance Désignée.

« **Jour Ouvrable** » désigne :

- (i) pour tous les Obligations autres que celles libellées en euros, un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) au cours duquel (A) les banques commerciales et les marchés des changes règlent les paiements en Belgique et (B) les banques commerciales et les marchés des changes règlent les paiements dans chaque Autre Centre d'Affaires spécifié dans les Conditions Définitives applicables ; et
- (ii) en ce qui concerne les Obligations libellées en euros, un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) (A) au cours duquel les banques commerciales et les marchés des changes règlent les paiements en Belgique, (B) au cours duquel le Système de Règlement des Titres de la BNB est opérationnel et (C) (si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là) qui est un jour où le Système TARGET 2 fonctionne (un « **Jour Ouvrable TARGET** »),

et en ce qui concerne les points (i) et (ii) ci-dessus, tout autre jour convenu entre l'Émetteur et le ou les Agents Placeurs concernés et spécifié comme juridiction du Jour Ouvrable d'Intérêts dans les Conditions Définitives applicables.

« **Convention de Jour Ouvrable** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Convention de Jour Ouvrable Suivant** » signifie que la date concernée sera reportée au premier jour suivant qui est un Jour Ouvrable ;

« **Agent de Calcul** » désigne l'Agent ou toute autre Personne spécifiée dans les Conditions Définitives concernées comme la partie responsable du calcul du ou des Taux d'Intérêts et des Montants d'Intérêts et/ou de tout autre

montant pouvant être spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Montant de Calcul** » a la signification qui lui est donnée dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Notification de Changement de Contrôle** » désigne une notification qui doit être remise par l'Émetteur aux Détenteurs d'Obligations lors de la survenance d'un Changement de Contrôle, conformément à la Condition 7 (d) (ii)

« **Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle** » désigne une notification qui doit être remise à l'Agent par tout Détenteur d'Obligations souhaitant exercer un droit de remboursement d'une Obligation au gré du Détenteur d'Obligations conformément à l'Option Put de Changement de Contrôle ;

« **Période de l'Option Put de Changement de Contrôle** » désigne la période débutant à la date d'un Changement de Contrôle et se terminant 60 jours calendaires après la date à laquelle une Notification de Changement de Contrôle est remise aux Détenteurs d'Obligations conformément à la Condition 7 (d) (ii) ;

« **Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle** » désigne un montant égal au montant en principal de cette Obligation ou à tout autre montant tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives applicables ;

« **Date de Règlement du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle** » désigne le 14e Jour Ouvrable suivant le dernier jour de la Période de l'Option Put de Changement de Contrôle ;

« **Clearstream** » désigne Clearstream Banking AG, Francfort ;

« **Méthode de Décompte des Jours** » désigne, pour le calcul d'un montant pour toute période donnée, la méthode de décompte des jours qui pourra être précisée dans les présentes Conditions ou dans les Conditions Définitives applicables et :

(a) si « **Exact/Exact (ICMA)** » est ainsi spécifié, cela désigne :

- (A) dans le cas d'Obligations où le nombre de jours de la période concernée entre (et incluant) la Date de Paiement des Intérêts la plus récente (ou, à défaut, la Date de Début de Période d'Intérêts) et (excluant) la date de paiement applicable (la « **Période de Cumul** ») est égal ou inférieur à la Période de Détermination au cours de laquelle la Période de Cumul prend fin, le nombre de jours de ladite Période de Cumul divisé par le produit (1) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (2) du nombre de Dates de Détermination (tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables) qui se produiraient au cours d'une année civile ; ou
- (B) dans le cas d'Obligations pour lesquelles la Période de Cumul est supérieure à la Période de Détermination au cours de laquelle elle prend fin, la somme :
  - (1) du nombre de jours de ladite Période de Cumul se situant dans la Période de Détermination au cours de laquelle elle commence, divisé par le produit (x) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (y) du nombre de Dates de Détermination qui se produiraient au cours d'une année civile ; et
  - (2) du nombre de jours de ladite Période de Cumul se situant dans la Période de Détermination suivante, divisé par le produit (x) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (y) du nombre de Dates de Détermination qui se produiraient au cours d'une année civile ;

- (b) si « **Exact/Exact (ISDA)** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre réel de jours de la Période d'Intérêts divisé par 365 (ou, si une partie de la Période d'Intérêts se situe au cours d'une année bissextile, la somme (A) du nombre réel de jours de cette partie de la Période d'Intérêts se situant dans une année bissextile, divisé par 366 et (B) du nombre réel de jours de cette partie de la Période d'Intérêts ne se situant pas dans une année bissextile, divisé par 365) ;
- (c) si « **Exact/365 (Fixe)** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre réel de jours de la Période d'Intérêts, divisé par 365 ;
- (d) si « **Exact/360** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre réel de jours de la Période d'Intérêts, divisé par 360 ;
- (e) si « **30/360** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre de jours de la Période d'Intérêts, divisé par 360, calculé selon la formule suivante :

$$\text{fraction de décompte des jours} = \frac{[360 \times (Y_2 - Y_1)] + [30 \times (M_2 - M_1)] + (D_2 - D_1)}{360}$$

où :

« **Y1** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **Y2** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le jour suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts ;

« **M1** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **M2** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le jour suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'intérêt ; « **D1** » est le premier jour civil, exprimé en nombre, de la Période d'intérêts, à moins que ce nombre ne soit 31, auquel cas D1 sera égal à 30 ; et

« **D2** » est le jour civil, exprimé en nombre, suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts, sauf si ce nombre est 31 et si D1 est supérieur à 29, auquel cas D2 sera égal à 30 » ;

- (f) si « **30E/360** » ou « **Base Euro Obligataire** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre de jours de la Période d'Intérêts, divisé par 360, calculé selon la formule suivante :

$$\text{fraction de décompte des jours} = \frac{[360 \times (Y_2 - Y_1)] + [30 \times (M_2 - M_1)] + (D_2 - D_1)}{360}$$

où :

« **Y1** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **Y2** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le jour suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts ;

« **M1** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **M2** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le jour suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts ;

« **D1** » est le premier jour civil, exprimé en nombre, de la Période d'intérêts, à moins que ce nombre ne soit 31, auquel cas D1 sera égal à 30 ; et « **D2** » est le jour civil, exprimé en nombre, suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'intérêt, sauf si ce nombre est 31, auquel cas D2 sera égal à 30 ; et

si « **30E/360 (ISDA)** » est ainsi spécifié, il s'agit du nombre de jours de la Période d'Intérêts, divisé par 360, calculé selon la formule suivante :

$$\text{fraction de décompte des jours} = \frac{[360 \times (Y_2 - Y_1)] + [30 \times (M_2 - M_1)] + (D_2 - D_1)}{360}$$

où :

« **Y1** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **Y2** » est l'année, exprimée en nombre, au cours de laquelle se situe le jour suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts ;

« **M1** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le premier jour de la Période d'Intérêts ;

« **M2** » est le mois civil, exprimé en nombre, au cours duquel tombe le jour qui suit immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts ;

« **D1** » est le premier jour civil, exprimé en nombre, de la Période d'Intérêts, sauf si (i) ce jour est le dernier jour de février ou (ii) ce nombre est 31, auquel cas D1 sera égal à 30 ; et

« **D2** » est le jour civil, exprimé en nombre, suivant immédiatement le dernier jour inclus dans la Période d'Intérêts, sauf si (i) ce jour est le dernier jour de février mais pas la Date d'Echéance ou (ii) ce nombre est 31, auquel cas D2 sera égal à 30,

**sous réserve toutefois que**, dans chaque cas, le nombre de jours de la Période d'Intérêts soit calculé à partir du premier jour de la Période d'Intérêts inclus, mais excluant le dernier jour de la Période d'Intérêts ;

« **Delisting des Actions** » signifie que les actions ordinaires de l'Émetteur ne sont plus cotées ou admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou tout autre marché équivalent ;

« **Delisting des Obligations** » désigne, dans le cas où les Obligations sont initialement cotées ou admises aux négociations sur une bourse de valeurs, le fait que les Obligations ne sont plus cotées ou admises aux négociations sur cette bourse ou sur tout autre marché équivalent ;

« **Période de Détermination** » désigne chaque période comprise entre une Date de Détermination (incluse) et la prochaine Date de Détermination (non incluse) (y compris, si la Date de Début de Période d'Intérêts ou la Date

de Paiement des Intérêts finale n'est pas une Date de Détermination, la période commençant à la première Date de Détermination précédant cette date et finissant lors de la première Date de Détermination suivant cette date).

« **Montant de Remboursement Anticipé (pour raisons fiscales)** » désigne, pour une Obligation, son montant principal ou tout autre montant qui pourra être spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Investisseur Éligible** » désigne une personne qui a le droit de détenir des titres au moyen d'un « compte X » (étant un compte exonéré de retenue à la source) dans un système de règlement conformément à l'article 4 de l'arrêté royal belge du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier à la source (tel que modifié ou remplacé de temps à autre) ;

« **EURIBOR** » désigne, pour toute Devise Spécifiée et toute Période Spécifiée, le taux d'intérêt de référence appelé taux interbancaire offert dans la zone euro, calculé et publié par un distributeur désigné (actuellement Thomson Reuters) conformément aux exigences de la Fédération bancaire européenne (ou de toute autre personne qui prend en charge l'administration de ce taux) sur la base des taux d'emprunt interbancaires estimés pour un certain nombre de devises et d'échéances désignées qui sont fournies, pour chacune de ces devises, par un panel de banques contributrices (les détails des taux EURIBOR historiques peuvent être obtenus auprès du distributeur désigné) ;

« **Euroclear** » désigne Euroclear Bank SA/NV ;

« **Montant du Remboursement Final** » désigne, pour une Obligation, son montant principal ou tout autre montant qui pourra être spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date du Premier Paiement des Intérêts** » désigne la date indiquée dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Montant du Coupon Fixe** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Période d'Intérêts à Taux Fixe** » désigne la période comprise entre une Date de Paiement des Intérêts (incluse) (ou la Date de Début de Période d'Intérêts) et la Date de Paiement des Intérêts suivante (exclue) (ou la première Date du Premier Paiement des Intérêts).

« **Détenteur** » a le sens qui lui est donné dans la Condition 3(a) (*Forme, Dénomination, Propriété et Transfert*) ;

« **Montant d'Intérêts** » désigne, pour une Obligation et une Période d'Intérêts, le montant des intérêts à payer sur cette Obligation pour cette Période d'Intérêts ;

« **Date de Début de Période d'Intérêts** » désigne la Date d'Émission des Obligations ou toute autre date qui pourra être indiquée comme la Date de Début de Période d'Intérêts dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date de Détermination des Intérêts** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées, ou, à défaut, (i) si le Taux de Référence spécifié est un taux LIBOR (autres que le LIBOR euro ou le LIBOR Sterling), le deuxième jour où les banques commerciales sont ouvertes pour leurs opérations générales (y compris les opérations de change et les dépôts en devises étrangères) à Londres avant le début de cette Période d'Intérêts ; (ii) si le Taux de Référence spécifié est un taux LIBOR Sterling, le premier jour de cette Période d'Intérêts ; ou (iii) si le Taux de Référence spécifié est un taux EURIBOR ou LIBOR Euro, le deuxième jour au cours duquel le Système TARGET2 est ouvert avant le début de cette Période d'Intérêts ;

« **Date de Paiement des Intérêts** » désigne la Date du Premier Paiement des Intérêts et toute(s) autre date(s)

indiquée(s) comme telle(s) ou déterminée(s) conformément aux dispositions des Conditions Définitives concernées et, si une Convention de Jour Ouvrable est spécifiée dans les Conditions Définitives concernées, telle que celle-ci peut être ajustée conformément à la Convention de Jour Ouvrable applicable ;

« **Période d'Intérêts** » désigne la période comprise entre la Date de Paiement des Intérêts (ou la Date de Début de Période d'Intérêts) (exclue) et la Date de Paiement des Intérêts suivante (exclue) (ou la première Date du Premier Paiement des Intérêts) ou la date de paiement applicable si les Obligations deviennent exigibles à une date autre qu'une Date de Paiement des Intérêts.

« **Définitions ISDA** » désigne les Définitions ISDA 2006 (telles que modifiées et mises à jour à la date d'émission de la Première Tranche des Obligations de la Série concernée (telle que spécifiée dans les Conditions Définitives concernées) publiées par l'*International Swaps and Derivatives Association, Inc.*) ;

« **Date d'Émission** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **LIBOR** » désigne, pour toute Devise Spécifiée et toute Période Spécifiée, l'indice de référence du taux d'intérêt désigné taux interbancaire offert à Londres qui est calculé et publié par un distributeur désigné (actuellement Thomson Reuters) conformément aux exigences d'*ICE Benchmark Administration Limited* (ou toute autre personne qui prend en charge l'administration de ce taux) sur la base des taux d'emprunt interbancaires estimés pour un certain nombre de devises et d'échéances désignées qui sont fournies, pour chacune de ces devises, par un panel de banques contributrices (les détails des taux LIBOR historiques peuvent être obtenus auprès du distributeur désigné) ;

« **Marge** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Filiale Importante** » désigne une Filiale de l'Émetteur :

- (a) qui réalise un résultat d'exploitation représentant au moins 15 % du résultat d'exploitation consolidé de l'Émetteur ou dont les actifs représentent au moins 15 % du total des actifs consolidés de l'Émetteur et de ses Filiales, étant entendu que ces deux seuils seront calculés sur la base des derniers états financiers consolidés audités de l'Émetteur ; ou
- (b) à laquelle la quasi-totalité ou la totalité des actifs et engagements d'une Filiale sont transférées, dans la mesure où cette Filiale était, immédiatement avant ce transfert, une Filiale Importante ;

« **Date d'Échéance** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Montant de Remboursement Maximum** » a la signification qui lui est donnée dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Montant de Remboursement Minimum** » a la signification qui lui est donnée dans les Conditions Définitives concernées ;

« **BNB** », la Banque Nationale de Belgique ;

« **Système de règlement des Titres de la BNB** » désigne le système de règlement de titres géré par la BNB ou son successeur ;

« **Détenteur d'Obligations** », a le sens qui lui est donné dans la Condition 3(a) (*Forme, Dénomination, Propriété et Transfert*) ;

« **Montant de Remboursement Optionnel (Call)** » désigne, pour une Obligation, son montant en principal ou tout autre montant qui pourra être spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Montant de Remboursement Optionnel (Put)** » désigne, pour une Obligation, son montant en principal ou tout autre montant qui pourra être spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date de Remboursement Optionnel (Call)** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date de Remboursement Optionnel (Put)** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **État Membre Participant** », un État membre de l'Union européenne qui a adopté l'euro comme monnaie légale conformément au Traité ;

« **Personne** », toute personne physique, société, entreprise, cabinet, société de personnes, coentreprise, association, organisation, État ou organisme d'un État ou une autre entité, possédant ou non une personnalité juridique distincte ;

« **Dette Pertinente** » désigne toute dette existante ou future (indifféremment du fait qu'il s'agisse d'un montant en principal, d'une prime, d'un intérêt ou d'autre montant) sous la forme de, ou représentée par, des obligations, notes, billets de trésorerie, débentures, bons du Trésor ou autres instruments de dette transférables ou autres titres, indifféremment du fait qu'ils ont été émis en espèces, partiellement ou entièrement contre une rémunération autre qu'en espèces dans une transaction publique ou privée, qui sont notés, négociés ou qui peuvent être notés ou négociés en bourse, un marché de gré à gré ou sur tout autre marché boursier.

Ne constituent pas une Dette Pertinente tous titres de dette transférables non cotés contractés après la date du Prospectus par l'Émetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement dans le cadre du financement d'un projet immobilier spécifique par l'Émetteur ou par une de ses Filiales Principales, et qui a été garanti par des sûretés octroyées par l'Émetteur ou par une de ses Filiales Principales exclusivement sur un des actifs de ce projet immobilier ou sur les actions du SPV concerné et exclusivement aux fins de ce projet immobilier.

« **Notification de l'Option Put** » désigne une notification qui doit être remise à l'Agent par tout Détenteur d'Obligations souhaitant exercer un droit de remboursement d'une Obligation au gré du Détenteur d'Obligations conformément à l'Option Put Générale ;

« **Taux d'Intérêt** » désigne le ou les taux (exprimés en pourcentage annuel) des intérêts dus sur les Obligations spécifiés dans les Conditions Définitives concernées ou calculés ou déterminés conformément aux dispositions des présentes Conditions et/ou des Conditions Définitives concernées ;

« **Montant de Remboursement** » désigne, le cas échéant, le Montant du Remboursement Final, le Montant de Remboursement Anticipé (pour raisons fiscales), le Montant de Remboursement Optionnel (Call), le Montant de Remboursement Optionnel (Put), le Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle, le Montant de Résiliation Anticipée ou tout autre montant de remboursement spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Banques de Référence** » a la signification qui lui est donnée dans les Conditions Définitives concernées ou, à défaut, quatre grandes banques sélectionnées par l'Agent de Calcul sur le marché qui sont les plus étroitement liées au Taux de Référence ;

« **Taux de Référence** » désigne le taux spécifié dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Date Pertinente** » désigne, pour une Obligation, la date la plus tardive entre : (i) la date à laquelle le paiement relatif à cette Obligation devient exigible ou ; et (ii) si une partie du montant dû est indûment retenue ou refusée, la date à laquelle le paiement intégral du montant restant dû a été effectué. ou (si elle est antérieure) la date à laquelle l'Émetteur a dûment notifié aux Détenteurs d'Obligations conformément à la Condition 16 (Notifications) que ce paiement sera effectué, sous réserve que ce paiement soit effectivement effectué conformément aux présentes Conditions.

« **Centre Financier de Référence** » désigne, si le Taux de Référence est le LIBOR, le principal bureau de Londres de chacune des Banques de Référence, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, le principal bureau de la zone euro de chacune des Banques de Référence, ou a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Page de l'Écran de Référence** » désigne la page, la section ou toute autre partie d'un service d'information en particulier (y compris, sans s'y limiter, Reuters) spécifiée comme la Page de l'Écran de Référence dans les Conditions Définitives concernées, ou toute autre page, section ou autre partie pouvant la remplacer sur ce service d'information ou tout autre service d'information, dans chaque cas, telle que désignée par la Personne fournissant ou parrainant les informations qui y figurent aux fins d'afficher des taux ou des prix comparables au Taux de Référence ;

« **Heure de Référence** » désigne, si le Taux de Référence est le LIBOR, environ 11h00 (heure de Londres), si le Taux de Référence est l'EURIBOR, 11h00 (heure de Bruxelles) ou la signification donnée dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Sûreté** » une hypothèque, une charge, un nantissement, un privilège ou un mandat d'octroi de telles sûretés ou tout autre accord ou arrangement ayant un effet similaire.

« **Obligation d'Approbation des Actionnaires** » signifie que (i) les termes de la Condition 7 (*Option Put de Changement de Contrôle*) ont été approuvés par les actionnaires de l'Émetteur à l'assemblée générale des actionnaires, et (ii) cette résolution a été déposée auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise compétent et la preuve du dépôt de cette résolution auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise a été remise à l'Agent par l'Émetteur (et la date à laquelle l'Obligation d'Approbation des Actionnaires sera satisfaite sera la date à laquelle l'Agent aura reçu cette preuve) ;

« **Devise Spécifiée** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Dénomination(s) Spécifiée(s)** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées, à condition toutefois que la Dénomination Spécifiée ne soit pas inférieure à 1 000 EUR (ou sa contre-valeur dans toute autre devise), ou tout autre montant requis par les lois et règlements applicables ;

« **Bureau Désigné** » est le bureau initial spécifié de l'Agent qui est sis place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles, Belgique ou tout autre bureau spécifié notifié par l'Agent aux Détenteurs d'Obligations ;

« **Période Spécifiée** » a le sens qui lui est donné dans les Conditions Définitives concernées ;

« **Filiale** » désigne, pour une société (une « société mère »), une société contrôlée directement ou indirectement par la société mère au sens du Code des Sociétés et des Associations belge ;

« **TARGET2** » désigne le système de paiement Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel) qui utilise une

plate-forme unique partagée et qui a été lancée le 19 novembre 2007, ou tout système lui succédant ;

« **Jour de Règlement TARGET** » désigne tout jour où TARGET2 est ouvert pour le règlement de paiements en euros ;

« **Événement Fiscal** » la survenance d'un Cas de Majoration d'Impôt ou d'un Cas de Déductibilité Fiscale résultant d'une Modification de la Réglementation Fiscale ;

« **Cas de Déductibilité Fiscale** » signifie que tout paiement effectué par l'Émetteur au titre d'intérêts dus sur les Obligations cesse (ou cessera) d'être déductible par l'Émetteur aux fins de l'impôt sur le revenu des sociétés belge ou cette déductibilité est réduite ;

« **Cas de Majoration d'Impôt** » signifie que l'Émetteur est ou sera tenu de payer des montants supplémentaires tel que prévu ou mentionné dans la Condition 9 (*Impôt*) et cette obligation ne peut être évitée par l'Émetteur en prenant les mesures raisonnables mises à sa disposition ;

« **Modification de la Réglementation Fiscale** » désigne toute modification ou changement des lois ou règlements de la Belgique ou de toute subdivision politique ou toute autorité de celle-ci ou s'y rattachant ayant le pouvoir d'imposer, ou tout changement dans l'application ou l'interprétation officielle de ces lois ou règlements (y compris une décision d'un tribunal compétent), ledit changement ou ladite modification prenant effet à la Date d'Émission ou après cette date ;

« **Traité** », le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, tel que modifié.

## 2.2 *Interprétation :*

Dans les présentes Conditions :

- (i) toute référence au principal sera réputée inclure le Montant de Remboursement, tout montant supplémentaire au titre du principal pouvant être dû en vertu de la Condition 9 (*Impôt*), toute prime due sur une Obligation et tout autre montant (autre que les intérêts) dû en vertu des présentes Conditions ;
- (ii) toute référence aux intérêts sera réputée inclure tout montant supplémentaire au titre des intérêts susceptibles d'être exigibles en vertu de la Condition 9 (*Impôt*) et tout autre montant de même nature que les intérêts dus en vertu des présentes Conditions ;
- (iii) Une Obligation sera considérée comme « **en cours** » à compter de la date d'émission concernée, sauf si un ou plusieurs des événements suivants se sont produits :
  - (a) elle a été remboursée dans son intégralité conformément aux Conditions ; ou
  - (b) la date d'échéance de son remboursement intégral est survenue et toutes les sommes dues sur cette Obligation (y compris tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement et tous les intérêts payables après cette date) ont été dûment payées à l'Agent et demeurent disponibles pour paiement ; ou
  - (c) elle a été annulée ou a été frappée de prescription ; ou
  - (d) elle a été achetée ou annulée conformément aux Conditions.
- (iv) les termes en majuscules qui ne sont pas définis dans les présentes Conditions auront le sens qui leur est donné dans la Partie A des Conditions Définitives concernées ; et
- (v) toute référence à la Convention d'Agent ou à la Convention de Services de Compensation sera interprétée comme une référence à la Convention d'Agent ou à la Convention de Services de Compensation, selon le

cas, telle que modifiée et/ou complétée jusqu'à la Date d'Émission des Obligations incluse.

### 3. **Forme, Dénomination, Propriété et Transfert**

Les Obligations sont émises sous la forme de titres dématérialisés conformément aux articles 7:35 *et suivants* du Code des Sociétés et des Associations belge. Les Obligations seront exclusivement représentées par une inscription dans les registres tenus par le système de règlement des titres géré par la Banque Nationale de Belgique ou tout successeur de cette dernière. Les Obligations peuvent être détenus au porteur par l'intermédiaire des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB, y compris Euroclear et Clearstream SIX SIS SA, Suisse (« **SIX SIS** »), Monte Titoli S.p.A, Italie (« **Monte Titoli** »), Interbolsa S.A. (« **Interbolsa** ») et Euroclear France SA (« **Euroclear France** ») et par l'intermédiaire d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations par l'intermédiaire d'Euroclear, de Clearstream, de SIX SIS, de Monte Titoli, d'Interbolsa, d'Euroclear France ou d'autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB. Les Obligations ont été acceptés à la compensation par l'intermédiaire du Système de Règlement des Titres de la BNB et sont donc soumis aux réglementations belges applicables en matière de compensation, y compris à la loi belge du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, et ses arrêtés d'exécution, les arrêtés royaux belges en vigueur du 26 mai 1994 et du 14 juin 1994 (chacun tel que modifié ou reformulé ou tel que leur application est modifiée par d'autres dispositions de temps à autre) et les règles du Système de Règlement des Titres de la BNB et ses annexes, telles qu'elles sont émises ou modifiées par la BNB de temps à autre (les lois, arrêtés et règles mentionnés dans la présente Condition étant dénommés dans les présentes les « **Règles relatives au Système de Règlement des Titres de la BNB** »). La propriété des Obligations sera transférée par inscription en compte. Les Détenteurs d'Obligations ne seront pas habilités à échanger les Obligations au porteur.

Si les Obligations sont transférées, à tout moment, à un autre système de liquidation qui ne dépend pas, ou que partiellement, de la BNB, les dispositions mentionnées ci-dessus seront applicables *mutatis mutandis* à cet autre système de liquidation et la société à laquelle il appartient, ou à tout autre système de liquidation additionnel et la société à laquelle il appartient.

Les Obligations seront émises dans la Devise Spécifiée et la Dénomination Spécifiée en multiples entiers de celles-ci, tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives applicables.

Si les Conditions Définitives applicables précisent que l'« Émission à X Uniquement » est applicable, les Obligations peuvent être détenues et transférées uniquement à des Investisseurs Éligibles.

Les Obligations sont émises dans la ou les Dénomination(s) Spécifiée(s) dans les Conditions Définitives applicables. La Dénomination Spécifiée minimum est d'au moins 1 000 EUR (ou sa contre-valeur dans toute autre devise).

Les Obligations peuvent avoir plusieurs Dénominations Spécifiées, à condition que les plus grandes Dénominations Spécifiées soient des multiples entiers des plus petites Dénominations Spécifiées. Si la Dénomination Spécifiée minimum d'Obligations d'une Série est de 1 000 EUR, ces Obligations ne seront négociables que sous forme de multiples entiers de 1 000 €.

La personne qui, à un certain moment, est mentionnée dans les registres du Système de Règlement des Titres de la BNB ou les registres d'un participant ou d'un sous-participant au Système de Règlement des Titres de la BNB comme le détenteur d'un certain montant nominal d'Obligations (un « **Détenteur** » ou un « **Détenteur d'Obligations** ») sera (sauf disposition contraire de la loi) considérée par l'Émetteur et l'Agent comme le détenteur de ce montant nominal d'Obligations.

Les Détenteurs d'Obligations sont en droit de réclamer directement à l'Émetteur tout paiement que l'Émetteur n'a pas effectué, et d'exercer les droits dont ils disposent, y compris les droits de vote, de faire des demandes, de donner des consentements et d'autres droits associatifs (tels que définis aux fins de l'article 7:41 du Code des Sociétés et des Associations belge) à l'encontre de l'Émetteur sur présentation d'un certificat établi par la BNB, Euroclear ou un autre participant dûment autorisé en Belgique à tenir des comptes de titres dématérialisés présentant leur position dans les

Obligations (ou la position détenue par l'institution financière par l'intermédiaire de laquelle leurs Obligations sont détenues auprès de la BNB, Euroclear ou tout autre participant, auquel cas un certificat établi par cette institution financière sera également requis).

#### **4. Statut**

Les Obligations constituent des obligations non subordonnées, directes et inconditionnelles de l'Émetteur qui auront rang égal (*pari passu*), sans aucune préférence entre elles (que ce soit en raison de leur date d'émission, leur devise de paiement ou pour toute autre raison), et avec toute autre obligation ou dette, présente ou future, non couverte par des sûretés et non subordonnée de l'Émetteur, sauf en ce qui concerne les obligations qui peuvent être privilégiées en vertu de dispositions légales impératives et d'application générale.

#### **5. Sûreté Négative**

L'Émetteur 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'Émetteur ni aucune de ses Filiales Principales ne crée ou 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 toute Dette Pertinente, sauf à en faire bénéficiaire, à parité de rang, les Obligations.

Les dispositions de la présente Condition ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués au profit de titulaire de toute Dette Pertinente en vertu de dispositions légales impératives.

#### **6. Intérêts**

Les Conditions Définitives applicables indiqueront si les Obligations sont des Obligations à Taux Fixe, des Obligations à Taux Variable ou, dans le cas d'Obligations Exemptées, si une base d'intérêt différente s'applique. Les Obligations ne peuvent être des Obligations à Taux Variable que si « *l'Interdiction de Vente aux Investisseurs de Détail dans l'EEE* » est spécifiée le cas échéant.

##### **6.1 Intérêts sur les Obligations à Taux Fixe**

La présente Condition 6.1 ne s'applique qu'aux Obligations à Taux Fixe. Les Conditions Définitives applicables contiennent des dispositions applicables à la détermination de l'intérêt à taux fixe et doivent être lues conjointement avec la présente Condition 6.1 pour obtenir des informations complètes sur la manière dont les intérêts sont calculés sur les Obligations à Taux Fixe.

Chaque Obligation à Taux Fixe produit des intérêts sur son montant nominal restant dû à compter de la Date de Début de Période d'Intérêts au taux annuel (exprimé en pourcentage) égal au(x) Taux d'Intérêts. Les intérêts seront payables à terme échu à la Date ou aux Dates de Paiement des Intérêts de chaque année jusqu'à la Date d'Échéance (inclusive).

Les intérêts seront calculés pour toute Période d'Intérêts à Taux Fixe en appliquant le Taux d'Intérêts au montant nominal des Obligations et en multipliant la somme ainsi obtenue par la Méthode de Décompte des Jours.

##### **6.2 Intérêts sur les Obligations à Taux Variable**

###### **(a) Dates de Paiement des Intérêts**

La présente Condition 6.2 ne s'applique qu'aux Obligations à Taux Variable. Les Conditions Définitives applicables contiennent des dispositions applicables à la détermination de l'intérêt à taux variable et doivent être lues conjointement avec la présente Condition 6.2 pour obtenir des informations complètes sur la manière dont les intérêts sont calculés sur les Obligations à Taux Variable.

Chaque Obligation à Taux Variable porte intérêt sur son montant nominal restant dû à compter de la Date de Début de Période d'Intérêts (incluse) et ces intérêts seront payables à terme échu :

- (i) lors de la Date ou des Dates de Paiement des Intérêts Spécifiées chaque année telle qu'elle est (sont) indiquée(s) dans les Conditions Définitives applicables ; ou
- (ii) si les Conditions Définitives applicables ne spécifient aucune Date de Paiement des Intérêts, à chaque date (ci-après dénommée, avec chaque Date de Paiement des Intérêts Spécifiée, une « **Date de Paiement des Intérêts** ») qui tombera à l'issue du nombre de mois défini, ou de telle autre période spécifiée comme étant la Période Spécifiée dans les Conditions Définitives applicables après la Date de Paiement des Intérêts précédente, ou, dans le cas de la première Date de Paiement des Intérêts, après la Date de Début de Période d'Intérêts.

Ces intérêts seront payables pour chaque Période d'Intérêts.

Si une Convention de Jour Ouvrable est spécifiée dans les Conditions Définitives applicables et (x) s'il n'y a pas de jour correspondant numériquement dans le mois civil au cours duquel une Date de Paiement des Intérêts doit survenir ou (y) si une Date de Paiement des Intérêts tomberait autrement un jour qui n'est pas un Jour Ouvrable, alors, si la Convention de Jour Ouvrable spécifiée est :

- (i) la Convention de Jour Ouvrable Suivant, cette Date de Paiement des Intérêts sera reportée au jour suivant qui est un Jour Ouvrable ; ou
- (ii) la Convention de Jour Ouvrable Suivant Modifié, ladite Date de Paiement des Intérêts sera reportée au jour suivant qui est un Jour Ouvrable à moins qu'elle ne tombe ainsi au cours du mois civil suivant, auquel cas (A) sauf dans le cas de la Date d'Echéance, cette Date de Paiement des Intérêts sera reportée au Jour Ouvrable immédiatement précédent, et (B) dans le cas de la Date d'Echéance, cette date ne sera pas modifiée.

(b) **Taux d'intérêt**

Le Taux d'Intérêt à payer de temps à autre sur les Obligations à Taux Variable sera déterminé de la manière précisée dans les Conditions Définitives applicables.

- (i) Détermination ISDA pour les Obligations à Taux Variable

Si les Conditions Définitives applicables spécifient la clause Détermination ISDA comme le mode de détermination du Taux d'Intérêt, le Taux d'Intérêts pour chaque Période d'Intérêts sera le Taux ISDA applicable plus ou moins comme indiqué dans les Conditions Définitives applicables) la Marge (éventuelle). Pour les besoins du présent sous-paragraphe (i), « **Taux ISDA** » pour une Période d'Intérêts désigne un taux égal au Taux Variable qui serait déterminé par l'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, dans le cadre d'une opération de swap de taux d'intérêt si l'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant, agissait en qualité d'Agent de Calcul (tel que défini dans les Définitions ISDA) pour cette opération de swap de taux d'intérêt, dans les termes d'une convention incorporant les Définitions ISDA et en vertu de laquelle :

- (A) l'Option de Taux Variable serait celle spécifiée dans les Conditions Définitives applicables ;
- (B) l'Echéance Désignée serait une période spécifiée dans les Conditions Définitives applicables ;  
et
- (C) la Date de Recalcul concernée est le jour spécifié dans les Conditions Définitives applicables.

Aux fins du présent sous-paragraphe (i), « **Taux variable** », « **Option de Taux Variable** », « **Échéance Désignée** » et « **Date de Recalcul** » ont la signification qui leur est donnée dans les Définitions ISDA.

Sauf indication contraire dans les Conditions Définitives applicables, le Taux d'Intérêt Minimum sera réputé égal à zéro.

(ii) Détermination du Taux Écran pour les Obligations à Taux Variable

(A) Si les Conditions Définitives applicables spécifient la Détermination du Taux Écran comme le mode de détermination du Taux d'Intérêt, le Taux d'Intérêt pour chaque Période d'Intérêts sera, sous réserve des dispositions ci-dessous, soit :

- (1) la cotation offerte ; ou
- (2) la moyenne arithmétique (arrondie, si besoin est, à la cinquième décimale, 0,000005 étant arrondi par excès au chiffre supérieur) des cotations offertes,

(exprimées sous la forme d'un taux en pourcentage par an) pour le Taux de Référence (à savoir le LIBOR ou l'EURIBOR, tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables), telle que cette cotation ou ces cotations apparaissent, selon le cas, sur la Page de l'Écran de Référence (ou toute autre page de ce service qui affiche cette information) à 11h00 (heure de Londres, dans le cas du LIBOR, ou de Bruxelles, dans le cas de l'EURIBOR) à la Date de Détermination des Intérêts en question, plus ou moins (comme indiqué dans les Conditions Définitives applicables) la Marge (éventuelle), le tout tel que déterminé par l'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant. Si cinq de ces cotations offertes ou davantage sont disponibles sur la Page de l'Écran de Référence, la cotation la plus élevée (ou, en cas de pluralité de cotations les plus élevées, une seule d'entre elles) et la cotation la plus basse (ou, en cas de pluralité de cotations les plus basses, une seule d'entre elles) seront écartées par l'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, pour déterminer la moyenne arithmétique (arrondie comme indiqué ci-dessus) de ces cotations offertes.

(B) Si la Page de l'Écran de Référence n'est pas disponible ou si, dans le cas visé au sous-paragraphe (A)(1), aucune cotation offerte n'apparaît sur la Page de l'Écran de Référence ou, dans le cas visé au sous-paragraphe (A)(2), moins de trois cotations offertes apparaissent sur la Page de l'Écran de Référence, dans chaque cas à l'heure spécifiée ci-dessus, sous réserve des dispositions ci-dessous, l'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant, devra demander, si le Taux de Référence est le LIBOR, le siège à Londres de chacune des Banques de Référence ou, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, le siège dans la zone euro de chacune des Banques de Référence, de lui fournir sa cotation offerte (exprimée sous la forme d'un taux en pourcentage par an) pour le Taux de Référence si le Taux de Référence est le LIBOR, à environ 11h00 (heure de Londres), ou si le Taux de Référence est l'EURIBOR, à environ 11h00 (heure de Bruxelles) à la Date de Détermination des Intérêts en question. Si deux Banques de Référence ou davantage fournissent ces cotations offertes à l'Agent ou à l'Agent de Calcul, le cas échéant, le Taux d'Intérêt pour la Période d'Intérêts concernée sera la moyenne arithmétique de ces cotations offertes telle que déterminée par l'Agent de Calcul ; et

(C) Si le paragraphe (B) ci-dessus s'applique et que l'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, constate que moins de deux Banques de Référence proposent ainsi des cotations offertes, le Taux d'Intérêt, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, sera égal à la moyenne arithmétique des taux annuels (exprimés en pourcentage) tels que communiqués à (et à la demande de) l'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant, par les Banques de Référence ou par deux d'entre elles ou plus, auxquelles ces banques se sont vues offrir, si le Taux de Référence est le LIBOR, à environ 11h00 (heure de Londres) ou, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, à environ 11h00 (heure de Bruxelles) à la Date de Détermination des Intérêts en question, des dépôts dans la Devise Spécifiée pour une période égale à celle qui aurait été utilisée pour le Taux de Référence par des banques de premier rang, si le Taux de Référence est le LIBOR, sur le marché interbancaire de Londres ou, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, sur le marché interbancaire de la zone euro, selon le cas, ou, si moins de deux Banques de Référence proposent à l'Agent ou à l'Agent de Calcul, selon le cas, ces taux offerts, le taux proposé pour les dépôts dans la Devise Spécifiée

pour une période égale à celle qui aurait été utilisée pour le Taux de Référence, auquel, le Taux de Référence est le LIBOR, à environ 11h00 (heure de Londres) ou, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, à environ 11h00 (heure de Bruxelles), à la Date de Détermination des Intérêts en question, une ou plusieurs banques (ladite ou lesdites banques étant, de l'avis de l'Émetteur appropriées à cette fin) informe l'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, qu'elle propose cotations à des banques de premier rang sur, si le Taux de Référence est le LIBOR, le marché interbancaire de Londres ou, si le Taux de Référence est l'EURIBOR, le marché interbancaire de la zone euro, selon le cas, étant précisé que, si le Taux d'Intérêt ne peut pas être déterminé conformément aux dispositions qui précèdent du présent paragraphe, le Taux d'Intérêt sera le Taux d'Intérêt déterminé à la précédente Date de

Détermination (en remplaçant, si la Marge ou le Taux d'Intérêt Maximum ou le Taux d'Intérêt Minimum devant s'appliquer à la Période d'Intérêts concernée est différent(e) de celle/celui qui s'appliquait à la dernière Période d'Intérêts précédente, par la Marge ou le Taux d'Intérêt Maximum ou le Taux d'Intérêt Minimum relative/relatif à cette dernière Période d'Intérêts précédente).

Lorsque le Taux d'Intérêts pour une Période d'Intérêts est négatif (que ce soit par l'application d'une Marge négative ou autre) alors ce Taux d'Intérêts Minimum sera réputé être égal à zéro.

Dans les présentes Conditions, « **Banques de Référence** » désigne, dans le cas d'une détermination du LIBOR, le siège à Londres de quatre grandes banques sur le marché interbancaire de Londres et, dans le cas d'une détermination de l'EURIBOR, le siège dans la zone euro de quatre grandes banques sur le marché interbancaire de la zone euro, choisies, dans chaque cas, par l'Agent de Calcul ou spécifiées dans les Conditions Définitives concernées.

(c) **Taux d'Intérêt Minimum et/ou Taux d'Intérêt Maximum**

Si les Conditions Définitives applicables spécifient un Taux d'Intérêt Minimum pour une Période d'Intérêts quelconque, et si le Taux d'Intérêt déterminé pour cette Période d'Intérêts, conformément aux dispositions du paragraphe (b) ci-dessus est inférieur à ce Taux d'Intérêt Minimum, le Taux d'Intérêt applicable à cette Période d'Intérêts sera égal à ce Taux d'Intérêt Minimum. Le Taux Minimum d'Intérêts sera à tout moment réputé être égal à zéro.

Si les Conditions Définitives applicables spécifient un Taux d'Intérêt Maximum pour une Période d'Intérêts quelconque, et si le Taux d'Intérêt déterminé pour cette Période d'Intérêts, conformément aux dispositions du paragraphe (b) ci-dessus est supérieur à ce Taux d'Intérêt Maximum, le Taux d'Intérêt applicable à cette Période d'Intérêts sera égal à ce Taux d'Intérêt Maximum.

(d) **Détermination du Taux d'Intérêt et calcul des Montants d'Intérêts**

L'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant, déterminera le Taux d'Intérêt applicable à la Période d'Intérêts concernée, dès qu'il le pourra pratiquement après chaque date et heure auxquelles le Taux d'Intérêt doit être déterminé.

L'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, calculera le montant des intérêts (le « **Montant d'Intérêts** ») payable sur les Obligations à Taux Variable au titre de la Période d'Intérêts concernée. Ce Montant d'Intérêts sera égal au produit du Taux d'Intérêts, du montant nominal total restant dû des Obligations et de la Méthode de Décompte des Jours pour cette Période d'Intérêts. Pour toute autre période pour laquelle des intérêts doivent être calculés, les dispositions ci-dessus s'appliqueront, toutefois, la Méthode de Décompte des Jours sera pour la période pour laquelle les intérêts doivent être calculés.

(e) **Interpolation linéaire**

Si les Conditions Définitives applicables indiquent que le taux sera déterminé par interpolation linéaire au titre d'une Période d'Intérêts, le Taux d'Intérêts pour cette Période d'Intérêts sera calculé par l'Agent ou l'Agent de

Calcul, le cas échéant, par interpolation linéaire entre deux taux basés sur le Taux de Référence concerné (lorsque la Détermination du Taux Écran est spécifiée comme étant applicable dans les Conditions Définitives applicables) ou l'Option de Taux Variable concernée (si la Détermination ISDA est spécifiée comme étant applicable dans les Conditions Définitives applicables), dont le premier sera déterminé comme si l'Échéance Applicable correspondait à la durée pendant laquelle les taux sont disponibles immédiatement inférieure à la durée de la Période d'Intérêts concernée et dont le second sera déterminé comme si l'Échéance Applicable correspondait à la durée pendant laquelle les taux sont disponibles immédiatement supérieure à la durée de la Période d'Intérêts concernée, à condition toutefois, que s'il n'y a pas de taux disponible pour une durée immédiatement inférieure ou, selon le cas, immédiatement supérieure, alors l'Agent ou l'Agent de Calcul, selon le cas, déterminera ce taux au moment et par référence aux sources qu'il estime appropriés.

(f) **Notification du Taux d'Intérêts et des Montants d'Intérêts**

L'Agent ou l'Agent de Calcul, le cas échéant, devra faire en sorte que le Taux d'Intérêt, chaque Montant d'Intérêts pour chaque Période d'Intérêts et la Date de Paiement des Intérêts concernée soient notifiés à l'Émetteur et à toute bourse auprès de laquelle les Obligations à Taux Variable concernées sont cotées à la date considérée (au plus tard le premier jour de chaque Période d'Intérêts) et qu'un avis en soit publié conformément à la Condition 16 (*Notifications*) dès que possible après les avoir calculés, mais au plus tard le quatrième Jour Ouvrable suivant. Chaque Montant d'Intérêts et Date de Paiement des Intérêts ainsi notifié pourra être modifié ultérieurement (ou d'autres dispositions appropriées pourront être prises par voie d'ajustement) sans préavis en cas de prolongation ou de raccourcissement de la Période d'Intérêts. Toute modification de ce type sera notifiée dans les meilleurs délais à chaque bourse auprès de laquelle les Obligations à Taux Variable concernées sont cotées à la date considérée et aux Détenteurs d'Obligations conformément à la Condition (*Notifications*).

### 6.3 Cessation de l'Indice de Référence

La présente Condition 6.3 ne s'applique que lorsque la Détermination du Taux Écran est spécifiée comme étant applicable dans les Conditions Définitives applicables comme le mode de détermination du Taux d'Intérêts.

(a) **Conseiller Indépendant**

Nonobstant les dispositions de la Condition 6.2 (*Intérêts sur les Obligations à Taux Variable*) ci-dessus, si un Événement sur l'Indice de Référence survient en relation avec un Taux de Référence d'Origine lorsqu'un Taux d'Intérêts (ou toute partie de celui-ci) reste à déterminer par référence à ce Taux de Référence d'Origine, l'Émetteur fera s'efforcera raisonnablement de désigner un Conseiller Indépendant, dès que raisonnablement possible, pour déterminer un Taux Alternatif (conformément à la Condition 6.3(b)) et, dans l'un et l'autre cas, un Ajustement de l'Écart de Taux et toute Modification de l'Indice de Référence (conformément à la Condition 6.3(d)). En prenant cette décision, le Conseiller Indépendant désigné en vertu de la présente Condition 6.3 agira de bonne foi et de manière commercialement raisonnable en tant qu'expert. En l'absence de mauvaise foi ou de faute intentionnelle, le Conseiller Indépendant n'aura aucune responsabilité vis-à-vis des Détenteurs d'Obligations, de l'Agent ou de l'Agent de Calcul pour toute détermination qu'il effectue conformément à la présente Condition 6.3. Aucun Conseiller Indépendant désigné en relation avec les Obligations (agissant en cette qualité), n'aura de relation de mandat ou de confiance avec les Détenteurs d'Obligations.

Si (i) l'Émetteur n'est pas en mesure de désigner un Conseiller indépendant ; ou (ii) le Conseiller Indépendant ne détermine pas un Taux Successeur ou, à défaut, un Taux Alternatif conformément à la présente Condition 6.3(a) avant la Date de Détermination des Intérêts concernée, le Taux d'Intérêts applicable à la Période d'Intérêts suivante sera égal au dernier Taux d'Intérêts déterminé en relation avec les Obligations pour la Période d'Intérêts immédiatement précédente. S'il n'y a pas eu de première Date de Paiement des Intérêts, le Taux d'Intérêts sera le Taux d'Intérêts initial. Lorsqu'une Marge ou un Taux d'Intérêts Maximum ou un Taux d'Intérêt Minimum devant être appliqué à la Période d'Intérêts concernée est différent(e) de celle/celui qui s'appliquait à la Période d'Intérêts immédiatement précédente, la Marge ou le Taux d'Intérêts

Maximum ou le Taux d'Intérêt Minimum relatif à la Période d'Intérêts concernée remplacera la Marge ou le Taux d'Intérêt Maximum ou le Taux d'Intérêt Minimum qui s'appliquait à la Période d'Intérêts immédiatement précédente. Afin d'éviter toute ambiguïté, le présent paragraphe ne s'appliquera qu'à la Période d'Intérêts suivante concernée et toute Période d'Intérêts ultérieure est soumise à l'application ultérieure et à l'ajustement prévu au premier paragraphe de la présente Condition 6.3(a).

(b) **Taux Successeur ou Taux Alternatif**

Si le Conseiller Indépendant détermine que :

- (i) il existe un Taux Successeur, alors ce Taux Successeur et l'Ajustement de l'Écart de Taux Applicable seront ensuite utilisés à la place du Taux de Référence d'Origine pour déterminer le Taux d'Intérêt (ou la partie correspondante de celui-ci) pour tous les paiements d'intérêts futurs sur les Obligations (sous réserve de l'application de la présente Condition 6.3) ; ou
- (ii) il n'y a pas de Taux Successeur mais qu'il existe un Taux Alternatif, alors ce Taux Alternatif et l'Ajustement de l'Écart de Taux Applicable seront ensuite utilisés en lieu et place du Taux de Référence d'Origine pour déterminer le Taux d'Intérêt (ou la partie correspondante de celui-ci) pour tous les paiements d'intérêts futurs sur les Obligations (sous réserve de l'application de la présente Condition 6.3).

(c) **Ajustement de l'Écart de Taux**

L'Ajustement de l'Écart de Taux (ou la formule ou la méthodologie de détermination de l'Ajustement de l'Écart de Taux) sera appliqué au Taux Successeur ou au Taux Alternatif (selon le cas).

Si le Conseiller Indépendant n'est pas en mesure de déterminer le quantum ou la formule ou la méthodologie de détermination de cet Ajustement de l'Écart de Taux, le Taux Successeur ou le Taux Alternatif (selon le cas) s'appliquera sans Ajustement de l'Écart de Taux.

(d) **Modifications de l'Indice de Référence**

Si un Taux Successeur, un Taux Alternatif et, dans l'un ou l'autre des cas, l'Ajustement de l'Écart de Taux est déterminé conformément à la présente Condition 6.3 et si le Conseiller Indépendant détermine (i) que des modifications des présentes Conditions et/ou de la Convention d'Agent sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de ce Taux Successeur ou du Taux Alternatif (selon le cas) et, dans chaque cas, l'application de l'Ajustement de l'Écart de Taux (ces modifications étant désignées, les « **Modifications de l'Indice de Référence** ») et (ii) les termes des Modifications de l'Indice de Référence, alors l'Émetteur, après consultation du Conseiller Indépendant et sous réserve que l'Émetteur en avise l'Agent, l'Agent de Calcul et les Détenteurs d'Obligations (conformément au paragraphe (e) ci-dessous), modifiera les présentes Conditions et/ou la Convention d'Agent à compter de la date indiquée dans cet avis.

À la demande de l'Émetteur, mais sous réserve de la réception par l'Agent ou l'Agent de Calcul d'un certificat valablement signé par le(s) signataire(s) autorisé(s) de l'Émetteur conformément au présent paragraphe (d) ci-dessous, l'Agent ou l'Agent de Calcul (aux frais de l'Émetteur), sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement ou l'approbation des Détenteur d'Obligations, sera tenu d'approuver cette détermination par le Conseiller Indépendant (après consultation avec l'Émetteur) et de s'efforcer raisonnablement de l'utiliser pour donner effet à toute Modifications de l'Indice de Référence (y compris, *entre autres*, par la signature d'un accord complémentaire ou modifiant la Convention d'Agent) et l'Agent ou l'Agent de Calcul ne sera responsable envers aucune partie des conséquences en résultant, à condition que l'Agent ou l'Agent de Calcul ne soit pas obligé de l'approuver si, de l'avis de l'Agent ou de l'Agent de Calcul, cela reviendrait à lui imposer des obligations plus strictes ou à l'exposer à des responsabilités supplémentaires ou à réduire ou modifier les droits et/ou dispositions protectrices dont il peut se prévaloir en vertu des présentes Conditions et/ou dans tout document auquel il est partie (y compris, pour lever toute ambiguïté, tout contrat d'agent complémentaire) de quelque manière que ce soit.

Nonobstant toute autre disposition de la présente Condition 6.3, l'Agent de Calcul ou tout Agent Payeur n'est pas tenu de convenir avec l'Émetteur ou le Conseiller Indépendant de toute modification envisagée en vertu de la présente Condition 6.3 qui, du seul avis de l'Agent de Calcul ou de l'Agent Payeur concerné, le cas échéant, lui imposerait des obligations plus strictes ou l'exposerait à des devoirs, responsabilités ou obligations supplémentaires ou réduirait ou modifierait les dispositions protectrices accordées à l'Agent de Calcul ou à l'Agent Payeur concerné (le cas échéant) dans la Convention d'Agent et/ou les présentes Conditions.

Dans le cadre de ces modifications conformément au présent paragraphe (d), l'Émetteur et le Conseiller Indépendant se conformeront aux règles de toute bourse sur laquelle les Obligations sont cotés à la date considérée ou admis aux négociations.

(e) **Notifications**

Tout Taux Successeur, Taux Alternatif, Ajustement de l'Écart de Taux et les conditions particulières de toute Modification de l'Indice de Référence déterminé en vertu de la présente Condition 6.3 seront notifiés sans délai par l'Émetteur à l'Agent ou à l'Agent de Calcul et, conformément à la Condition 16 (*Notifications*), aux Détenteurs d'Obligations. Cette notification sera irrévocable et précisera, le cas échéant, la date de prise d'effet des Modifications de l'Indice de Référence.

Dès qu'il en aura avisé l'Agent ou l'Agent de Calcul, l'Émetteur remettra à l'Agent ou à l'Agent de Calcul un certificat valablement signé par le(s) signataire(s) autorisé(s) de l'Émetteur :

- (iii) confirmant (I) qu'un Événement sur l'Indice de Référence s'est produit, (II) le Taux Successeur ou, le cas échéant, le Taux Alternatif, (III) tout Ajustement de l'Écart de Taux et (IV) les conditions particulières de toute Modification de l'Indice de Référence, dans chaque cas tel que déterminé conformément aux dispositions de la présente Condition 6.3; et
- (iv) certifiant que les Modifications de l'Indice de Référence (le cas échéant) sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de ce Taux Successeur ou du Taux Alternatif et, dans chaque cas, l'application de l'Ajustement de l'Écart de Taux.

L'Agent ou l'Agent de Calcul (selon le cas) sera en droit de s'appuyer sur ce certificat (sans demande ni responsabilité envers quiconque) comme preuve suffisante. Le Taux Successeur ou le Taux Alternatif, l'Ajustement de l'Écart de Taux et les Modifications de l'Indice de Référence (le cas échéant) spécifiées dans ce certificat seront (en l'absence d'erreur manifeste dans la détermination du Taux Successeur ou du Taux Alternatif, de l'Ajustement de l'Écart de Taux et des Modifications de l'Indice de Référence (le cas échéant) et sans préjudice de la capacité de l'Agent ou de l'Agent de Calcul à s'appuyer sur ce certificat tel que mentionné ci-dessus) opposables à l'Émetteur, à l'Agent, à l'Agent de Calcul et aux Détenteur d'Obligations.

Nonobstant toute autre disposition de la présente Condition 6.3, si, à la suite de la détermination de tout Taux Successeur, Taux Alternatif, Ajustement de l'Écart de Taux ou Modifications de l'Indice de Référence (le cas échéant), l'Agent de Calcul estime qu'il existe une incertitude entre deux ou plusieurs voies d'action alternatives lors de toute détermination ou calcul au titre de la présente Condition 6.3, l'Agent de Calcul en informera l'Émetteur dans les meilleurs délais et l'Émetteur communiquera par écrit à l'Agent de Calcul les autres mesures à adopter. Si l'Agent de Calcul ne reçoit pas ces instructions dans les meilleurs délais ou s'il n'est pas en mesure (pour une raison autre que sa propre négligence grave, un dol ou une fraude) de procéder à ce calcul ou à cette détermination pour quelque raison que ce soit, il en informera l'Émetteur et l'Agent de Calcul ne sera pas tenu de procéder à ce calcul ou à cette détermination et (en l'absence d'une négligence grave, d'un manquement volontaire ou d'une fraude) n'encourra aucune responsabilité à cet égard.

(f) **Survie du Taux de Référence d'Origine**

Sans préjudice des obligations de l'Émetteur en vertu de la Condition 6.3 (a), (c) et (b) (d), le Taux de Référence d'Origine et les clauses de fallback prévues à la Condition 6.2 (*Intérêts sur les Obligations à Taux Variable*) continueront de s'appliquer sauf et jusqu'à ce qu'un Événement sur l'Indice de Référence ait eu lieu.

(g) **Définitions**

Dans la présente Condition 6.3:

« **Ajustement de l'Écart de Taux** » désigne soit (a) un écart de taux (qui peut être positif, négatif ou nul), soit (b) la formule ou la méthode de calcul d'un écart de taux, dans les deux cas à appliquer au Taux Successeur ou au Taux Alternatif (selon le cas) et constitue l'écart de taux, la formule ou la méthode qui :

- (A) dans le cas d'un Taux Successeur, est formellement recommandé par tout Organisme de Nomination Compétent dans le cadre du remplacement de l'Indice de Référence d'Origine par le Taux Successeur ou le Taux Alternatif ; ou (si aucune recommandation n'a été faite, ou dans le cas d'un Taux Alternatif) ;
- (B) que le Conseiller Indépendant détermine comme s'appliquant habituellement au Taux Successeur concerné ou au Taux Alternatif (selon le cas) dans le cadre d'opérations sur les marchés obligataires internationaux afin de produire un taux de remplacement accepté par l'industrie pour le Taux de Référence d'Origine ; ou (si le Conseiller Indépendant détermine qu'aucun écart de taux n'est habituellement appliqué)
- (C) que le conseiller Indépendant détermine comme correspondant à la pratique de marché pour les transactions sur produits dérivés de gré à gré qui se réfèrent au Taux de Référence d'Origine, lorsque ce taux a été remplacé par le Taux Successeur ou le Taux Alternatif (le cas selon le cas).

« **Taux Alternatif** » désigne un taux de l'indice de référence alternatif ou un taux écran alternatif que le Conseiller Indépendant détermine conformément à la Condition 6.3(b) et qui correspond à la pratique de marché sur les marchés obligataires internationaux aux fins de déterminer les taux d'intérêt (ou une composante pertinente de ceux-ci) pour une période d'intérêt correspondante et dans la même Devise Spécifiée que les Obligations ;

« **Modification de l'Indice de Référence** » a le sens qui lui est donné dans la Condition 6.3(d).

« **Événement sur l'Indice de Référence** » désigne :

- (A) Le Taux de Référence d'Origine qui a cessé d'être publié pendant une période d'au moins cinq Jours Ouvrables ou qui a cessé d'exister ; ou
- (B) une déclaration publique de l'administrateur du Taux de Référence d'Origine selon laquelle il a cessé ou cessera de publier le Taux de Référence d'Origine de façon permanente ou indéfinie (dans le cas où aucun remplaçant de l'administrateur n'a été désigné pour continuer la publication du Taux de Référence d'Origine) ; ou
- (C) une déclaration publique du superviseur de l'administrateur du Taux de Référence d'Origine selon laquelle le Taux de Référence d'Origine a cessé ou cessera de façon permanente ou indéfinie ; ou
- (D) une déclaration publique du superviseur de l'administrateur du Taux de Référence d'Origine selon laquelle le Taux de Référence d'Origine sera interdit d'utilisation de manière générale ou à l'égard des Obligations ; ou
- (E) une déclaration publique par le superviseur de l'administrateur du Taux de Référence d'Origine selon laquelle le Taux de Référence d'Origine a cessé ou cessera (ou est ou sera réputé avoir cessé par ce superviseur) d'être représentatif de son marché sous-jacent concerné ; ou
- (F) il est devenu illégal pour l'Agent, l'Agent de Calcul ou l'Émetteur de déterminer tout Taux d'Intérêt et/ou de calculer tout Montant d'Intérêts en utilisant le Taux de Référence d'Origine (y compris, sans limitation, conformément au Règlement sur les Indices de Référence (UE) n° 2016/1011, le cas échéant),

sous réserve que l'Événement sur l'Indice de Référence soit réputé se produire (a) dans le cas des sous-paragraphes (B) et (C) ci-dessus, à la date de cessation de la publication du Taux de Référence d'Origine ou à

la cessation du Taux de Référence d'Origine, selon le cas, (b) dans le cas du sous-paragraphe (D) ci-dessus, à la date de l'interdiction d'utiliser le Taux de Référence d'Origine et (c) dans le cas du sous-paragraphe (E) ci-dessus, à la date à partir de laquelle le Taux de Référence d'Origine ne sera plus (ou sera considéré par le superviseur concerné comme n'étant plus) représentatif de son marché sous-jacent concerné et qui est spécifiée dans la déclaration publique concernée, et, dans chaque cas, non pas à la date de la déclaration publique concernée.

La survenance d'un Événement sur l'Indice de Référence sera déterminée par l'Émetteur et notifiée dans les meilleurs délais à l'Agent et à l'Agent de Calcul. Afin d'éviter toute ambiguïté, ni l'Agent ni l'Agent de Calcul n'auront la responsabilité de procéder à cette détermination.

« **Conseiller Indépendant** » désigne une institution financière indépendante de renommée internationale ou un conseiller financier indépendant ayant une expérience sur les marchés de capitaux internationaux désignés par l'Émetteur à ses propres frais et notifiés par écrit à l'Agent ou à l'Agent de Calcul ;

« **Taux de Référence d'Origine** » désigne le taux de l'indice de référence ou le taux écran (selon le cas) originellement spécifié dans les Conditions Définitives applicables aux fins de déterminer le Taux d'Intérêts concerné (ou la (les) composante(s) pertinente(s) de celui (ceux)-ci) relatif aux Obligations ou (le cas échéant) tout autre Taux Successeur ou Taux Alternatif (ou la (les) composante(s) pertinente(s) de celui (ceux)-ci) déterminé et applicable aux Obligations conformément à l'application antérieure de la présente Condition 6.3;

« **Organisme de Nomination Compétent** » désigne, en ce qui concerne un indice de référence ou un taux écran (selon le cas) :

- (A) la banque centrale de la devise à laquelle se rapporte le taux de l'indice de référence ou le taux écran (le cas échéant), ou toute banque centrale ou autre autorité de supervision chargée de superviser l'administrateur du taux de l'indice de référence ou du taux écran (le cas échéant) ; ou
- (B) tout groupe de travail ou comité sponsorisé par, présidé ou coprésidé par ou constitué à la demande de (A) la banque centrale de la devise à laquelle se rapporte le taux de l'indice de référence ou le taux écran (le cas échéant), (B) toute banque centrale ou toute autre autorité de supervision chargée de superviser l'administrateur du taux de l'indice de référence ou du taux écran (le cas échéant) , (c) un groupe des banques centrales susmentionnées ou toute autre autorité de surveillance ou (D) le Conseil de Stabilité Financière ou toute partie de celui-ci ; et

« **Taux Successeur** » désigne un successeur ou un remplaçant du Taux d'Intérêt d'Origine qui est formellement recommandé par tout Organisme de Nomination Compétent.

#### 6.4 Production d'intérêts

Chaque Obligation (ou, dans le cas du remboursement d'une partie seulement d'une Obligation, cette partie seulement de cette Obligation) cessera de porter intérêt (le cas échéant) à compter de la date de son remboursement, sauf si le paiement du principal est indûment retenu ou refusé. Dans ce cas, les intérêts continueront à courir jusqu'à la première des dates suivantes :

- (a) la date à laquelle tous les montants dus sur cette Obligation ont été payés ; et
- (b) cinq jours après la date à laquelle l'Agent a reçu le montant total des sommes dues sur cette Obligation, et un avis à cet effet a été donné aux Détenteurs d'Obligations conformément à la Condition 16 (*Notification*).

#### 6.5 Notifications, etc. par l'Agent de Calcul

Toutes les notifications, opinions, déterminations, certificats, calculs, cotations et décisions données, exprimées,

prises ou obtenues aux fins de la présente Condition par l'Agent de Calcul (en l'absence d'erreur manifeste) seront opposables à l'Émetteur, à l'Agent et aux Détenteur d'Obligations et (sous réserve de ce qui précède) l'Agent de Calcul n'assumera aucune responsabilité vis-à-vis d'une telle Personne eu égard à l'exercice ou au défaut d'exercice de ses pouvoirs, devoirs et facultés discrétionnaires à ces fins.

## 7. Remboursement et achat

- (a) *Remboursement à l'échéance* : À moins qu'elles n'aient déjà été remboursées ou achetées et annulées, les Obligations seront remboursées à leur Montant du Remboursement Final dans la Devise Spécifiée à la Date d'Echéance, sous réserve de la Condition 9 (*Paiements*).
- (b) *Remboursement pour raisons fiscales* : si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant applicables dans les Conditions Définitives concernées, les Obligations peuvent être remboursés au gré de l'Émetteur en totalité, et non en partie seulement, à une Date de Paiement des Intérêts ou, si cela est spécifié dans les Conditions Définitives concernées, à tout moment, moyennant un préavis d'au moins 30 jours ou de plus de 60 jours aux Détenteurs d'Obligations, ou à toute autre période spécifiée dans les Conditions Définitives concernées (dont l'avis sera irrévocable), à leur Montant de Remboursement Anticipé (pour raisons fiscales), majoré des intérêts courus (le cas échéant) jusqu'à la date de remboursement fixée, si un Événement Fiscal s'est produit, **étant précisé, toutefois**, qu'aucun avis de remboursement ne sera donné avant :
- (i) lorsque les Obligations peuvent être remboursées à tout moment, 90 jours (ou toute autre période spécifiée dans les Conditions Définitives concernées) avant la première date à laquelle (i) l'Émetteur serait tenu (en Cas de Majoration d'Impôt) de payer ces montants supplémentaires si un paiement sur les Obligations était alors dû ou (ii) (en Cas de Déductibilité Fiscale) ce paiement d'intérêt ne serait pas déductible, dans chaque cas si un tel paiement sur les Obligations était alors dû ; ou
- (ii) lorsque les Obligations ne peuvent être remboursées qu'à une Date de Paiement des Intérêts, 60 jours (ou toute autre période spécifiée dans les Conditions Définitives concernées) avant la Date de Paiement des Intérêts intervenant immédiatement avant la date la première date à laquelle (i) l'Émetteur serait tenu (en Cas de Majoration d'Impôt) de payer ces montants supplémentaires si un paiement sur les Obligations était alors dû ou (ii) (en Cas de Déductibilité Fiscale) ce paiement d'intérêts ne serait pas déductible, dans chaque cas si un tel paiement sur les Obligations était alors dû.

Avant la publication d'un avis de remboursement en vertu du présent paragraphe, l'Émetteur remettra à l'Agent (A) un certificat signé par deux administrateurs de l'Émetteur attestant que l'Émetteur a le droit d'effectuer ce remboursement et de présenter une déclaration de faits démontrant que les conditions suspensives au droit de remboursement de l'Émetteur ont eu lieu et (B) un avis de conseillers juridiques indépendants de renom indiquant que l'Émetteur est ou sera tenu de payer de tels montants supplémentaires à la suite d'une telle modification ou d'un tel changement ou tout paiement au titre d'intérêt cesserait d'être déductible. Afin d'éviter toute ambiguïté, cet avis n'indiquera pas si l'Émetteur peut se soustraire aux obligations concernées en prenant des mesures raisonnables à sa disposition. À l'expiration de tout avis visé dans la présente Condition 7(b), l'Émetteur sera tenu de rembourser les Obligations conformément à la présente Condition 7(b).

- (c) *Remboursement au gré de l'Émetteur* : Si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs spécifiés dans les Conditions Définitives concernées s'appliquent, les Obligations peuvent être remboursés au gré de l'Émetteur dans son intégralité, ou, si cela est spécifié dans les Conditions Définitives concernées, en partie à toute Date de Remboursement Optionnel (Call) applicable au Montant de Remboursement Optionnel (Call) concerné majoré des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée, le cas échéant, à condition que l'Émetteur donne un préavis d'au moins 30 jours et au plus

de 60 jours aux Détenteurs d'Obligations, ou à toute autre période spécifiée dans les Conditions Définitives applicables. Le présent avis sera irrévocable et obligera l'Émetteur à rembourser les Obligations à la Date de Remboursement Optionnel (Call) concernée au Montant de Remboursement Optionnel (Call) ainsi que les intérêts courus (le cas échéant) à cette date). Ce remboursement ou cet exercice doit porter sur des Obligations d'un montant nominal au moins égal au Montant de Remboursement Minimum devant être remboursé tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables et au maximum au Montant de Remboursement Maximum devant être remboursé tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables.

(d) *Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations :*

(i) **Option Put Générale :**

Si l'Option Put est spécifiée dans les Conditions Définitives concernées comme étant applicable pour les Obligations, l'Émetteur devra, au gré de tout Détenteur d'Obligations rembourser ces Obligations à la Date de Remboursement Optionnel (Put) spécifiée dans la Notification de l'Option de Remboursement concerné au Montant de Remboursement Optionnel (Put) concerné majoré des intérêts (le cas échéant) courus jusqu'à la date de remboursement fixée. Pour exercer l'option contenue dans la présente Condition 7(d), le Détenteur d'Obligations doit, au moins 30 jours et au plus 60 jours à l'avance ou tout autre Période de Notification spécifiée dans les Conditions Définitives applicables avant la Date de Remboursement Optionnel (Put) concernée (ou toute autre période qui pourra être précisée dans les Conditions Définitives concernées), (I) remettre ou faire en sorte que soit remis à l'Agent un certificat délivré par le détenteur de compte agréé concerné (tel que mentionné à l'article 7:35 du Code des Sociétés et des Associations belge) attestant que l'Obligation en question est détenue sur son ordre ou sous son contrôle et bloquée par lui-même ou transférer l'Obligation concernée à l'Agent, et (ii) compléter, signer et remettre une Notification de l'Option de Remboursement dûment remplie sous la forme qu'il pourra se procurer auprès de l'Agent à la banque ou un autre intermédiaire financier auprès duquel il détient les Obligations pour une livraison ultérieure à l'Émetteur et à l'Agent. Aucune Obligation à l'égard de laquelle une Notification de l'Option de Remboursement dûment remplie a été délivrée conformément à la présente Condition 7(d) (i) ne peut être transférée ; à **condition, toutefois, que** si, avant la Date de Remboursement Optionnel concernée (Put), cette Obligation devient immédiatement exigible ou, à la Date de Remboursement Optionnel (Put) concernée, le paiement des montants de remboursement est indûment retenu ou refusé, l'Agent devra à cet effet le notifier au Détenteur d'Obligations à l'adresse éventuellement indiquée par ledit Détenteur d'Obligations dans la Notification de l'Option de Remboursement et sur demande restituera cette Obligation au Détenteur d'Obligations. Pendant toute la durée d'une Obligation détenue par l'Agent conformément à la présente Condition 7(d), la personne exerçant l'option relative cette Obligation et non cet Agent sera réputée être l'Obligation du Détenteur d'Obligations à toutes fins.

(ii) **Option Put de Changement de Contrôle:**

Si une Option Put de Changement de Contrôle est spécifiée comme étant applicable dans les Conditions Définitives applicables et en cas de survenance d'un Changement de Contrôle, l'Émetteur devra, au gré de tout Détenteur d'Obligations, rembourser ces Obligations à la Date de Règlement de l'Option Put de Changement de Contrôle spécifiée dans la Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle au Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle concerné majoré des intérêts courus, mais à l'exclusion de la date de remboursement fixée.

En cas de Changement de Contrôle, l'Émetteur devra, dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les cinq jours ouvrables suivant la survenance du Changement de Contrôle, remettre une Notification de Changement de Contrôle aux Détenteurs d'Obligations conformément aux présentes Conditions précisant (i) la survenance d'un Changement de Contrôle et, dans toute la mesure permise par la loi applicable, des informations sur la nature du Changement de Contrôle, (ii) la Période de l'Option Put de Changement de Contrôle, (iii) la Date de Règlement

de l'Option Put de Changement de Contrôle et (iv) le Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle.

Pour exercer son Option Put de Changement de Contrôle, le Détenteur d'Obligations concerné doit, à tout moment au cours de la Période de l'Option Put de Changement de Contrôle ou pendant toute autre Période de Notification spécifiée dans les Conditions Définitives applicables, (i) remettre ou faire en sorte que soit remis à l'Agent un certificat délivré par le détenteur de compte agréé concerné (tel que mentionné à l'article 7:35 du Code des Sociétés et des Associations belge) attestant que l'Obligation en question est détenue sur son ordre ou sous son contrôle et bloquée par lui ou transférer l'Obligation concernée à l'Agent, et (ii) remplir, signer et remettre une Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle dûment complétée sous la forme qu'il pourra se procurer auprès de l'Agent à la banque ou tout autre intermédiaire financier par lequel il détient les Obligations pour une livraison ultérieure à l'Émetteur et à l'Agent.

L'Émetteur ne sera pas tenu responsable d'une action, d'une inaction ou d'une action tardive de l'intermédiaire financier ou de l'Agent et de tous frais facturés par l'intermédiaire financier et/ou l'Agent au titre du dépôt des Notifications de l'Option Put de Changement de Contrôle ou du transfert des Obligations concernées, qui seront à la charge du Détenteur d'Obligations concerné.

L'Agent ne sera pas tenu de surveiller ou de prendre des mesures pour vérifier si un Changement de Contrôle ou tout événement susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle s'est produit ou pourrait se produire et ne saurait être tenu responsable envers les Détenteurs d'Obligations ou toute autre personne de toute perte résultant d'un manquement de sa part.

Une Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle, une fois délivrée, sera irrévocable et l'Émetteur remboursera toutes les Obligations faisant l'objet de ladite Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle remise comme indiqué à la Date de Règlement de l'Option Put de Changement de Contrôle. En remettant une Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle, le Détenteur d'Obligations s'engage à détenir les Obligations concernées jusqu'à la date effective de remboursement des Obligations.

Le paiement relatif à ces Obligations sera effectué par virement sur un compte en euros tenu par une banque dans une ville où les banques ont accès à TARGET 2 tel que spécifié par le Détenteur d'Obligations concerné dans la Notification de l'Option Put de Changement de Contrôle.

Si, à la suite de la présente Condition (*Option Put de Changement de Contrôle*), les titulaires d'Obligations soumettent des Notifications de l'Option Put de Changement de Contrôle relativement à au moins 85 pour cent du montant total du principal d'une Série d'Obligations en circulation et si l'Option Call de Changement de Contrôle et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées dans les Conditions Définitives concernées, selon le cas, l'Émetteur peut, dans les 15 Jours Ouvrables suivant la fin de la Période de l'Option Put de Changement de Contrôle, moyennant un préavis d'au moins 15 jours et au plus de 30 jours aux Détenteurs d'Obligations conformément aux présentes Conditions (dont la notification sera irrévocable et précisera la date fixée pour le remboursement), rembourser l'ensemble (et non une partie seulement) des Obligations alors en circulation de la Série concernée au Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle majoré des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée. Le paiement relatif à ces Obligations sera effectué conformément à la présente Condition (*Option Put de Changement de Contrôle*).

Dans les présentes Conditions :

un « **Changement de Contrôle** » désigne l'acquisition du Contrôle de l'Émetteur, par une ou plusieurs personnes Agissant de Concert, autres que les Personnes Exemptées. Afin d'éviter tout doute, (i) toute augmentation ou diminution par une ou plusieurs Personnes Exemptées de leur participation dans le capital de l'Émetteur, et (ii) le fait que des tiers Agissant de Concert avec une ou plusieurs Personnes Exemptées sans que ces tiers n'exercent à

eux seuls le contrôle de l'Émetteur, ne sera pas considéré comme un Changement de Contrôle. Où :

- **Contrôle** désigne la détention, directement ou indirectement, de (i) 30 % ou plus du capital ordinaire émis avec droit de vote de l'Émetteur ou (ii) 50 % ou plus des droits de vote ;
- **Agissant de Concert** désigne une coopération entre un groupe de personnes, au travers d'une convention ou d'un accord, portant sur leur participation dans l'Émetteur ;
- **Personnes Exemptées** désigne l'une quelconque des personnes suivantes : (i) ForAtenor SA, (ii) Alva SA, (iii) 3D NV, (iv) Stéphan Sonnevill SA et (v) Luxempart S.A., ainsi que toute personne liée à l'une de ces personnes (au sens de l'article 1:20 du Code des Sociétés et des Associations belge), agissant seule ou conjointement avec toute personne avec laquelle cette Personne Exemptée Agit de Concert.

Conformément à l'article 7:151 du Code des Sociétés et Associations belges, l'Émetteur s'efforcera d'obtenir l'approbation de ses actionnaires à la prochaine assemblée générale et, en tout état de cause, au plus tard le 23 avril 2021, sur les questions soumises à l'Approbation des Actionnaires (les « **Résolutions de Changement de Contrôle** »), et, si celles-ci sont approuvées, déposer immédiatement auprès du greffe du tribunal de l'entreprise les résolutions pertinentes de l'assemblée générale de l'Émetteur.

Si les Résolutions de Changement de Contrôle n'ont pas été prises et déposées auprès du greffe du tribunal de l'entreprise de Brabant-Wallon au plus tard le 23 avril 2021, le Taux d'Intérêts des Obligations dont la Date d'Accord intervient avant le 23 avril 2021 sera augmenté de 50 pbs à compter de la Période d'Intérêts débutant après le 23 avril 2021.

*Les Détenteurs d'Obligations doivent noter que l'exercice par l'un d'eux de l'option prévue dans la présente Condition ne sera effectif en vertu du droit belge que si, avant la survenance du Changement de Contrôle, (i) les Résolutions de Changement de Contrôle ont été approuvées par les actionnaires de l'Émetteur à l'assemblée générale et (ii) ces Résolutions de Changement de Contrôle ont été déposées auprès du greffe du tribunal de l'entreprise de Brabant-Wallon. L'Émetteur s'est engagé, en vertu de la présente Condition, à s'efforcer de faire en sorte que les Résolutions de Changement de Contrôle soient adoptées au plus tard à la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires de l'Émetteur et à déposer une copie des résolutions immédiatement après auprès du greffe du tribunal de l'entreprise de Brabant-Wallon. Si un Changement de Contrôle survient avant l'approbation et le dépôt des Résolutions de Changement de Contrôle, les détenteurs n'auront pas le droit d'exercer l'option prévue dans la présente Condition. Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'octroi d'une telle approbation lors de cette assemblée.*

- (e) *Pas d'autre remboursement* : L'Émetteur n'aura pas le droit de rembourser les Obligations autrement que dans les cas prévus aux paragraphes (a) à (d) ci-dessus.
- (f) *Achat* : Sous réserve des exigences (le cas échéant) d'une bourse de valeurs sur laquelle les Obligations concernées sont admis aux négociations à la date considérée et sous réserve du respect des lois et réglementations applicables, l'Émetteur ou l'une de ses Filiales peut à tout moment acheter des Obligations sur le marché ou à n'importe quel prix. Les droits de vote attachés aux Obligations détenues par l'Émetteur ou ses Filiales ne peuvent être exercés lors d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations.
- (g) *Annulation* : Toutes les Obligations remboursées seront annulées et ne peuvent être ni réémises ni revendues. Les Obligations achetées par l'Émetteur ou l'une de ses Filiales pourront être détenues ou revendues au gré de l'Émetteur ou de la Filiale concernée, ou annulées.

## **8. Paiements**

- (a) *Principal et intérêts* : Les paiements de sommes en principal ou intérêts sur une Obligation dont la Devise Spécifiée est l'euro seront effectués par l'intermédiaire de l'Agent et du Système de Règlement des Titres de la

BNB conformément aux Règles du Système de Règlement des Titres de la BNB. Le paiement de ces sommes à la BNB est libératoire pour l'Émetteur. Les paiements de sommes en principal ou intérêts sur une Obligation dont la Devise Spécifiée est une devise autre que l'euro seront effectués conformément aux Règles du Système de Règlement des Titres de la BNB par l'intermédiaire d'Euroclear, Clearstream et les autres participants au Système de Règlement des Titres de la BNB enregistrés dans le Système de Règlement des Titres de la BNB sous forme de participations dans les Obligations, et le paiement de ces sommes sera libératoire pour l'Émetteur.

- (b) *Paiements soumis à la réglementation fiscale* : Tous les paiements relatifs aux Obligations sont en tout état de cause soumis aux lois, réglementations et directives fiscales ou autres applicables au lieu des paiements et l'Émetteur ne sera pas tenu responsable de tout impôt ou droit de quelque nature que ce soit imposé ou prélevé en vertu de ces lois, réglementations ou directives, mais sans préjudice des dispositions de la Condition 9 (*Impôt*). Aucune commission ou frais ne sera facturé aux Détenteurs d'Obligations par l'Émetteur ou l'Agent au titre de ces paiements.
- (c) *Paiements les jours ouvrés* : Si la date d'échéance pour le paiement d'un montant relatif à une Obligation n'est pas un Jour Ouvrable et si aucune Convention de Jour Ouvrable n'est spécifiée dans les Conditions Définitives applicables, le Détenteur d'Obligations n'aura pas droit au paiement du montant dû avant le Jour Ouvrable suivant et n'aura droit à aucun autre intérêt ou autre paiement au titre d'un tel retard. Aux fins du calcul du montant des intérêts à payer en vertu des Obligations, et si aucune Convention de Jour Ouvrable n'est spécifiée dans les conditions définitives applicables, la Date de Paiement des intérêts ne sera pas ajustée.

## 9. Impôt

Tout paiement du principal et des intérêts par ou pour le compte de l'Émetteur et relatif aux Obligations sera effectué exempt de, et sans retenue ni déduction, de tout impôt, droits, taxes ou charges gouvernementales d'une quelconque nature (« **Impôts** ») qui sont imposés, prélevés, recouverts ou taxés par ou au sein du Royaume de Belgique ou toute autre autorité du Royaume de Belgique qui a la compétence de fixer des impôts, sauf si une telle retenue ou une telle déduction est requise par la loi.

L'Émetteur ne sera pas tenu de payer des montants supplémentaires ou d'autres montants au titre de cette déduction ou retenue.

Nonobstant ce qui précède, si l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales et l'Interdiction de Vente aux Consommateurs sont spécifiées comme étant applicables dans les Conditions Définitives applicables, l'Émetteur majorera le montant de son paiement pour que les Détenteurs d'Obligations obtiennent un montant égal à celui qu'ils auraient reçu si une telle retenue ou une telle déduction n'avait pas été obligatoire, sauf qu'aucun montant majoré ne sera dû au titre d'une quelconque Obligation :

(A) **Autre lien** : à un Détenteur d'Obligations, ou à un tiers pour le compte d'un Détenteur d'Obligations qui est redevable de l'impôt, droits, taxes ou charges gouvernementales au titre de ladite Obligation en raison de son lien avec la juridiction qui a la compétence de fixer, imposer, prélever, recouvrir, retenir ou calculer ces impôts, droits, taxes ou charges en dehors de la simple détention de l'Obligation ; ou

(B) **Paiement à des personnes physiques** : lorsqu'une telle retenue ou déduction est imposée sur un paiement à une personne physique et doit être effectuée ; ou

(C) **Investisseur Non Éligible** : à un Détenteur d'Obligations, ou à un tiers pour le compte d'un Détenteur d'Obligations, qui, au moment de l'émission des Obligations, n'était pas un investisseur éligible au sens de l'article 4 de l'arrêté royal belge du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier ou à un Détenteur d'Obligations, ou à un tiers pour le compte de ce Détenteur d'Obligations, qui était

un investisseur éligible au moment de l'émission des Obligations mais, pour des raisons relevant du contrôle du Détenteur de l'Obligation, soit a cessé d'être un investisseur éligible ou, à tout moment pertinent après l'émission des Obligations, ne remplissait aucune autre condition pour l'exemption de la retenue à la source belge en vertu de la loi du 6 août 1993 relative aux transactions sur certaines valeurs mobilières ; ou

(D) **Conversion en titres nominatifs** : à un Détenteur d'Obligations qui est redevable de ces impôts, droits, taxes ou charges gouvernementales parce que les Obligations ont été converties en Obligations nominatives et ne pouvaient plus être compensées par le Système de Règlement des Titres de la BNB.

(E) **Évitement légal de la retenue à la source** : à un Détenteur d'Obligations ou à un tiers pour le compte d'un Détenteur d'Obligations qui pourrait légalement éviter (mais ne l'a pas fait) une telle déduction ou retenue en se conformant ou en faisant en sorte qu'un tiers se conforme à toute exigence légale ou en effectuant ou en faisant en sorte qu'un tiers effectue une déclaration de non-résidence ou toute autre demande similaire d'exemption auprès de toute autorité fiscale du lieu où l'Obligation concernée est présentée pour paiement.

Nonobstant toute autre disposition des présentes Conditions, toute somme à payer sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sera payée nette de toute déduction ou retenue imposée ou requise en vertu d'un accord décrit à l'article 1471(b) du *U.S. Internal Revenue Code* de 1986, tel que modifié (le « **Code** »), ou autrement imposé en vertu des Sections 1471 à 1474 du Code ou de toute réglementation y afférente ou interprétation officielle de ceux-ci ou d'un accord intergouvernemental entre les États-Unis et une autre juridiction facilitant leur mise en œuvre (ou toute législation fiscale ou réglementaire, règles ou pratiques mettant en œuvre un tel accord intergouvernemental) (une telle retenue ou déduction, une « **Retenue à la Source FATCA** »). Ni l'Émetteur ni aucune autre personne ne seront tenus de payer des montants supplémentaires au titre de la Retenue à la Source FATCA. L'Émetteur se réserve le droit de demander à un Détenteur d'Obligations de fournir à l'Agent la certification ou les informations nécessaires pour permettre à l'Émetteur de se conformer aux exigences imposées par toute loi, réglementation et directive fiscale ou autre applicable dans toute juridiction.

- (b) *Juridiction fiscale* : Si l'Émetteur est tenu de soumettre à tout moment à une juridiction fiscale autre que la Belgique, les références dans les présentes Conditions à la Belgique seront interprétées comme des références à la Belgique et/ou à toute autre juridiction.

## 10. Engagements

L'Émetteur s'engage à :

- (i.) soumettre les Résolutions de Changement de Contrôle à l'approbation des actionnaires de l'Émetteur à la prochaine assemblée générale des actionnaires et au plus tard à l'assemblée générale annuelle des actionnaires prévue le [•] ;
- (ii.) publier sur son site internet ses états financiers audités et les états financiers audités « stand alone », dès qu'ils sont disponibles, et dans tous les cas dans les 150 jours suivant la date à laquelle une année comptable se clôture ; et
- (iii.) informer les Détenteurs d'Obligations immédiatement si l'Émetteur ne respecte pas ces engagements relatifs aux Obligations ou en cas de survenance d'un Cas de Défaut (et des actions entreprises, le cas échéant, pour y remédier).

## 11. Cas de Défaut

Si l'un des événements suivants (chacun, un « **Cas de Défaut** ») se produit :

- (a) *Non-paiement* : l'Émetteur omet de payer des intérêts ou du principal au titre des Obligations et il n'est pas remédié à ce défaut dans les 5 Jours Ouvrables suivant la date à laquelle ce paiement est dû ;

- (b) *Non-respect d'autres engagements* : l'Émetteur n'exécute pas ou ne respecte pas ses obligations (y compris un engagement) relatives aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement des Obligations), et il n'est pas remédié à ce défaut endéans les 15 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Émetteur par un Détenteur d'Obligations ;
- (c) *Illégalité* : il devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations en raison d'une modification législative ou réglementaire ou d'une décision judiciaire affectant l'Émetteur ;
- (d) *Défaut croisé* : toute dette de l'Émetteur ou de l'une de ses Filiales Principales, autre que les Obligations, n'est pas payée à sa date d'exigibilité ou, le cas échéant, à l'issue de toute période de grâce applicable, à condition que le montant cumulé de la dette concernée soit égal ou supérieur à 20 000 000 EUR;
- (e) *Changement d'activité et réorganisation* : une réorganisation de l'Émetteur ou de l'une de ses Filiales Principales impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités du Groupe dans son ensemble (composé de l'Émetteur et de ses Filiales) survient et porte préjudice aux intérêts des Détenteurs d'Obligations sans que l'Émetteur ou la Filiale Principale concernée n'ait pu y remédier dans un délai de trois mois ;
- (f) *Insolvabilité / liquidation* : (i) l'Émetteur ou une Filiale significative est en état de cessation de paiement ; ou (ii) une procédure a été introduite relative à l'Émetteur ou l'une de ses Filiales Principales en vue (a) de la désignation d'un liquidateur, d'un syndic de faillite, d'un administrateur judiciaire ou toute personne exerçant des fonctions similaires, ou (b) la liquidation ou dissolution amiable ou judiciaire, un moratoire amiable ou judiciaire, une réorganisation judiciaire ou une faillite ou (iii) toute procédure similaire affectant l'Émetteur ou une Filiale significative ;
- (g) *Suspension ou radiation de cotation des Obligations* : dans le cas où les Obligations seraient initialement cotées sur Euronext Brussels ou sur un autre marché boursier, le fait que les Obligations soient radiées ou suspendues de ce marché pendant quinze (15) Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Émetteur, sauf si l'Émetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Économique Européen au plus tard à l'issue de cette période ou à l'issue de la période de grâce initiale ; et
- (h) *Suspension ou radiation de cotation des actions de l'Émetteur* : les actions ordinaires de l'Émetteur sont (i) radiées du marché réglementé d'Euronext Brussels ou de tout autre marché équivalent ou (ii) suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels ou de tout autre marché équivalent pendant cinq (5) Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement prouvé de l'Émetteur.

alors, dans chaque cas de figure, tout Détenteur d'Obligations peut notifier par écrit à l'Émetteur et à l'Agent (cette notification étant envoyée conformément à la section « *Notification* » des Conditions) que toutes ses Obligations deviennent immédiatement exigibles et remboursables à leur montant en principal majoré des intérêts courus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement, de plein droit et sans aucune mise en demeure.

## **12. Prescription**

Les demandes de capital ou d'intérêts deviendront caduques dix ou cinq ans respectivement, après la Date Pertinente, à moins qu'une action en justice pour paiement n'ait été engagée d'ici là.

## **13. Agents**

En agissant en vertu de la Convention d'Agent et en relation avec les Obligations, l'Agent et l'Agent de Calcul agissent

uniquement en qualité d'agents de l'Émetteur et n'assument aucune obligation vis-à-vis de, ou de relation de mandat avec les Détenteurs d'Obligations.

L'Agent de Calcul (le cas échéant) au titre d'une Série sera désigné dans les Conditions Définitives pertinentes de ladite Série. L'Émetteur se réserve le droit à tout moment de modifier ou de mettre fin au mandat de l'Agent et/ou de l'Agent de Calcul et de nommer un Agent ou Agent de Calcul successeur et/ou des agents supplémentaires ; toutefois, à condition que :

- (a) l'Émetteur dispose à tout moment un Agent participant au Système de Règlement des Titres de la BNB ;
- (b) si un Agent de Calcul est requis en vertu des Conditions applicables à une Série, l'Émetteur disposera à tout moment d'un Agent de Calcul tant que cette Série restera en cours ; et
- (c) si et aussi longtemps que les Obligations sont admises à la cote, à la négociation et/ou à la cotation par une autorité compétente, une bourse de valeurs et/ou un système de cotation nécessitant la nomination d'un agent payeur dans un lieu en particulier, l'Émetteur disposera d'un Agent ayant son Bureau Désigné au lieu requis par ladite autorité compétente, bourse et/ou système de cotation.

Toute modification de l'Agent ou de l'Agent de Calcul ou de leurs Sièges Spécifiés sera notifiée dans les meilleurs délais aux Détenteurs d'Obligations.

#### **14. Assemblées des Détenteurs d'Obligations ; Modification et renonciation**

##### *a) Assemblées des Détenteurs d'Obligations*

Toutes les assemblées des Détenteurs d'Obligations se dérouleront conformément aux dispositions de l'article 7:162 et suivants du Code des Sociétés et des Associations belge concernant les assemblées des Détenteurs d'Obligations. Sous réserve des conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 7:170 du Code des Sociétés et Associations belge, l'assemblée des Détenteurs d'Obligations aura le droit de modifier les Conditions (y compris les Conditions Définitives) et d'exercer les pouvoirs prévus à l'article 7:162 du Code des Sociétés et Associations belge (y compris toute proposition de modification de toute date fixée pour le paiement du principal ou des intérêts au titre des Obligations, réduire le montant du principal ou des intérêts à payer à une date quelconque au titre des Obligations, modifier la méthode de calcul du montant de tout paiement au titre des Obligations ou la date d'un tel paiement). Afin d'éviter toute ambiguïté, une telle modification des présentes Conditions sera soumise au consentement de l'Émetteur.

Toute modification des présentes Conditions sera réputée approuvée par une résolution à l'assemblée des Détenteurs d'Obligations dûment convoquée et à la majorité d'au moins 75 % des votes exprimés, par voie de résolution écrite ou électronique (une « Résolution Extraordinaire »).

Toute résolution dûment adoptée conformément aux dispositions de l'article 7:162 et suivants du Code des Sociétés et des Associations belge concernant les assemblées des Détenteurs d'Obligations au cours d'une telle assemblée liera tous les Détenteurs d'Obligations, présents ou non.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

Les droits de vote attachés aux Obligations détenues par l'Émetteur, ses Filiales ou une Personne Exemptée ne peuvent être exercés lors d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations.

Une assemblée des Détenteurs d'Obligations peut être convoquée par le conseil d'administration ou le commissaire aux comptes. En outre, une assemblée d'un Détenteur d'Obligations sera convoquée par l'Émetteur sur demande écrite des Détenteurs d'Obligations détenant au moins 10 % du montant en principal des Obligations actuellement en circulation. Les convocations aux assemblées des Détenteurs d'Obligations sont faites conformément à l'article 7:165 du Code des Sociétés et des Associations belge, qui exige actuellement qu'une annonce soit publiée au moins quinze jours avant l'assemblée au Moniteur Belge et dans un journal de distribution nationale en Belgique. Les avis de convocation seront également effectués conformément à la Condition 16 (*Notifications*). En outre, une résolution écrite signée par ou pour le compte de tous les

Détenteurs d'Obligations qui, pour le moment, ont le droit de recevoir la convocation à une assemblée des Détenteurs d'Obligations prendra effet comme s'il s'agissait d'une résolution dûment adoptée conformément aux dispositions de l'article 7:162 et suivants du Code des Sociétés et des Associations belge relatif aux assemblées des Détenteurs d'Obligations. Une telle résolution écrite peut être contenue dans un seul document ou plusieurs documents revêtant la même forme, chacun signé par ou pour le compte d'un ou de plusieurs Détenteurs d'Obligations. Aux fins d'une assemblée des Détenteurs d'Obligations, les Obligations qui sont détenues, au moment considéré, par ou pour le compte de l'Émetteur ou de l'une des personnes qui lui sont liées ne seront pas considérées comme étant en circulation.]

#### *b) Modification*

L'Agent peut consentir, sans l'accord des Détenteur d'Obligations, à toute modification, toute renonciation ou autorisation d'une violation réelle ou présumée ou de tout manquement à la Convention d'Agent, à la Convention de Services de Compensation, aux Obligations ou aux Conditions, soit (i) si cela n'est pas raisonnablement préjudiciable aux intérêts des Détenteur d'Obligations concernés ou (ii) si, de l'avis de l'Agent, il s'agit d'une modification de nature formelle, mineure ou technique ou (iii) si cette modification sert à corriger une erreur manifeste ou (iv) pour se conformer aux dispositions légales obligatoires.

### **15. Obligations supplémentaires**

L'Émetteur peut de temps à autre, sans l'accord des Détenteur d'Obligations, créer et émettre d'autres obligations soumises aux mêmes conditions que les Obligations à tous égards (ou à tous égards sauf pour le premier paiement d'intérêts et le prix d'émission) de telle sorte qu'une telle émission supplémentaire sera consolidée et constituera une série unique avec les Obligations et les autres titres en circulation de toute tranche (y compris les Obligations) ou aux conditions que l'Émetteur pourra déterminer au moment de leur émission. Les références dans les présentes Conditions aux Obligations comprennent (sauf si le contexte l'exige autrement) toutes autres Obligations émises en vertu de la présente Condition et formant une seule série avec les Obligations.

### **16. Notifications**

Sans préjudice et en plus des dispositions applicables du Code des Sociétés et des Associations belge, les notifications aux Détenteurs d'Obligations seront valides (i) si elles sont publiées sur le site internet de l'Émetteur (actuellement [www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)) et (ii) [remises à la Banque Nationale de Belgique pour communication aux Détenteurs d'Obligations par l'intermédiaire des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB](#). L'Émetteur veillera également à ce que toutes les notifications soient dûment publiées d'une manière conforme à ses statuts, aux règles et règlements de toute bourse sur laquelle les Obligations sont cotées à ce moment et à toute législation applicable. Les Détenteurs d'Obligations seront réputés avoir été notifiés dès que l'Émetteur leur aura communiqué une notification conformément à l'un des moyens énoncés ci-dessus. L'Émetteur supportera l'ensemble des commissions, frais, et dépenses liées à la rédaction, la distribution et la publication de ces notifications.

### **17. Indemnité de change**

Si une somme due par l'Émetteur au titre des Obligations ou de toute ordonnance ou jugement rendu à cet égard doit être convertie de la devise (la « **première devise** ») dans laquelle elle est payable en vertu des présentes Conditions ou de cette ordonnance ou ce jugement dans une autre devise (la « **seconde devise** ») aux fins de (a) introduire une réclamation ou déposer une preuve contre l'Émetteur, (b) obtenir une ordonnance ou un jugement devant un tribunal ou (c) exécuter une ordonnance ou un jugement rendu en relation avec les Obligations, l'Émetteur devra indemniser chaque Détenteur d'Obligations, sur demande écrite de ce Détenteur d'Obligations adressée à l'Émetteur et remise à l'Émetteur ou au Bureau Désigné de l'Agent, pour toute perte subie en conséquence d'une différence entre (i) le taux de change utilisé à cette fin pour convertir la somme en question de la première devise dans la seconde devise et (ii) le ou les taux de change au(x)quel(s) ce Détenteur d'Obligations peut dans le cours normal des affaires acheter la première devise avec la deuxième devise à la

réception d'une somme qui lui a été versée en règlement, en tout ou en partie, de tout ordre, jugement, réclamation ou preuve.

Cette indemnité constitue une obligation distincte et indépendante de l'Émetteur et donnera lieu à un recours distinct et indépendant.

## **18. Arrondis**

Aux fins des calculs visés aux présentes Conditions (sauf indication contraire dans les présentes Conditions ou les Conditions Définitives concernées), (a) tous les pourcentages résultant de ces calculs seront arrondis, le cas échéant, cent millième le plus proche d'un point de pourcentage (0,000005 pour cent. étant arrondi à 0,00001 pour cent), (b) tous les montants en dollars des États-Unis utilisés ou résultant de ces calculs seront arrondis au centime le plus proche (le demi-cent étant arrondi) et, (c) tous les montants libellés dans toute autre devise utilisée ou résultant de ces calculs seront arrondis aux deux décimales les plus proches dans cette devise, 0,005 étant arrondi par excès au chiffre supérieur.

## **19. Droit applicable et juridiction compétente**

### *(a) Droit applicable*

Les Obligations et toute obligation non contractuelle découlant des Obligations ou en lien avec celles-ci sont régis et interprétés conformément au droit belge.

### *(b) Tribunaux belges*

- (i) Les tribunaux de Bruxelles, Belgique sont seuls compétents pour régler tout litige (un « **Litige** ») découlant des Obligations ou en relation avec celles-ci (y compris toute obligation non contractuelle découlant des Obligations ou en relation avec celles-ci).
- (ii) Si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme étant sans objet dans les Conditions Définitives applicables, le paragraphe (i) est sans préjudice de la compétence des tribunaux en vertu de l'article 624, 1°, 2° et 4° du Code judiciaire belge.

## 8. MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES

### OBLIGATIONS DONT LA DÉNOMINATION EST INFÉRIEURE À 100 000 € (OU SA CONTRE-VALEUR DANS TOUTE AUTRE DEVISE), AUTRES QUE DES OBLIGATIONS EXEMPTÉES

*Ci-après figure le modèle des Conditions Définitives qui sera complété pour chaque Tranche d'Obligations émises dans le cadre du Programme qui ne sont pas des Obligations Exemptées et qui ont une valeur nominale inférieure à 100 000 € (ou sa contre-valeur dans toute autre devise).*

**[INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL DANS L'EEE** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne doivent pas être offertes, vendues ou mises à la disposition d'un investisseur de détail dans l'Espace économique européen (« **EEE** »). À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) être un client de détail au sens de l'article 4, paragraphe 1, point (11), de la directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; ou (b) être un client au sens de la Directive (UE) 2016/97 (telle que modifiée, la « **Directive sur la Distribution d'Assurances** ») lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée à l'article 4, paragraphe 1, point (10), de MiFID II ; ou (c) ne pas être un investisseur qualifié au sens du Règlement (UE) 2017/1129 (tel que modifié, le « **Règlement Prospectus** »). Par conséquent, l'Émetteur n'a pas préparé de document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 (tel que modifié, le « **Règlement PRIIPs** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail dans l'EEE et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail dans l'EEE peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs.]<sup>1</sup>

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL AU ROYAUME-UNI** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne doivent pas être offertes, vendues ou mises à la disposition d'un investisseur de détail au Royaume-Uni (« **Royaume-Uni** »). À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) un client de détail, tel que défini au point 8 de l'article 2 du Règlement (UE) n° 2017/565, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu du *European Union (Withdrawal) Act* de 2018 (« **EUWA** ») ; (ii) un client au sens des dispositions du *Financial Services and Market Act* (2000) et toute règle ou réglementation prise en vertu du *Financial Services and Market Act* (2000) pour mettre en œuvre la Directive (UE) 2016/97, lorsque ce client ne serait pas considéré comme un client professionnel au sens de l'article 2, paragraphe 1, point 8, du Règlement (UE) no 600/2014 dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA ; ou (iii) un client de détail qui n'est pas un investisseur qualifié au sens de l'article 2 du règlement (UE) 2017/1129, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA. Par conséquent, l'Émetteur n'a préparé aucun document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA (le « **Règlement PRIIPs du Royaume-Uni** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail au Royaume-Uni et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail au Royaume-Uni peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

**[INTERDICTION DE VENTE AUX CONSOMMATEURS** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne seront pas offertes, vendues ou mises à la disposition d'un consommateur au sens du Code de droit économique belge, tel que modifié.]<sup>2</sup>

**[Gouvernance produit MIFID II / Investisseurs de détail, investisseurs professionnels et ECP** - Uniquement pour les besoins du processus d'approbation des produits [du/de chaque] fabricant, l'évaluation du marché cible au titre des Obligation a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Obligations vise des contreparties éligibles, des clients professionnels et des clients de détail, chacun tel que défini dans la [Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** »)] [MiFID II] ; *SOIT* [ et (ii) tous les canaux de distribution des Obligations sont appropriés, y compris les services de

<sup>1</sup> Supprimer les mentions inutiles.

<sup>2</sup> Supprimer les mentions inutiles.

conseil en investissement, de gestion de portefeuille, de vente non conseillée et de services d'exécution pure] **OU** [(ii) tous les canaux de distribution aux contreparties éligibles et aux clients professionnels sont appropriés ; et (iii) les canaux de distribution des Obligations aux clients de détail sont appropriés - conseils en investissement[, / et]] ventes non conseillées ][et services d'exécution pure][, sous réserve des obligations du distributeur en matière d'adéquation et de caractère approprié en vertu de MiFID II, le cas échéant]]. [Considérer tout marché cible négatif]. Toute personne offrant, vendant ou recommandant ultérieurement les Obligations (un « **distributeur** ») devra tenir compte de cette évaluation du marché cible par le producteur ; un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Obligations (en retenant ou en affinant l'évaluation faite du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés[, sous réserve des obligations du distributeur en matière d'adéquation et de caractère approprié en vertu de MiFID II, le cas échéant].] <sup>3</sup>

[Date]

#### Atenor SA/NV

### Legal entity identifier (« LEI ») : [●] Émission de [Montant Nominal Total de Tranche] [Intitulé des Obligations] dans le cadre du Programme d'émission d'obligations à moyen terme (Euro Medium Term Note Programme) de 150 000 000 EUR

Toute personne faisant ou ayant l'intention de faire une offre d'Obligations ne peut le faire que [ :

- (i) dans les Juridictions d'Offres Non Exemptées mentionnées au paragraphe 7(vii) de la Partie B ci-dessous, à condition que cette personne soit un Agent Placeur, un Gérant ou un Offreur Autorisé (tel que ce terme est défini dans le Prospectus de Base (tel que défini ci-dessous) et que cette offre soit faite pendant la Période d'Offre précisée à ce paragraphe et que toutes les conditions relatives à l'utilisation du Prospectus de Base soient respectées ; ou
- (i) autrement] dans les cas où l'Émetteur ou un Agent Placeur n'est pas tenu de publier un prospectus conformément à [soit] [article 3 du Règlement (UE) 2017/1129 (le « **Règlement Prospectus** »)] ou de préparer un supplément au prospectus conformément à l'Article 23 du Règlement Prospectus, dans chaque cas, en ce qui concerne cette offre.

Ni l'Émetteur ni aucun Agent Placeur n'a autorisé, ni n'autorise, la réalisation d'une offre d'Obligations dans d'autres circonstances.

## PARTIE A - CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les termes utilisés dans les présentes seront réputés être définis comme tels aux fins des Conditions définies dans le Prospectus de Base daté du [●] 2021 [et dans le ou les suppléments qui s'y rattachent en date du [date] [et [date]] qui [ensemble] constituent un prospectus de base aux fins du Règlement Prospectus (le « **Prospectus de Base** »). Le présent document constitue les Conditions Définitives des Obligations décrites dans le présent document aux fins du Règlement Prospectus et doit être lu conjointement avec le Prospectus de Base afin d'obtenir toutes les informations pertinentes. Les informations complètes sur l'Émetteur et l'offre des Obligations ne sont disponibles que sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Prospectus de Base. Toutefois, un résumé établi conformément à l'article 7 du Règlement Prospectus est annexé aux présentes Conditions Définitives. Le Prospectus de Base est disponible sur les sites internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme)) et de la FSMA (<https://www.fsma.be/en/prospectus-ems>).

[Inclure la mention applicable ou indiquer « Sans objet ». Il convient de noter que la numérotation doit rester telle qu'indiquée ci-dessous, même si la mention « Sans objet » est indiquée pour les paragraphes ou sous-paragraphes

---

<sup>3</sup> Supprimer les mentions inutiles.

*individuels (auquel cas les sous-paragraphes des paragraphes qui ne sont pas applicables peuvent être supprimés).  
Les mentions en italique indiquent les instructions à suivre pour remplir les Conditions Définitives.]*

- 1 Émetteur : Atenor SA/NV
- 2 (a) Numéro de Série : [●]  
(b) Numéro de Tranche : [●]  
(c) Date à laquelle les Obligations deviennent fongibles : [Sans objet]/[Les Obligations seront assimilables, formeront une série unique et seront interchangeable à des fins de négociation avec [décrire la Série] à compter du [[insérer la date] /la Date d'Émission].
- 3 Devise(s) Spécifiée(s) : [●]
- 4 Montant Nominal Total : [●]  
(a) Série : [●]  
(b) Tranche : [●]
- 5 Prix d'Émission : [●] pour cent du Montant Nominal Total [majoré des intérêts courus à compter de [insérer la date] (le cas échéant)]
- 6 (a) Dénomination(s) Spécifiée(s) : [●]  
*(La Dénomination Spécifiée minimale sera d'au moins 1 000 € (ou sa contre-valeur dans toute autre devise). Les Obligations peuvent avoir plusieurs Dénominations Spécifiées, à condition que les plus grandes Dénominations Spécifiées soient des multiples entiers des plus petites Dénominations Spécifiées.)*  
(b) Montant de Calcul : [●]  
*(S'il n'y a qu'une seule Dénomination Spécifiée, insérer la Dénomination Spécifiée. S'il y a plusieurs Dénominations Spécifiées, insérer le facteur commun le plus élevé. Remarque : il doit y avoir un facteur commun dans le cas de deux ou plusieurs Dénominations Spécifiées.)*
- 7 (a) Date d'émission : [●]  
(b) Date de Début de Période d'Intérêts : [Préciser /Date d'émission]
- 8 Date d'Échéance : [préciser la date ou (pour les Obligations à Taux Variable) Date de Paiement des Intérêts du mois et de l'année concernés ou la date la plus proche]
- 9 Base d'Intérêts : [[●] pour cent. du taux fixe]  
[[[●] mois [LIBOR/EURIBOR]] +/- [●] pour cent. du taux variable]  
(voir paragraphe [13]/[14] ci-dessous)
- 10 Base de Remboursement/Paiement : Sous réserve de tout rachat et annulation ou remboursement anticipé, les Obligations seront remboursées à la Date d'Echéance à [[●]/[100]] pour cent de leur montant nominal.

[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur]

- 11 Options de remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations/de l'Émetteur : [Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations]  
[Option Put de Changement de Contrôle]  
[Option Call de Changement de Contrôle]  
[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales]

[(voir paragraphe [15]/[16]/[17]/[19]/[Erreur ! Source du renvoi introuvable.] ci-dessous)]

[Sans objet]

- 12 (a) Rang des Obligations : Senior
- (b) Date d'autorisation de l'émission des Obligations par le Conseil d'administration : [●]  
(N.B. *Applicable seulement lorsque l'autorisation du Conseil d'Administration (ou d'un organe similaire) est requise pour la tranche particulière des Obligations*)

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX INTÉRÊTS (LE CAS ÉCHÉANT) À PAYER

- 13 Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe [Applicable/Sans objet]
- (*Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphe(s)*)
- (a) Taux d'intérêt : [●] pour cent *par an* payable à terme échu à chaque Date de Paiement des Intérêts
- (b) Périodes d'Intérêts auxquelles les Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe sont applicables : [toutes] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Fixes et Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [la Date de Début de Période d'Intérêts] incluse à [ ] exclue [, à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Variable et Fixe, et des Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [ ] incluse à [ ] exclue [ ], à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]].
- (*supprimer la mention inutile*)
- (c) Date(s) de Paiement des Intérêts : [●] chaque année jusqu'à la Date d'Echéance incluse
- (d) Méthode de Décompte des Jours : [Exact/Exact (ICMA)]  
[Exact/Exact (ISDA)]  
[Exact/365 (Fixe)]  
[Exact/360]  
[30/360]  
[30E/360]  
[Base Euro Obligataire]  
[30E/360 (ISDA)]
- (e) Montant(s) du Coupon Fixe : [●] par Montant de Calcul

- (f) Montant(s) Brisé(s) : [[●] par Montant de Calcul, payable à la Date de Paiement des Intérêts tombant [le/au cours de] [●]]/[Sans objet]
- (g) Date(s) de Détermination : [[●] chaque année]/[Sans objet]  
*(insérer les dates régulières de paiement des intérêts, en ignorant la date d'émission ou la date d'échéance dans le cas d'un premier ou d'un dernier coupon long ou court, N.B. applicable uniquement lorsque la Fraction de Décompte de Jours est Exact/Exact (ICMA))*
- 14 Dispositions sur les Obligations à Taux Variable [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes)*
- (a) Période(s) Spécifiée(s) : [●], sous réserve d'ajustement conformément à la Convention de Jour Ouvrable définie dans (e) ci-dessous/, sans ajustement, la Convention de Jour Ouvrable (e) ci-dessous étant spécifiée comme étant Sans objet]
- (b) Périodes d'Intérêts auxquelles les Dispositions sur les Obligations à Taux Variable sont applicables : [toutes] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Variable s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [la Date de Début de Période d'Intérêts] incluse à [ ] exclue [ ], à compter de [ ] incluse [ ] exclue [ ]... et à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Variable s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [ ] incluse à [ ] exclue [ ]], à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]].  
*(supprimer la mention inutile)*
- (c) Date(s) de Paiement des Intérêts spécifiée(s) : [●] chaque année[, sous réserve d'ajustement conformément à la Convention de Jour Ouvrable définie au (d) ci-dessous/, sans ajustement, la Convention sur les Jours Ouvrables figurant au (d) ci-dessous étant spécifiée comme étant Sans objet]
- (d) Date du Premier Paiement des Intérêts : [●]
- (e) Convention de Jour Ouvrable : [après la Convention de Jour Ouvrable/Modifiée suivant la Convention de Jour Ouvrable]/[Sans objet]
- (f) Autres Centres d'Affaires : [●]
- (g) Juridiction du Jour Ouvrable des Intérêts : [●]
- (h) Façon dont le(s) Taux d'Intérêt doit/doivent être déterminé(s) : [Détermination du Taux Écran/Détermination ISDA]
- (i) Partie responsable du calcul du ou des Taux d'Intérêts et/ou Montants d'Intérêts : [Agent]/[[●]]
- (j) Détermination du Taux Écran : [Applicable/Sans objet]
- Taux de Référence : [●] mois [LIBOR/EURIBOR]

- Date(s) de Détermination des Intérêts : [●]  
*(Le deuxième jour ouvrable londonien avant le début de chaque Période d'Intérêts pour le LIBOR (autre que le LIBOR Sterling ou Euro), le premier jour de chaque Période d'Intérêts pour le LIBOR Sterling et le deuxième jour au cours duquel le Système TARGET2 est ouvert avant le début de chaque Période d'Intérêts pour l'EURIBOR ou le LIBOR euro)*
  - Page de l'Écran de Référence : [●]  
*(Pour l'EURIBOR, à défaut Reuters EURIBOR01 s'assurer que c'est une page qui montre un taux composite)*
- (k) Détermination ISDA : [Applicable/Sans objet]
- Option de Taux Variable : [●]
  - Échéance Désignée : [●]
  - Date de Recalcul : [●]  
*(Dans le cas d'une option basée sur le LIBOR ou l'EURIBOR, le premier jour de la Période d'Intérêts)*
  - Définitions ISDA : 2006
- (l) Interpolation linéaire : [Sans objet/Applicable - le Taux d'Intérêts pour la [premier/dernière] Période d'Intérêts [longue/courte] sera calculé par Interpolation Linéaire (préciser pour chaque période d'intérêt courte ou longue)]
- (m) Marge(s) : [+/-][●] pour cent *par an*
- (n) Taux d'Intérêt Minimum : [●] pour cent *par an*
- (o) Taux d'Intérêt Maximum : [●] pour cent *par an*
- (p) Méthode de Décompte des Jours : [Exact/Exact (ICMA)]  
 [Exact/Exact (ISDA)]  
 [Exact/365 (Fixe)]  
 [Exact/360]  
 [30/360]  
 [30E/360]  
 [Base Euro Obligataire]  
 [30E/360 (ISDA)]

## DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT

- 15 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes. L'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur ne doit s'appliquer que si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme étant applicable)*
- (a) Date(s) de Remboursement Optionnel : [●]

- (b) Montant(s) de Remboursement Optionnel de chaque Obligation : [[●] par Montant de Calcul]/[Montant de Remboursement Anticipé]
- (c) Si elle est remboursable en partie :
- (i) Montant de Remboursement Minimum : [[●] par Montant de Calcul]/[Sans objet]
- (ii) Montant de Remboursement Maximum : [[●] par Montant de Calcul]/[Sans objet]
- (d) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]
- 16 Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations : [Applicable/Sans objet]
- (Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes)*
- (a) Date(s) de Remboursement Optionnel : [●]
- (b) Montant(s) de Remboursement Optionnel de chaque Obligation : [[●] par Montant de Calcul]/[Montant de Remboursement Anticipé]
- (c) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]
- 17 Option Put de Changement de Contrôle :
- (Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes).*
- (a) Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle : [●] par Montant de Calcul
- (b) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]
- 18 Option Call de Changement de Contrôle : [Applicable/Sans objet]
- 19 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales: [Applicable/Sans objet]
- (l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales ne doit être spécifiée que si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme étant applicable.)*
- Survenance [à tout moment]/[à une Date de Paiement des Intérêts]
- 20 Montant du Remboursement Final de chaque Obligation : [Pair]/[●] par Montant de Calcul
- 21 Montant(s) de Remboursement Anticipé par Montant de Calcul dû sur le remboursement pour des raisons fiscales ou en cas de défaut ou autre remboursement anticipé : [Pair]/[●] par Montant de Calcul

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OBLIGATIONS**

22 Forme des Obligations : Forme dématérialisée

### **[INFORMATIONS RELATIVES AUX TIERS**

[[*Les informations pertinentes de tiers*] ont été extraites de [*préciser la source*]. L'Émetteur confirme que ces informations ont été correctement reproduites et que, pour autant qu'il en ait connaissance et qu'il soit en mesure de le vérifier à partir des informations publiées par [*préciser la source*], aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.]]

Signé pour le compte d'Atenor SA/NV :

Par :

*Dûment habilité*

## PARTIE B - AUTRES INFORMATIONS

### 1 ADMISSION À LA COTE OFFICIELLE ET AUX NÉGOCIATIONS

[Une demande a été faite par l'Émetteur (ou pour son compte) pour que les Obligations soient admises aux négociations sur [le marché réglementé d'Euronext Brussels/préciser] avec effet au [●].]

[Sans objet.]

*(La documentation relative à une émission fongible doit indiquer que les Obligations d'origine sont déjà admises aux négociations.)*

### 2 INTÉRÊTS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION/OFFRE

*(L'objet de cette section est de décrire tout intérêt, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission des, en identifiant chacune des personnes concernées et en indiquant la nature de cet intérêt. Ceci pourrait être satisfait par l'insertion de la déclaration suivante.)*

[Sauf pour les commissions des [Gérants/Agents Placeurs], à la connaissance de l'Émetteur, aucune autre personne impliquée dans l'offre des Obligations n'y a d'intérêt significatif. Les [Gérants/Agents Placeurs] et les personnes qui leur sont liées ont effectué, et pourraient être amenés à effectuer, des opérations liées à leurs activités de banque d'investissement et/ou de banque commerciale avec l'Émetteur, et pourraient lui fournir d'autres services dans le cadre normal de leurs activités - (modifier le cas échéant s'il y a d'autres intérêts).]

*(En ajoutant toute autre description, il convient de déterminer si les éléments décrits constituent des « nouveaux facteurs importants » et, par conséquent, entraînent la nécessité d'un supplément au Prospectus de Base en vertu de l'article 23 du Règlement Prospectus.)*

### 3 RAISONS DE L'OFFRE, PRODUIT NET ESTIMÉ ET TOTAL DES DÉPENSES

(i) Raisons de l'offre

[voir « Utilisation des produits » dans le Prospectus de Base/donner des détails]

*(dans le cas où le produit doit être affecté à un Projet Vert Éligible, veuillez le préciser ici.)*

(ii) Produit net estimé :

[●]

*(Si le produit est destiné à plusieurs utilisations, il faudra diviser et présenter par ordre de priorité. si le produit n'est pas suffisant pour financer tous les projets de financement, indiquer le montant et les sources d'autres sources de financement.)*

(iii) Dépenses totales estimées :

[●]

*(Inclure la ventilation des dépenses dans chaque utilisation principale prévue et présenter ces utilisations par ordre de priorité.)*

### 4 RENDEMENT (Obligations à Taux Fixe uniquement)

Indication du rendement :

[[●]

Le rendement est calculé à la Date d'Émission sur la base du Prix d'Émission. Il ne s'agit pas d'une indication du rendement futur.]/[Sans objet]

## 5 PERFORMANCE DES TAUX (Obligations à Taux Variable uniquement)

[Des détails sur la performance des taux [LIBOR/EURIBOR] peuvent être obtenus, [mais pas] gratuitement, sur [Reuters/Bloomberg/fournir des détails sur les moyens électroniques disponibles pour obtenir des détails sur la performance].]/[Sans objet]

## 6 INFORMATIONS OPÉRATIONNELLES

- (i) Code ISIN : [●]
- (ii) Code commun : [●]
- (iii) Code CFI : [[voir/[[insérer le code], tel qu'il est mis à jour, tel qu'indiqué sur] le site Web de l'*Association of National Numbering Agencies* (ANNA) ou provenant de l'Agence de numérotation nationale responsable qui a attribué le code ISIN]/[Non applicable]/[Indisponible]
- (iv) Code FISN : [[voir/[[insérer le code], tel qu'il est mis à jour, tel qu'indiqué sur] le site Web de l'*Association of National Numbering Agencies* (ANNA) ou provenant de l'Agence de numérotation nationale responsable qui a attribué le code ISIN]/[Non applicable]/[Indisponible]
- (v) Tout système de règlement autre que le Système de Règlement des Titres de la BNB, Euroclear Bank SA/NV et Clearstream Banking S.A. et le ou les numéros d'identification correspondants : [Sans objet/nom(s) et numéro(s)]
- (vi) Livraison : Livraison [contre paiement/franco]
- (vii) Nom et adresse des Agents payeurs supplémentaires (le cas échéant) : [●]
- (viii) [Indice(s) de Référence pertinent[s] : [Sans objet]/[[préciser l'indice de référence] est fourni par [nom légal de l'administrateur]. À la date des présentes, [nom légal de l'administrateur]/[apparaît]/[n'apparaît pas] dans le registre des administrateurs et des indices de référence établi et tenu par l'Autorité européenne des marchés financiers conformément à l'article 36 du Règlement (UE) n° 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 (le « Règlement sur les Indices de Référence »).]/[Pour autant que l'Émetteur en ait connaissance, à la date des présentes, [[préciser l'indice de référence] n'entre pas dans le champ d'application du Règlement sur les Indices de Référence]/[les dispositions transitoires de l'article 51 du Règlement sur les Indices de Référence s'appliquent de sorte que [nom légal de l'administrateur] n'est pas tenu d'être inscrit dans le registre des administrateurs et des indices de référence établis et maintenus par l'Autorité européenne des marchés financiers].]]

- (ix) Destiné à être détenu de manière à permettre l'éligibilité de l'Eurosystème :
- [oui. Il est à noter que la désignation « oui » ne signifie pas nécessairement que les Obligations seront reconnues comme des garanties éligibles pour les opérations de politique monétaire de l'Eurosystème et de crédit intrajournalier par l'Eurosystème, soit à l'émission, soit à tout moment de leur vie. Cette reconnaissance ne sera accordée qu'une fois que la BCE aura obtenu la satisfaction que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ont été remplis.]

/

[Non. Si la désignation est spécifiée comme « non » à la date des présentes Conditions Définitives, à moins que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ne soient modifiés à l'avenir de manière à ce que les Obligations soient en mesure de les respecter, les Obligations peuvent alors être reconnues comme des garanties éligibles pour les opérations de politique monétaire de l'Eurosystème et de crédit intrajournalier par l'Eurosystème à tout moment de leur vie. Il est à noter que cela ne signifie pas nécessairement que les Obligations seront alors comptabilisées. Cette reconnaissance ne sera accordée qu'une fois que la BCE aura obtenu la satisfaction que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ont été remplis.]

## 7 DISTRIBUTION

- (i) Méthode de distribution : [syndiquée/non syndiquée]
- (ii) En cas de syndication :
- (A) Noms et adresses des Gérants et engagements de souscription/quotas (caractéristiques importantes) :
- [Non applicable/*donner les noms, adresses et engagements de souscription*]  
*(Inclure les noms et adresses des entités acceptant de souscrire à l'émission sur la base d'un engagement ferme et les noms et adresses des entités acceptant de placer l'émission sans engagement ferme ou sur la base des « meilleurs efforts » si ces entités ne sont pas les mêmes que les Gérants.)*
- (B) Date du Contrat de [Souscription] : [●]
- (iii) Si non syndiquée, nom et adresse de l'Agent Placeur : [Non applicable/*donner le nom et l'adresse*]
- (iv) Indication du montant global de la commission de souscription et de la commission de placement : [●] pour cent du Montant Nominal Total
- (v) Restrictions de vente aux États-Unis (catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Obligations sont proposées) : [Reg. S Compliance Category 1 ; TEFRA D/ TEFRA C/ TEFRA sans objet]
- (vi) Offre non exemptée : [applicable]/[Sans objet]

*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les sous-paragraphes (vii) à (xiii) inclus et également le paragraphe 8 ci-dessous-ci-dessous)*

- (vii) Juridiction de l'offre non exemptée : *[Préciser les États membres concernés dans lesquels l'Émetteur a l'intention d'effectuer des Offres Non Exemptées (lorsque le Prospectus de Base énumère les Juridictions d'Offres Non Exemptées, sélectionner dans cette liste), qui doivent donc être des juridictions où le Prospectus de Base et tout supplément ont été transposés (en plus de la juridiction où il a été approuvé et publié)]*
- (viii) Période d'Offre : *[Préciser la date] jusqu'à [préciser la date]*
- (ix) Montant Maximum : *[(I) Série : [ ] EUR / Sans objet]  
[(II) Tranche : [ ] EUR / Sans objet]*
- (x) Montant Minimum : *[(I) Série : [ ] EUR / Sans objet]  
[(II) Tranche : [ ] EUR / Sans objet]*
- (xi) Les intermédiaires financiers ont donné un consentement spécifique à l'utilisation du Prospectus de Base conformément aux conditions y figurant : *[Insérer les noms et adresses des intermédiaires financiers recevant le consentement (accord spécifique)]*
- (xii) Consentement général : *[Sans objet][Applicable]*
- (xiii) Autres Conditions de l'Offreur Autorisé : *[Sans objet][Ajouter ici toutes autres Conditions de l'Offreur Autorisé]  
  
(Les Conditions de l'Offreur Autorisé ne doivent être incluses ici que si le Consentement Général est applicable.)*
- (xiv) [Interdiction de Vente aux Investisseurs de Détails dans l'EEE : *[Applicable/Sans objet]  
  
(Si les Obligations ne constituent clairement pas des produits « packagés » ou si les Obligations constituent des produits « packagés » et qu'un document d'information clé sera préparé dans l'EEE, il convient de préciser « Sans objet » devra être indiqué. si les Obligations peuvent constituer des produits « packagés » et qu'aucun document d'information clé n'est préparé, « Applicable » devra être indiqué.)*
- (xv) Interdiction de Vente aux Consommateurs : *[Applicable/Sans objet]*
- (xvi) Autres restrictions de vente : *[●]*
- (xvii) Émission X-uniquement : *[Applicable/Sans objet]*

## **8 CONDITIONS DE L'OFFRE**

*(Supprimer la totalité de la section si le sous-paragraphe ne(vi) ci-dessus-ci-dessus s'applique pas parce qu'il n'y a pas d'Offre Non Exemptée)*

- (i) Prix de l'offre : *[Prix d'Émission/préciser]*
- (ii) Conditions auxquelles l'offre est soumise : *[Sans objet/préciser]*
- (iii) Description du processus de demande : *[Sans objet/préciser]*

- (iv) Détail du montant minimum et/ou maximum de la demande : [Sans objet/*préciser*]
- (v) Description de la possibilité de réduire les souscriptions et les modalités de remboursement des montants payés en dépassement par les demandeurs : [Sans objet/*préciser*]
- (vi) Détail de la méthode et des délais de paiement et de livraison des Obligations : [Sans objet/*préciser*]
- (vii) Modalités et date à laquelle les résultats de l'offre doivent être rendus publics : [Sans objet/*préciser*]
- (viii) Procédure d'exercice de tout droit de préemption, négociabilité des droits de souscription et traitement des droits de souscription non exercés : [Sans objet/*préciser*]
- (ix) Si des tranches ont été réservées à certains pays : [Sans objet/*préciser*]
- (x) Processus de notification des demandeurs du montant alloué et indication pour déterminer si la négociation peut commencer avant la notification : [Sans objet/*préciser*]
- (xi) Montant des frais et taxes éventuels à la charge du souscripteur ou de l'acheteur : [Sans objet/*préciser*]  
*(Si l'Émetteur est soumis à MiFID II et/ou au Règlement PRIIPs de telle sorte qu'il soit tenu de divulguer des informations relatives aux coûts et frais, inclure également ces informations dans la mesure où elles sont connues)*
- (xii) Nom(s) et adresse(s), si l'émetteur en a connaissance, des placeurs dans les différents pays où l'offre a lieu. [Néant/*préciser*].
- (xiii) [Nom et adresse des entités qui ont un engagement ferme d'agir en tant qu'intermédiaires sur le marché secondaire, qui apportent des liquidités par le biais des cours acheteurs et vendeurs et description des principales modalités de leur engagement : [Néant/*préciser*]]  
*(Préciser lorsque les Obligations sont admises aux négociations sur un marché réglementé)*

## RÉSUMÉ DE L'ANNEXE

[ ]

## **OBLIGATIONS DONT LA DÉNOMINATION EST ÉGALE OU SUPÉRIEURE À 100 000 € (OU SA CONTRE-VALEUR DANS TOUTE AUTRE DEVISE), AUTRES QUE DES OBLIGATIONS EXEMPTÉES**

*Ci-après figure un modèle de Conditions Définitives qui sera complété pour chaque Tranche d'Obligations émises dans le cadre du Programme qui ne sont pas des Obligations Exemptées et qui ont une valeur nominale de 100 000 € (ou sa contre-valeur dans toute autre devise) ou plus.*

**[INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL DANS L'EEE** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne doivent pas être offertes, vendues ou mises à la disposition d'un investisseur de détail dans l'Espace économique européen (« **EEE** ») ou au Royaume-Uni. À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) être un client de détail au sens de l'article 4, paragraphe 1, point (11), de la directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; ou (b) être un client au sens de la Directive (UE) 2016/97 (telle que modifiée, la « **Directive sur la Distribution d'Assurances** ») lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée à l'article 4, paragraphe 1, point (10), de MiFID II ; ou (c) ne pas être un investisseur qualifié au sens du Règlement (UE) 2017/1129 (tel que modifié, le « **Règlement Prospectus** »). Par conséquent, l'Émetteur n'a pas préparé de document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 (tel que modifié, le « **Règlement PRIIPs** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail dans l'EEE ou au Royaume-Uni et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail dans l'EEE peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs.]<sup>4</sup>

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL AU ROYAUME-UNI** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne doivent pas être offertes, vendues ou mises à la disposition d'un investisseur de détail au Royaume-Uni (« **Royaume-Uni** »). À ces fins, un investisseur de détail désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) un client de détail, tel que défini au point 8 de l'article 2 du Règlement (UE) n° 2017/565, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu du *European Union (Withdrawal) Act* de 2018 (« **EUWA** ») ; ou (ii) un client au sens des dispositions du *Financial Services and Market Act* (2000) et toute règle ou réglementation prise en vertu du *Financial Services and Market Act* (2000) pour mettre en œuvre la Directive (UE) 2016/97, lorsque ce client ne serait pas considéré comme un client professionnel au sens de l'article 2, paragraphe 1, point 8, du Règlement (UE) no 600/2014 dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA ; ou (iii) un client de détail qui n'est pas un investisseur qualifié au sens de l'article 2 du règlement (UE) 2017/1129, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA. Par conséquent, l'Émetteur n'a préparé aucun document d'information clé requis par le Règlement (UE) n° 1286/2014 dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA (le « **Règlement PRIIPs du Royaume-Uni** ») pour l'offre ou la vente des Obligations ou autrement pour leur mise à disposition aux investisseurs de détail au Royaume-Uni et, par conséquent, l'offre ou la vente des Obligations ou autrement leur mise à disposition à un investisseur de détail au Royaume-Uni peut être illégale en vertu du Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

**[INTERDICTION DE VENTE AUX CONSOMMATEURS** - Les Obligations ne sont pas destinées à être offertes, vendues ou mises à disposition et ne seront pas offertes, vendues ou mises à la disposition d'un consommateur au sens du Code de droit économique belge, tel que modifié.]<sup>5</sup>

**[Gouvernance produit MIFID II / Investisseurs de détail, investisseurs professionnels et ECP** - Uniquement pour les besoins du processus d'approbation des produits [du/de chaque] fabricant, l'évaluation du marché cible au titre des Obligations a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Obligations vise des contreparties éligibles, des clients professionnels et des clients de détail, chacun tel que défini dans la [Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** »)] [MiFID II] ; **SOIT** / et (ii) tous les canaux de distribution des Obligations sont appropriés, y compris les services de conseil en investissement, de gestion de portefeuille, de vente non conseillée et de services d'exécution pure] **OU** [(ii) tous les canaux de distribution aux contreparties éligibles et aux clients professionnels sont appropriés ; et (iii) les canaux de distribution des Obligations aux clients de détail sont appropriés - conseils en investissement[./

<sup>5</sup> Supprimer les mentions inutiles.

<sup>5</sup> Supprimer les mentions inutiles.

et]] [ventes non conseillées ] [et services d'exécution pure]], sous réserve des obligations du distributeur en matière d'adéquation et de caractère approprié en vertu de MiFID II, le cas échéant]]. [Considérer tout marché cible négatif]. Toute personne offrant, vendant ou recommandant ultérieurement les Obligations (un « **distributeur** ») devra tenir compte de cette évaluation du marché cible par le producteur ; un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Obligations (en retenant ou en affinant l'évaluation faite du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés[, sous réserve des obligations du distributeur en matière d'adéquation et de caractère approprié en vertu de MiFID II, le cas échéant].]]<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Supprimer les mentions inutiles.

[Date]

**Atenor SA/NV**

**Legal entity identifier (« LEI ») : [●]**

**Émission de [Montant Nominal Total de la Tranche] [Intitulé des Obligations]**

**En vertu du Programme**

**d'émission d'obligations (Euro Medium Term Note Programme) de 150 000 000 EUR**

**PARTIE A - CONDITIONS CONTRACTUELLES**

Les termes utilisés dans les présentes seront réputés être définis comme tels aux fins des Conditions définies dans le Prospectus de Base daté du [●] 2021 [et dans le ou les suppléments qui s'y rattachent en date du [date] [et [date]] qui [ensemble] constituent un prospectus de base aux fins du Règlement Prospectus (le « **Prospectus de Base** »). Le présent document constitue les Conditions Définitives des Obligations décrites dans le présent document aux fins du Règlement Prospectus et doit être lu conjointement avec le Prospectus de Base afin d'obtenir toutes les informations pertinentes. Les informations complètes sur l'Émetteur et l'émission des Obligations ne sont disponibles que sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Prospectus de Base. Le Prospectus de Base est disponible sur les sites internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme)) et de la FSMA (<https://www.fsma.be/en/prospectus-ems>).

*[Inclure la mention applicable ou indiquer « Sans objet ». Il convient de noter que la numérotation doit rester telle qu'indiquée ci-dessous, même si la mention « Sans objet » est indiquée pour les paragraphes ou sous-paragraphes individuels (auquel cas les sous-paragraphes des paragraphes qui ne sont pas applicables peuvent être supprimés). Les mentions en italique indiquent les instructions à suivre pour remplir les Conditions Définitives.]*

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Émetteur :   | Atenor SA/NV   |
| 2 | (a) Numéro de Tranche :                                    | [●]  |
|   | (b) Numéro de Tranche :                                    | [●]  |
|   | (c) Date à laquelle les Obligations deviennent fongibles : | [Sans objet]/[Les Obligations seront assimilables, formeront une série unique et seront interchangeable à des fins de négociation avec [décrire la Série] à compter du [[insérer la date] /la Date d'Émission].  |
| 3 | Devise(s) Spécifiée(s) :                                   | [●]  |
| 4 | Montant Nominal Total :                                    | [●]  |
|   | (a) Série :  | [●]  |
|   | (b) Tranche :  | [●]  |
| 5 | Prix d'Émission :  | [●] pour cent du Montant Nominal Total [majoré des intérêts courus à compter de [insérer la date] (le cas échéant)]  |
| 6 | (a) Dénomination(s) Spécifiée(s) :                         | [●]<br><i>(La Dénomination Spécifiée minimale sera d'au moins 100 000€ (ou sa contre-valeur dans toute autre devise). Les Obligations peuvent avoir plusieurs Dénominations Spécifiées, à condition que les plus grandes Dénominations Spécifiées soient des multiples entiers des plus petites Dénominations Spécifiées.)</i> |

- (b) Montant de Calcul : [●]  
*(S'il n'y a qu'une seule Dénomination Spécifiée, insérer la Dénomination Spécifiée. S'il y a plusieurs Dénominations Spécifiées, insérer le facteur commun le plus élevé. Remarque : il doit y avoir un facteur commun dans le cas de deux ou plusieurs Dénominations Spécifiées.)*
- 7 (a) Date d'émission : [●]  
 (b) Date de Début de Période d'Intérêts : [Préciser /Date d'émission]
- 8 Date d'Échéance : [préciser la date ou (pour les Obligations à Taux Variable) Date de Paiement des Intérêts du mois et de l'année concernés ou la date la plus proche]
- 9 Base d'Intérêts : [[●] pour cent. du taux fixe]  
 [[[●] mois [LIBOR/EURIBOR]] +/- [●] pour cent. du taux variable]  
 (voir paragraphe [13]/[14] ci-dessous)
- 10 Base de Remboursement/Paiement : [Sous réserve de tout rachat et annulation ou remboursement anticipé, les Obligations seront remboursées à la Date d'Echéance à [[●]/[100]] pour cent de leur montant nominal.
- 11 Options de remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations/de l'Émetteur : [Option de Remboursement au gré de l'Émetteur]  
 [Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations]  
 [Option Put de Changement de Contrôle]  
 [Option Call de Changement de Contrôle]  
 [Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales]  
 [(voir paragraphe [15]/[16]/[17]/[18]/[19]/[Erreur ! Source du renvoi introuvable.] ci-dessous)]  
 [Sans objet]
- 12 (a) Rang des Obligations : Senior  
 (b) Date d'autorisation de l'émission des Obligations par le Conseil d'administration : [●]  
*(N.B. Applicable seulement lorsque l'autorisation du Conseil d'Administration (ou d'un organe similaire) est requise pour la tranche particulière des Obligations)*

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX INTÉRÊTS (LE CAS ÉCHÉANT) À PAYER

- 13 Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphe)*

- (a) Taux d'intérêt : [●] pour cent par an payable à chaque Date de Paiement des Intérêts
- (b) Périodes d'Intérêts auxquelles les Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe sont applicables : [toutes] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Fixes et Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [la Date de Début de Période d'Intérêts] incluse à [ ] exclue [, à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue[ ]] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Variable et Fixe, et des Dispositions sur les Obligations à Taux Fixe s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [ ] incluse à [ ] exclue [ ], à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]].
- (c) Date(s) de Paiement des Intérêts : [●] chaque année jusqu'à la Date d'Echéance incluse
- (d) Méthode de Décompte des Jours :  
 [Exact/Exact (ICMA)]  
 [Exact/Exact (ISDA)]  
 [Exact/365 (Fixe)]  
 [Exact/360]  
 [30/360]  
 [30E/360]  
 [Base Euro Obligataire]  
 [30E/360 (ISDA)]
- (e) Montant(s) du Coupon Fixe : [●] par Montant de Calcul
- (f) Montant(s) Brisé(s) : [[●] par Montant de Calcul, payable à la Date de Paiement des Intérêts tombant [le/au cours de] [●]]/[Sans objet]
- (g) Date(s) de Détermination : [[●] chaque année]/[Sans objet]  
*(insérer les dates régulières de paiement des intérêts, en ignorant la date d'émission ou la date d'échéance dans le cas d'un premier ou d'un dernier coupon long ou court, N.B. applicable uniquement lorsque la Fraction de Décompte de Jours est Exact/Exact (ICMA))*

14 Dispositions sur les Obligations à Taux Variable

[Applicable/Sans objet]

*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes)*

- (a) Période(s) Spécifiée(s) : [●] [, sous réserve d'ajustement conformément à la Convention de Jour Ouvrable définie au (e) ci-dessous /, sans ajustement, la Convention de Jour Ouvrable au (e) ci-dessous étant spécifiée sans objet]
- (b) Périodes d'Intérêts auxquelles les Dispositions sur les Obligations à Taux Variable sont applicables : [toutes] / [Les Obligations sont des Obligations à Taux Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Variable s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [la Date de Début de Période d'Intérêts] incluse à [ ] exclue [, à compter de [ ] incluse [ ] exclue [ ]... et à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]] / [Les

Obligations sont des Obligations à Taux Variable et des Dispositions sur les Obligations à Taux Variable s'appliqueront pour les Périodes d'Intérêts suivantes : De [ ] incluse à [ ] exclue [ ][, à compter de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]... et de [ ] incluse à [ ] exclue [ ]].

*(supprimer la mention inutile)*

- (c) Date(s) de Paiement des Intérêts spécifiée(s) : [●] chaque année[, sous réserve d'ajustement conformément à la Convention de Jour Ouvrable définie au (d) ci-dessous/, sans ajustement, la Convention sur les Jours Ouvrables figurant au (d) ci-dessous étant spécifiée comme étant Sans objet]
- (d) Date du Premier Paiement des Intérêts : [●]
- (e) Convention de Jour Ouvrable : [après la Convention de Jour Ouvrable/Modifiée suivant la Convention de Jour Ouvrable]/[Sans objet]
- (f) Autres Centres d'Affaires : [●]
- (g) Juridiction du Jour Ouvrable des Intérêts : [●]
- (h) Façon dont le(s) Taux d'Intérêt doit/doivent être déterminé(s) : [Détermination du Taux Écran/Détermination ISDA]
- (i) Partie responsable du calcul du ou des Taux d'Intérêts et/ou Montants d'Intérêts : [Agent]/[ [●]]
- (j) Détermination du Taux Écran : [Applicable/Sans objet]
- Taux de Référence : [●] mois [LIBOR/EURIBOR]
  - Date(s) de Détermination des Intérêts : [●]
- (Le deuxième jour ouvrable londonien avant le début de chaque Période d'Intérêts pour le LIBOR (autre que le LIBOR Sterling ou Euro), le premier jour de chaque Période d'Intérêts pour le LIBOR Sterling et le deuxième jour au cours duquel le Système TARGET2 est ouvert avant le début de chaque Période d'Intérêts pour l'EURIBOR ou le LIBOR euro)*
- Page de l'Écran de Référence : [●]
- (Pour l'EURIBOR, à défaut Reuters EURIBOR01 s'assurer que c'est une page qui montre un taux composite)*
- (k) Détermination ISDA : [Applicable/Sans objet]
- Option de Taux Variable : [●]
  - Échéance Désignée : [●]
  - Date de Recalcul : [●]
- (Dans le cas d'une option basée sur le LIBOR ou l'EURIBOR, le premier jour de la Période d'Intérêts)*
- Définitions ISDA : 2006
- (l) Interpolation linéaire : [Sans objet/Applicable - le Taux d'Intérêts pour la [premier/dernière] Période d'Intérêts [longue/courte] sera

- calculé par Interpolation Linéaire (*préciser pour chaque période d'intérêt courte ou longue*)]]
- (m) Marge(s) : [ +/- ] [ ● ] pour cent par an
- (n) Taux d'Intérêt Minimum : [ ● ] pour cent par an
- (o) Taux d'Intérêt Maximum : [ ● ] pour cent par an
- (p) Méthode de Décompte des Jours : [ Exact/Exact (ICMA) ]  
 [ Exact/Exact (ISDA) ]  
 [ Exact/365 (Fixe) ]  
 [ Exact/360 ]  
 [ 30/360 ]  
 [ 30E/360 ] x  
 Exact/Exact (ICMA)  
 [ 30E/360 (ISDA) ]]

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT

- 15 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes. L'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur ne doit s'appliquer que si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme étant applicable)*
- (a) Date(s) de Remboursement Optionnel : [ ● ]
- (b) Montant(s) de Remboursement Optionnel de chaque Obligation : [[ ● ] par Montant de Calcul]/[Montant de Remboursement Anticipé]
- (c) Si elle est remboursable en partie :
- (i) Montant de Remboursement Minimum : [[ ● ] par Montant de Calcul]/[Sans objet]
- (ii) Montant de Remboursement Maximum : [[ ● ] par Montant de Calcul]/[Sans objet]
- (d) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]
- 16 Option de Remboursement au gré des Détenteurs d'Obligations : [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes)*
- (a) Date(s) de Remboursement Optionnel : [ ● ]
- (b) Montant(s) de Remboursement Optionnel de chaque Obligation : [[ ● ] par Montant de Calcul]/[Montant de Remboursement Anticipé]
- (c) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]
- 17 Option Put de Changement de Contrôle : [Applicable/Sans objet]  
*(Si ce paragraphe n'est pas applicable, supprimer les autres sous-paragraphes).*
- (a) Montant du Remboursement de l'Option Put de Changement de Contrôle : [ ● ] par Montant de Calcul
- (b) Période de Notification : [Minimum [30] jours et maximum [60] jours]

- 18 Option Call de Changement de Contrôle : [Applicable/Sans objet]
- 19 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales [Applicable/Sans objet]  
*(l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur pour Raisons Fiscales ne doit être spécifiée que si l'Interdiction de Vente aux Consommateurs est spécifiée comme étant applicable.)*
- Survenance [à tout moment]/[à une Date de Paiement des Intérêts]
- 20 Montant du Remboursement Final de chaque Obligation : [Pair]/[●] par Montant de Calcul
- 21 Montant(s) de Remboursement Anticipé par Montant de Calcul dû sur le remboursement pour des raisons fiscales ou en cas de défaut ou autre remboursement anticipé : [Pair]/[●] par Montant de Calcul

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OBLIGATIONS**

- 22 Forme des Obligations : Forme dématérialisée

#### **[INFORMATIONS RELATIVES AUX TIERS**

[[*Les informations pertinentes de tiers*] ont été extraites de [*préciser la source*]. L'Émetteur confirme que ces informations ont été correctement reproduites et que, pour autant qu'il en ait connaissance et qu'il soit en mesure de le vérifier à partir des informations publiées par [*préciser la source*], aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.]]

Signé pour le compte d'Atenor SA/NV :

Par :

*Dûment habilité*

## PARTIE B - AUTRES INFORMATIONS

### 1 ADMISSION À LA COTE OFFICIELLE ET AUX NÉGOCIATIONS

- (i) Admission à la cote officielle et aux négociations : [Une demande a été faite par l'Émetteur (ou pour son compte) pour que les Obligations soient admises aux négociations sur [le marché réglementé d'Euronext Brussels/*préciser*] avec effet au [●].]  
[Sans objet.]  
*(La documentation relative à une émission fongible doit indiquer que les Obligations d'origine sont déjà admises aux négociations.)*
- (ii) Estimation du total des dépenses liées à [●]  
l'admission aux négociations :

### 2 INTÉRÊTS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION

*(L'objet de cette section est de décrire tout intérêt, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission des, en identifiant chacune des personnes concernées et en indiquant la nature de cet intérêt. Ceci pourrait être satisfait par l'insertion de la déclaration suivante.)*

[Sauf pour les commissions due aux [Gérants/Agents Placeurs], à la connaissance de l'Émetteur, aucune autre personne impliquée dans l'offre des Obligations n'y a d'intérêt significatif. Les [Gérants/Agents Placeurs] et les personnes qui leur sont liées ont effectué, et pourraient être amenés à effectuer, des opérations liées à leurs activités de banque d'investissement et/ou de banque commerciale avec l'Émetteur, et pourraient lui fournir d'autres services dans le cadre normal de leurs activités - (*modifier le cas échéant s'il y a d'autres intérêts*).]

*(En ajoutant toute autre description, il convient de déterminer si les éléments décrits constituent des « nouveaux facteurs importants » et, par conséquent, entraînent la nécessité d'un supplément au Prospectus de Base en vertu de l'article 23 du Règlement Prospectus.)*

### 3 RAISONS DE L'ÉMISSION ET PRODUIT NET ESTIMÉ

- (i) Raisons de l'émission : [voir « Utilisation des produits » dans le Prospectus de Base/*donner des détails*]  
*(dans le cas où le produit doit être affecté à un Projet Vert Éligible, veuillez le préciser ici)*
- (ii) Produit net estimé : [●]

### 4 RENDEMENT (*Obligations à Taux Fixe uniquement*)

Indication du rendement :

[[●]

Le rendement est calculé à la Date d'Émission sur la base du Prix d'Émission. Il ne s'agit pas d'une indication du rendement futur.]/[Sans objet]

### 5 INFORMATIONS OPÉRATIONNELLES

- (i) Code ISIN : [●]
- (ii) Code commun : [●]
- (iii) Code CFI : [[voir/[[insérer le code], tel qu'il est mis à jour, tel qu'indiqué sur] le site Web de l'*Association of National Numbering Agencies* (ANNA) ou provenant de l'Agence de numérotation nationale responsable qui a attribué le code ISIN]/[Non applicable]/[Indisponible]
- (iv) Code FISN : [[voir/[[insérer le code], tel qu'il est mis à jour, tel qu'indiqué sur] le site Web de l'*Association of National Numbering Agencies* (ANNA) ou provenant de l'Agence de numérotation nationale responsable qui a attribué le code ISIN]/[Non applicable]/[Indisponible]
- (v) Tout système de règlement autre que le Système de Règlement des Titres de la BNB, Euroclear Bank SA/NV et Clearstream Banking S.A. et le ou les numéros d'identification correspondants : [Sans objet/nom(s) et numéro(s)]
- (vi) Livraison : Livraison [contre paiement/franco]
- (vii) Nom et adresse des Agents payeurs supplémentaires (le cas échéant) : [●]
- (viii) [Indice(s) de Référence pertinent[s] : [Sans objet]/[[préciser l'indice de référence] est fourni par [nom légal de l'administrateur]. À la date des présentes, [nom légal de l'administrateur]/[apparaît]/[n'apparaît pas] dans le registre des administrateurs et des indices de référence établi et tenu par l'Autorité européenne des marchés financiers conformément à l'article 36 du Règlement (UE) n° 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 (le « Règlement sur les Indices de Référence »).]/[Pour autant que l'Émetteur en ait connaissance, à la date des présentes, [[préciser l'indice de référence] n'entre pas dans le champ d'application du Règlement sur les Indices de Référence]/[les dispositions transitoires de l'article 51 du Règlement sur les Indices de Référence s'appliquent de sorte que [nom légal de l'administrateur] n'est pas tenu d'être inscrit dans le registre des administrateurs et des indices de référence établis et maintenus par l'Autorité européenne des marchés financiers].]]
- (ix) Destiné à être détenu de manière à permettre l'éligibilité de l'Eurosystème : [oui. Il est à noter que la désignation « oui » ne signifie pas nécessairement que les Obligations seront reconnues comme des garanties éligibles pour les opérations de politique monétaire de l'Eurosystème et de crédit intrajournalier par l'Eurosystème, soit à l'émission, soit à tout moment de leur vie. Cette reconnaissance ne sera accordée qu'une fois que la BCE aura obtenu la satisfaction que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ont été remplis.]

/

[Non. Si la désignation est spécifiée comme « non » à la date des présentes Conditions Définitives, à moins que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ne soient modifiés à l'avenir de manière à ce que les Obligations soient en mesure de les respecter, les Obligations peuvent alors être reconnues comme des garanties éligibles pour les opérations de politique monétaire de l'Eurosystème et de crédit intrajournalier par l'Eurosystème à tout moment de leur vie. Il est à noter que cela ne signifie pas nécessairement que les Obligations seront alors comptabilisées. Cette reconnaissance ne sera accordée qu'une fois que la BCE aura obtenu la satisfaction que les critères d'éligibilité de l'Eurosystème ont été remplis.]

## 6 DISTRIBUTION

- (i) Méthode de distribution : [syndiquée/non syndiquée]
- (ii) En cas de syndication :
- (A) Noms des Gérants : [Sans objet/*donner le nom*]
- (B) Date du Contrat de [Souscription] : [●]
- (iii) Si non syndiquée, nom de l'Agent Placeur : [Sans objet/*donner le nom*]
- (iv) Restrictions de vente aux États-Unis (catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Obligations sont proposées) : [Reg. S Compliance Category 1 ; TEFRA D/ TEFRA C/ TEFRA sans objet]
- (v) [Interdiction de Vente aux Investisseurs de Détails dans l'EEE : [Applicable/Sans objet]  
*(Si les Obligations ne constituent clairement pas des produits « packagés » ou si les Obligations constituent des produits « packagés » et qu'un document d'information clé sera préparé dans l'EEE, il convient de préciser « Sans objet » devra être indiqué. si les Obligations peuvent constituer des produits « packagés » et qu'aucun document d'information clé n'est préparé, « Applicable » devra être indiqué.)*
- (vi) Interdiction de Vente aux Consommateurs : [Applicable/Sans objet]
- (vii) Autres restrictions de vente : [●]
- (viii) Émission X-uniquement [Applicable/Sans objet]

## 9. DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

### 9.1 Informations générales

<b>(i.) Nom légal / raison sociale</b>	ATENOR
<b>(ii.) Forme juridique</b>	Société anonyme de droit belge
<b>(iii.) Date et pays de constitution</b>	15.09.1950, République du Congo
<b>(iv.) Siège social</b>	Avenue Reine Astrid 92 - B-1310 La Hulpe Numéro de téléphone : 02 387 22 99 Site internet : <a href="http://www.atenor.eu">www.atenor.eu</a> Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du présent Prospectus de Base, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus de Base.
<b>(v.) Numéro d'immatriculation, lieu d'enregistrement</b>	BE 0403 209 303 RPM/RLE Wallon-Brabant
<b>(vi.) Objet social</b>	<p>L'objet social de l'Émetteur est décrit à l'article 3 de ses statuts. Conformément à cet article, l'Émetteur a pour objet, tant en Belgique qu'à</p> <p>l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toute entreprise, société, association, établissement existant ou à créer,</li><li>– la promotion immobilière et le développement de projets immobiliers, y compris la commercialisation de ces projets,</li><li>– l'achat, la vente, la cession ou l'échange de toutes valeurs mobilières, actions, obligations,</li><li>– la gestion de projet et le conseil au sens large,</li><li>– la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, financières ou industrielles, commerciales ou civiles de nature à favoriser son développement.</li></ul> <p>L'Émetteur peut réaliser toutes études en faveur de tiers, y compris des entreprises, des sociétés, des associations, des établissements dans lesquels il détient, directement ou indirectement, une participation, prêter son assistance technique, administrative et financière, consentir tous prêts, avances et garanties et réaliser toutes opérations financières. Il peut également acquérir, gérer, mettre en location et réaliser tous biens mobiliers et immobiliers.</p> <p>L'Émetteur peut accepter tout mandat d'administrateur ou de gérant.</p> <p>L'Émetteur peut réaliser son objet, directement ou indirectement, seul ou en association, en effectuant toutes opérations de nature à favoriser ledit objet ou l'objet des sociétés, entreprises, associations, établissements dans lesquels il détient une participation.</p>
<b>(vii.) Capital social ou équivalent</b>	72 038 228,59 €

<b>viii.) Liste des principaux actionnaires</b>	3D NV FORATENOR SA LUXEMPART SA ALVA SA Stéphan SONNEVILLE SA
<b>(ix.) Cotation des actions de l'Émetteur</b>	EURONEXT Bruxelles - ISIN BE 0003837540
<b>(x.) Cotation des obligations de l'Émetteur</b>	Obligation 2016-2021 - Euronext Growth Brussels Code ISIN : BE0002261304
	Obligation 2016-2022 - Euronext Growth Brussels Code ISIN : BE0002263326
	Obligation 2016-2023 - Euronext Growth Brussels Code ISIN : BE0002262310
	Obligation 2016-2024 - Euronext Growth Brussels Code ISIN : BE0002264332
	Obligation 2018-2022 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002587658 Obligation 2018-2024 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002588664 Obligation 2019-2023 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002647288 Obligation 2019-2025 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002648294 Obligation 2020-2024 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002739192 Obligation 2020-2026 - Euronext Brussels Code ISIN : BE0002737188
<b>(xi.) Identifiant d'entité juridique (IEJ)</b>	549300ZIL1V7D7F3YH40
<b>(xii.) Règle comptable</b>	IFRS - cfr. Rapport Financier Annuel 2019 (p. 82 - 88)
<b>xiii.) Exercice social</b>	Janvier - décembre
<b>xiv.) Exercice financier</b>	Janvier - décembre
<b>(xv.) Notation de crédit de l'Émetteur</b>	Aucune

## 9.2 Rappel historique et évolution

L'Émetteur succède aux activités de Cominière, société fondée en 1910. En 1970, une holding anglaise Lonrho PLC prend une participation majoritaire dans Cominière qui fut alors dénommée Lonrho Continental. En 1991, la direction entreprend un plan de réorganisation de grande envergure et restructure le groupe. En juillet 1997, un groupe d'investisseurs belges acquière la participation de Lonrho Plc et s'engage pour une période de cinq ans dans le cadre d'une convention d'actionnaires à une vision à long terme de leur participation. Cette convention a été prolongée en 2002 pour une période de cinq ans et a été amendée en septembre 2005.

En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise LUXEMPART SA. a acquis, dans le cadre d'une opération

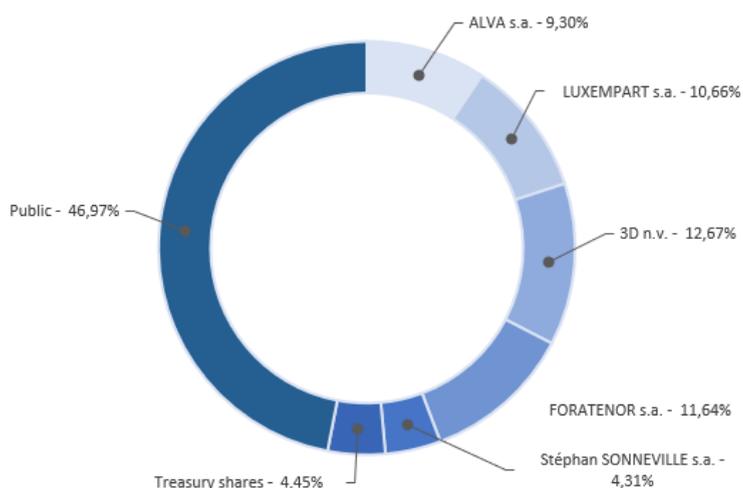
de gré à gré, 10,09 % du capital de l'Émetteur des actionnaires ALVA, 3D, SOFINIM et DEGROOF. À cette occasion, une nouvelle convention d'actionnaires totalisant 47,43 % du capital a été conclue pour une période de 5 ans entre : ALVA, 3D, SOFINIM (Groupe Ackermans & van Haaren), Stéphan SONNEVILLE SA et LUXEMPART. Cette convention d'actionnaires a été mise à jour et prolongée pour la dernière fois le 30 novembre 2016 pour une période de 5 ans renouvelable tacitement pour deux périodes successives de 5 ans. En mars 2018, la société SOFINIM SA a cédé sa participation à ForAtenoR SA, dont l'actionnariat est constitué des groupes 3D, Luxempart, Alva et Stéphan Sonnevill SA ainsi que des membres du Comité exécutif de l'Émetteur. ForAtenoR SA a ratifié la convention d'actionnaires.

Après l'augmentation de capital réalisée le 30 juin 2020, la convention d'actionnaires représente aujourd'hui 32,79 % du capital social de l'Émetteur.

Cette convention d'actionnaires exprime la vision commune des actionnaires de référence par rapport à la stratégie de l'Émetteur et à sa gouvernance et organise leur action concertée dans cette direction ; cette convention d'actionnaires met également en place des droits de préemption réciproques en cas de transfert d'actions.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques, les actionnaires de référence ont notifié à l'Autorité des services et des marchés financiers (« FSMA ») et à la société la détention, de concert entre eux, de plus de 30 % du capital de la société. L'Émetteur n'a pas connaissance d'autre relation ou d'accord privé entre les actionnaires.

Le 30 juin 2020, le flottant de l'Émetteur s'élève à 46,97 %.



### 9.3 Stratégie

L'activité principale de l'Émetteur est la promotion immobilière. À ce titre, il vise à générer des plus-values au terme d'un cycle impliquant l'achat, le développement et la vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie est le développement de grands projets mixtes urbains, principalement de bureaux et de logements.

Depuis plus de 25 ans, l'Émetteur a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché. Acteur historique de la ville depuis plus de 10 ans, l'Émetteur adopte activement une approche consciente et responsable du développement de projets, tout d'abord par le choix des investissements. L'Émetteur sélectionne uniquement des projets pouvant s'inscrire dans une politique de mobilité collective et douce. Les problèmes de mobilité, en plus des inconvénients et de l'inefficacité économique qu'ils engendrent, sont à l'origine de près de 35 % des émissions de carbone dans les zones urbaines du monde entier. Deuxièmement, l'Émetteur s'efforce de concevoir des bâtiments qui tiennent compte de tous les aspects du développement durable. En 2019, l'Émetteur a confirmé sa politique de développement d'immeubles bénéficiant d'une notation élevée selon deux méthodes d'évaluation reconnues à l'échelle internationale : BREEAM, méthode d'évaluation relative à la conception, la construction et le fonctionnement de bâtiments, pour lesquelles l'Émetteur s'efforce

d'obtenir un score « Excellent », et WELL, qui concerne principalement les conditions d'utilisation des bâtiments et le bien-être de leurs occupants, en vertu de laquelle l'Émetteur s'engage à produire des immeubles ayant au moins une notation « Or » basée sur la demande des investisseurs finaux.

BREEAM, développé au Royaume-Uni par le Building Research Institution (« BRE »), est la première méthode d'évaluation de la performance environnementale au monde pour les projets, les infrastructures et les bâtiments. Il traite à la fois les aspects environnementaux et socio-culturels d'un bien et se concentre notamment sur les effets globaux, locaux et internes du bâtiment tout au long de son cycle de vie.

L'évaluation de BREEAM repose sur un système de crédits clairement défini, avec des points attribués à des facteurs liés à la gestion, à la santé et au bien-être, à l'énergie, aux transports, à l'eau, aux matériaux, aux déchets, à l'utilisation des terres, à l'écologie et à la pollution. Une caractéristique particulière de cette méthode est que des crédits supplémentaires sont attribués pour l'utilisation de technologies particulièrement intelligentes et innovantes. En fonction de sa performance, le bâtiment reçoit un score allant de « Passable » à « Exceptionnel ». La certification est obtenue de BRE sur la base d'un rapport final établi par l'évaluateur belge sur les différents critères et leur bonne application au projet.

La WELL Building Standard est une méthode de certification américaine, créée par le Well Building Institute, un groupe de travail d'experts des secteurs du bâtiment et de la médecine. Elle certifie la qualité de la conception et de l'exploitation des bâtiments en tenant compte de la santé et du bien-être des utilisateurs et donne lieu à la délivrance d'un label argent, or ou platine. La norme WELL est remarquable pour l'importance qu'elle accorde aux facteurs de santé et de bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, la remise en forme, le confort, l'esprit et l'innovation.

L'Émetteur développe ses projets selon des critères lui permettant d'obtenir un score BREEAM « Excellent » ou une certification Well « Or » en fin de construction.

Ces évolutions sont de nature mondiale et affectent donc de manière significative l'ensemble de l'Europe.

Depuis trois ans, l'Émetteur développe ses activités en Europe à l'échelle internationale. D'un point de vue stratégique, l'Émetteur a pour objectif de devenir une société de promotion immobilière urbaine dotée d'un savoir-faire européen. L'Émetteur sait que plus grand ne veut pas nécessairement dire meilleur. Sa stratégie vise à lui permettre de développer et d'exporter son expertise vers les villes et les pays où elle peut apporter de la valeur ajoutée.

D'un point de vue financier, l'Émetteur conserve, en tant que critère de sélection, la rentabilité de ses investissements sur la base d'un objectif de performance moyen d'un taux de rendement interne de 15 % (« TRI ») par projet. Le TRI est le taux annuel qui correspond au capital initialement investi avec tous les flux, qu'ils soient de revenu ou de capital, générés par celui-ci (les données utilisées sont internes et sensibles, i.e. les acquéreurs et vendeurs potentiels, et il n'est donc pas toujours possible de communiquer des données directement liées à des projets, à savoir les acquisitions et les ventes). L'expansion du territoire des activités de l'Émetteur doit être considérée comme un élargissement du champ des opportunités d'investissement.

En 2020, l'Émetteur a réalisé de nouveaux investissements : son premier projet aux Pays-Bas, à La Haye, et un deuxième (bureau) en Allemagne, une nouvelle fois à Düsseldorf. Son portefeuille de projets en développement a ainsi augmenté en 24 mois passant de 18 à 30 projets.

Sur le plan économique, la stratégie internationale de l'Émetteur consiste à investir davantage dans des pays dont la croissance économique est supérieure à celle de la Belgique, son marché historique. En effet, la croissance économique reste l'un des principaux moteurs de la vitalité du marché immobilier. L'Émetteur s'attend à ce que son plan de croissance à l'international se traduise par un chiffre d'affaires plus rapide du capital investi, lui permettant ainsi de poursuivre une politique de dividendes visant une distribution de bénéfices (dividendes) en hausse de 2 % à 5 % par an.

### **9.3.1 Réponses aux évolutions de la vie privée et professionnelle urbaine**

La révolution digitale, l'urgence environnementale et une mobilité problématique induisent et requièrent à la fois une évolution profonde de notre façon de vivre et de travailler. L'urbanisation des villes, la conception des immeubles et leur fonctionnement interagissent avec cette évolution, tantôt en la constatant, tantôt en la favorisant. La stratégie de l'Émetteur dans ce contexte est bien spécifique : en tant que promoteur immobilier, l'Émetteur est un acteur de premier plan qui perçoit et anticipe ces changements et, par le développement de projets novateurs, participe à l'adaptation du tissu urbain afin qu'il réponde aux nouvelles exigences et aspirations de la vie privée et professionnelle. L'Émetteur investit dès lors dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts concernant le choix du site (« prime location »), la qualité technique, les coûts d'investissement et le potentiel de location et de vente.

### **9.3.2 Respect de l'environnement et développement durable**

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, l'Émetteur est favorable à l'application de nouvelles technologies et à l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. L'Émetteur prône également une approche écologique globale. Ses projets denses et mixtes aux abords de stations de transports en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville.

### **9.3.3 Une diversification internationale**

En affirmant que son lieu d'activité est le milieu urbain, l'Émetteur entend favoriser son savoir-faire dans plusieurs villes en ce qu'elles ont de comparable et notamment la nécessité d'adapter leur tissu urbain à l'évolution de la vie privée et professionnelle. Par ailleurs, par sa présence locale là où il investit, l'Émetteur assure l'intégration des particularités de chaque ville. L'activité de l'Émetteur s'exerce actuellement à Bruxelles, Luxembourg, Paris, Lisbonne, Düsseldorf, Varsovie, Budapest et Bucarest, pour ne citer que les grandes villes.

### **9.3.4 Projets d'envergure et mixité des fonctions**

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, l'Émetteur s'intéresse aux marchés du bureau et du logement, démontrant un large champ de compétences. À la date du présent Prospectus de Base, le portefeuille est composé de 30 projets. Ils représentent une surface de l'ordre de 1 270 000 m<sup>2</sup>. L'Émetteur entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés. L'Émetteur s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, l'Émetteur poursuit sa politique de dialogue constructif avec les autorités et les administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces projets. L'Émetteur s'affiche comme un interlocuteur économique fiable dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économique, démographique et sociologique.

#### **9.4 Aperçu du portefeuille**

Le portefeuille de l'Émetteur est actuellement composé de 30 projets représentant une surface d'environ 1 270 000 m<sup>2</sup>. Ces projets, dont la grande majorité sont détenues par l'intermédiaire de filiales, sont situés dans neuf (9) pays.

Toutes les acquisitions ont été réalisées conformément à la stratégie de l'Émetteur et en ligne avec ses critères, notamment en termes de localisation et d'efficacité économique.

Une attention particulière est expressément portée au quotidien à la conception et à l'exécution du développement du projet, tout en veillant à ce que les projets s'inscrivent dans une démarche clairement durable.

Dans cette optique, l'expression dans les comptes de l'Émetteur de la valeur créée se concentre sur trois étapes : l'obtention des permis de construire, la location et les ventes.

Le tableau suivant présente tous les projets en cours. Les projets dont la zone indique zéro (« 0 ») correspondent à ceux dont la construction a été achevée (projet livré).

	City	Name of the project	Participation	Project in m <sup>2</sup>	Office	Residential	Retail	Permit Yes (Y) No (N)	In construction Yes (Y) No (N)	Finished (F)	In marketing process Yes (Y) No (N)
<b>Belgium</b>											
1	Brussels	Victor	50%	27.000	O	R	*	N	N		N
2	Brussels	City Dox - Lots 1 & 2	100%	0	O	R	*	Y	F		Y
	Brussels	City Dox - Lot 3	100%	36.000	O	R	*	Y	Y		Y
	Brussels	City Dox - Lots 4 à 7	100%	81.110		R	*	N	N		N
3	Brussels	Realex	90%	52.560	O		*	Y	N		Y
4	Brussels	CCN	33%	43.333	O	R	*	N	N		N
5	Brussels	Beaulieu	100%	24.500	O			N	N		N
6	Deinze	De Molens	50%	16.075		R	*	N	N		N
7	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 1	100%	0		R	*	Y	F		Y
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2	100%	13.500	O		*	Y	Y		Y
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2	100%	35.700		R		N	N		N
8	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 1	100%	4.000	O			Y	F		Y
	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 2	80%	21.600		R	*	N	N		N
9	La Hulpe	Nysdam	100%	15.575	O			Y	F		Y
				<b>370.953</b>							
<b>Netherlands</b>											
10	The Hague	Verheeskade I	50%	29.425		R	*	N	N		Y
11	The Hague	Verheeskade II	50%	75.000		R	*	N	N		N
				<b>104.425</b>							
<b>Luxembourg</b>											
12	Belval	Twist	100%	15.060	O	R	*	Y	N		Y
13	Leudelange	BuzzCity	100%	16.800	O			Y	Y		Y
14	Esch-sur-Alzette	Perspectiv'	50%	33.925	O	R	*	N	N		Y
15	Belval	Square 42	100%	21.600	O		*	N	N		Y
				<b>87.385</b>							
<b>France</b>											
16	Bezons	Com'Unity (BDS 1X)	99%	33.462	O			Y	Y		Y
17	Bezons	U'man (BDS 2x)	100%	25.450	O		*	Y	N		Y
				<b>58.912</b>							
<b>Portugal</b>											
18	Lisbon	Wellbe	100%	29.100	O		*	N	N		N
				<b>29.100</b>							
<b>Germany</b>											
19	Düsseldorf	Am Wehrhahn	100%	4.250		R	*	Y	Y		Y
20	Düsseldorf	Heinrichstrasse	100%	14.000	O		*	Y	N		N
				<b>18.250</b>							
<b>Poland</b>											
21	Warsaw	Lakeside 1	100%	26.508	O			N	N		N
22	Warsaw	Lakeside 2	100%	30.282	O			N	N		N
23	Warsaw	Fort 7	100%	250.000	O		*	N	N		N
				<b>306.790</b>							
<b>Hungary</b>											
	Budapest	Vaci Greens E	100%		O			Y	F		Y
	Budapest	Vaci Greens F	100%		O			Y	F		Y
24	Budapest	Arena Business Center	100%	80.400	O		*	Y	Y		Y
25	Budapest	Roseville	100%	16.150	O		*	N	N		N
26	Budapest	Bakerstreet	100%	18.750	O		*	N	N		N
				<b>115.300</b>							
<b>Romania</b>											
27	Bucharest	Hermes Business Campus 1	100%	19.400	O			Y	F		Y
	Bucharest	Hermes Business Campus 2	100%	26.000	O			Y	F		Y
	Bucharest	Hermes Business Campus 3	100%	29.800	O			Y	F		Y
28	Bucharest	Dacia	100%	16.300	O		*	Y	Y		Y
29	Bucharest	@Expo	100%	54.720	O		*	Y	Y		Y
30	Bucharest	UP-site Bucharest	100%	31.250		R	*	Y	N		N
				<b>177.470</b>							

Total m<sup>2</sup> : 1.268.585

\* Retail : non-significant m<sup>2</sup>

10, 11 and 20: new projects in 2020

## Situation par projet

Project	REALEX
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2021 *
Handover/delivery date	2025 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

Project	CITYDOX			
	Phase 1 - LOT 2 (flats service / residential **)	Phase 1 - LOT 2 (residential)	Phase 2 - LOT 3 (mixed use)	Phase 2 - LOTS 4 to 7 (mixed use)
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	100%	100%	28%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	35%	97%	93%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	39%	94%	21%	0%
Start date of the works	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2019	2021 ***
Handover/delivery date	Q2 2018	Q4 2018	Q1 2022	2023-2025 ***
Accounting method for income recognition	at property ownership transfer *	at property ownership transfer *	In state of progress *	In state of progress *

\* In state of progress for projects under construction , at property ownership transfer when there are delivered

\*\* Reconversion of remaining units into apartments under process

\*\*\* Estimate

Project	VICTOR
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2022 *
Handover/delivery date	2025-2026 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>CCN</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2023 *
Handover/delivery date	2026 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>BEAULIEU</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2023 *
Handover/delivery date	2025 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>DE MOLENS</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q1 2021 *
Handover/delivery date	2025 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

Project	LES BERGES DEL' ARGENTINE	
	Phase 1 / office	Phase 2 / residential
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	100%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0% **	0%
Start date of the works	Q3 2017	2022 *
Handover/delivery date	Q1 2019	2023-2024 *
Accounting method for income recognition	N/A	N/A

\* Estimate

\*\* Does not take rents into account

Project	NYSDAM
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	N/A **
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	N/A **
Handover/delivery date	N/A **
Accounting method for income recognition	N/A

\* Does not take rents into account

\*\* At this stage, future redevelopment is not envisaged and a sales process has been initiated

Project	AU FIL DES GRANDS PRÉS		
	Phase 1 (residential) Build. ABCDEFGH	Phase 2 (office) Build. O and P	Phase 2 (residential)
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	100%	0%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	100%	100%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	100%	8%	0%
Start date of the works	Q1 2015 (bât C)	Q4 2020	2021 *
Handover/delivery date	Q3 2020 (bât G)	Q1 2023 *	2023-2026 *
Accounting method for income recognition	At property ownership transfer / In state of progress **	In state of progress **	N/A

\* Estimate

\*\* For buildings under construction (G,H), otherwise at property ownership transfer for the delivered buildings

<b>Project</b>	<b>VERHEESKADE I</b>	<b>VERHEESKADE II</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%	0%
Start date of the works	2021 *	2022 *
Handover/delivery date	2024 *	2025-2027 *
Accounting method for income recognition	N/A	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>BUZZCITY</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	73%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	100%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	27%
Start date of the works	Q2 2019
Handover/delivery date	Q2 2021 *
Accounting method for income recognition	in state of progress

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>TWIST</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q1 2021 *
Handover/delivery date	2023 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>SQUARE42</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2021 *
Handover/delivery date	2023 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>PERSPECTIV'</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2022 *
Handover/delivery date	2025-2026 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>COMUNITY</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	52%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q4 2018
Handover/delivery date	Q3 2021 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>U'MAN</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2021 *
Handover/delivery date	2024 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>WELLBE</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q1 2021 *
Handover/delivery date	2022 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>AM WEHRHAHN</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	8%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received) **	0%
Start date of the works	Q2 2020
Handover/delivery date	Q1 2022 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

\*\* Does not take rents into account

<b>Project</b>	<b>HEINRICHSTRASSE</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2022 *
Handover/delivery date	2023 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>LAKESIDE</b>	
	<b>1</b>	<b>2</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received) **	0%	0%
Start date of the works	2021 *	2022 *
Handover/delivery date	2023 *	2024 *
Accounting method for income recognition	N/A	N/A

\* Estimate

\*\* Does not take rents into account

<b>Project</b>	<b>FORT7</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2022 * / **
Handover/delivery date	? **
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

\*\* Development strategy / phasing not yet defined

<b>Project</b>	<b>VACI GREENS E</b>	<b>VACI GREENS F</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	73%	87%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	100%	100%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	100%	10%
Start date of the works	Q3 2018	Q4 2018
Handover/delivery date	Q3 2020	Q2 2020
Accounting method for income recognition	in state of progress	at property ownership transfer

<b>Project</b>	<b>ARENA BUSINESS CAMPUS</b>			
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	73%	27%	0%	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%	0%	0%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%	0%	0%	0%
Start date of the works	Q4 2018	Q4 2019	2021 *	2021 *
Handover/delivery date	Q2 2020	Q3 2021 *	2022 *	2023 *
Accounting method for income recognition	N/A	N/A	N/A	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>ROSEVILLE</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	5%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q3 2020 *
Handover/delivery date	2022 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>BAKERS'TREET</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q4 2020 *
Handover/delivery date	2022 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>HERMES BUSINESS CAMPUS</b>		
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	100%	100%	100%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%	0%	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%	0%	0%
Start date of the works	2010	2014	2015
Handover/delivery date	Q1 2014	Q1 2016	Q4 2016
Accounting method for income recognition	N/A	N/A	N/A

\* Does not take into account the collected and recorded rents

<b>Project</b>	<b>DACIA ONE</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	33%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q4 2019
Handover/delivery date	Q3 2021 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

<b>Project</b>	<b>@EXPO</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	18%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	Q1 2020
Handover/delivery date	2021 - 2022 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

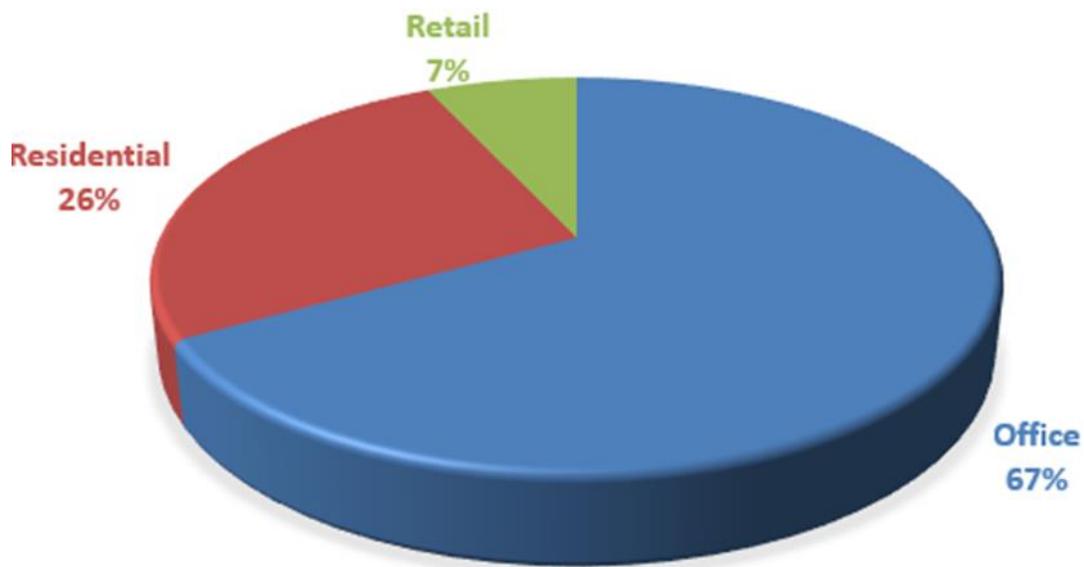
<b>Project</b>	<b>UP-SITE BUCHAREST</b>
% completed (Value of invoiced works / Total estimated value of works)	0%
% of properties sold (Number of properties sold / Total number of properties to be sold)	0%
% income received/collected (Collected cash flows / Total estimated cash flows to be received)	0%
Start date of the works	2021 *
Handover/delivery date	2023 *
Accounting method for income recognition	N/A

\* Estimate

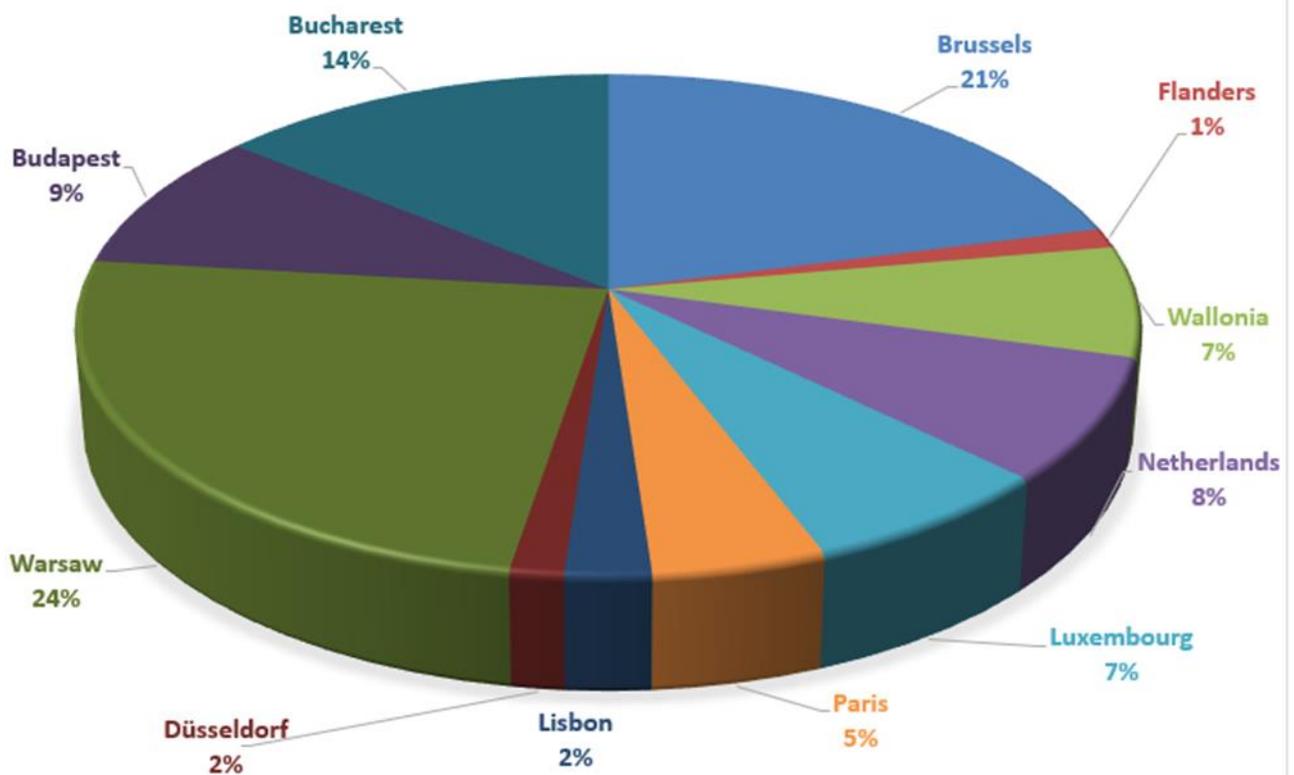
#### **9.4.1 Aperçu par segment et par pays**

Les deux graphiques suivants représentent le portefeuille de l'Émetteur en fonction de la nature des projets et de la répartition géographique (régions). Les pourcentages sont mesurés en mètres carrés et sur la base du stock.

### Portefeuille en fonction de la nature des projets



### Portefeuille en fonction de la répartition géographique des projets



## 9.5 Principaux marchés

L'Émetteur a commencé ses activités immobilières au début des années 90, en développant des projets de bureaux dans le Quartier Européen à Bruxelles. Ce quartier connaissait alors une profonde évolution poussée par l'extension des institutions européennes. La région Bruxelles-Capitale, théâtre d'enjeux majeurs locaux et internationaux, demeure le marché le plus important de l'Émetteur.

En 2000, l'Émetteur s'est inscrit dans les prémices de la croissance du marché de bureaux à Luxembourg et spécialement sur le plateau du Kirchberg, où une impulsion urbanistique forte était donnée par le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK).

En 2008, l'Émetteur a investi dans des projets de bureaux à Budapest (Hongrie) et Bucarest (Roumanie), souhaitant prendre une part dans ces marchés en reconversion vers des bureaux de meilleure qualité technique. S'attachant à ses critères de localisation, l'Émetteur a réalisé des investissements qui, en dépit du retournement de ces marchés en 2009, présentent un avantage compétitif par rapport à des projets concurrents. Cet avantage s'est traduit par la location de plus de 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux logés dans quatre immeubles vendus sur une période de 18 mois à Budapest. Ces opérations, réalisées principalement avec des locataires représentant des groupes internationaux et des investisseurs institutionnels ou privés (acheteurs), démontrent la position concurrentielle favorable de l'Émetteur et la pertinence de son positionnement sur le marché immobilier de la capitale hongroise.

En 2017, l'Émetteur, désireux d'accroître ses activités dans les marchés des capitales les plus dynamiques d'Europe, a fait l'acquisition d'un site dans la zone Péri-Défense de Paris (Bezons, France).

En 2018, l'Émetteur a poursuivi son développement par un investissement réalisé par sa nouvelle filiale polonaise visant un projet de plus ou moins 35 000 m<sup>2</sup>. Au cours de ces 15 dernières années, l'Émetteur a mené à bien de nombreux projets sur le marché du résidentiel. L'Émetteur a ainsi pu anticiper des évolutions fondamentales que sont la croissance démographique urbaine et les enjeux environnementaux. Cette activité résidentielle se concentre à Bruxelles, en Wallonie et au Luxembourg et s'est étendue fin 2018 vers la capitale roumaine, Bucarest. Après une acquisition d'immeubles de bureaux à Varsovie (Pologne) en février 2018, la signature d'une promesse d'achat pour un deuxième terrain en région parisienne et une première acquisition à Düsseldorf (Allemagne), l'Émetteur a, début 2019, fait ses premiers pas à Deinze, en Flandre. En mars 2019, l'Émetteur a fait son entrée à Lisbonne (Portugal) par l'acquisition d'un terrain situé au cœur du quartier du Parque das Nações (Parc des Nations). En mai 2019, l'Émetteur a fait l'acquisition d'un grand terrain à proximité de l'aéroport Chopin de Varsovie dans le but de développer un projet à usage mixte d'environ 250 000 m<sup>2</sup>.

Au début du second semestre 2020, l'Émetteur a conclu un accord à La Haye (Pays-Bas) pour acquérir une participation de 50 %, aux côtés d'un acteur reconnu, dans un développement de 58 000 m<sup>2</sup>. À cette même date, il a également renforcé sa présence en Allemagne en signant une promesse d'achat pour l'acquisition d'un nouveau projet à Düsseldorf, premier développement de bureaux de l'Émetteur dans ce pays. Fin 2020, l'Émetteur, en collaboration avec Ten Brinke Vastgoedontwikkeling et Myb, a créé la société de projet Laakhaven Verheeskade II B.V dont ATENOR détient 50 %.

La présence de l'Émetteur sur ces différents marchés s'envisage à long terme.

(i) **Belgique**

- **Bureaux à Bruxelles<sup>7</sup>**

Le stock de bureaux à Bruxelles représente 132 millions de m<sup>2</sup> en 2019. La prise en occupation (take up) sur le marché des bureaux à Bruxelles et dans sa grande périphérie a atteint les 183 000 m<sup>2</sup> à fin juin 2020, ce qui correspond à une baisse de 40 % de la prise en occupation par rapport à la même période en 2019. Au premier semestre 2020, 62 % du take up a été réalisé par le secteur privé. Le loyer « prime » reste stable à 315 euro/m<sup>2</sup>/an pour les implantations européennes et centrales pour les nouveaux produits.

À court terme et d'un point de vue opérationnel, les effets de la pandémie de Covid-19 auront un impact sur la gestion de l'espace, i.e. l'utilisation de bureaux selon des règles d'hygiène adaptées qui remettent en cause les modalités de « flex working » de nombreuses organisations. Les entreprises sont en train d'analyser leur stratégie d'occupation à long terme et le nombre de mètres carrés nécessaires, ce qui devrait impacter la demande d'espaces de bureaux.

Le taux de vacance continue de progresser légèrement dans la région de Bruxelles-Capitale, à 7,4 % depuis le début de l'année (« YTD ») mais reste bien inférieur au niveau de 2011 de 11,7 %, et faiblesse des projets spéculatifs oblige, 300 000 m<sup>2</sup> jusqu'en 2022, le taux de vacance ne devrait pas augmenter dans les trois années à venir. Les bâtiments neufs sont toujours prisés par les occupants pour une question d'accessibilité, de mobilité et d'efficacité énergétique. Le taux de vacance à Bruxelles (7,4 %) est même passé en dessous de 4,0 % pour les régions du centre Nord, Midi, Louise et Leopold. Les projets avec un permis de construire accordé, construits à risque, sont de 190 000 m<sup>2</sup> pour 2020, de 92 000 m<sup>2</sup> pour 2021 et de 93 000 m<sup>2</sup> pour 2022. L'Émetteur concentre environ 68 % de ses investissements dans le secteur des bureaux, un marché fortement affecté par la vente de la Tour Financière de Bruxelles (1,25 milliards d'euros). Les autres secteurs dans lesquels l'Émetteur est investi sont la distribution (5 %), les immeubles industriels (8 %), l'hôtellerie (7 %), les établissements de santé (7 %) et les actifs alternatifs (5 %). Les rendements « prime » des bureaux, y compris la mesure de performance couramment utilisée par l'ensemble du marché (investisseurs institutionnels, agents), sont passés de 3,90 % à 3,50 %.

Compte tenu de l'incertitude générée par la crise sanitaire causée par le Covid-19, il est difficile de prédire l'impact en fin d'année. Néanmoins, à ce stade, une baisse du take up est attendue, l'année 2019 ayant été exceptionnellement élevée. Si la situation se poursuit, cela se traduirait par une baisse **du take up** (i.e. 445 000 m<sup>2</sup>/an en moyenne).

- **Marché résidentiel en Belgique<sup>8</sup>**

Le marché immobilier résidentiel a fortement ralenti au cours du deuxième trimestre 2020 en Belgique. La diminution du nombre de transactions est de 15,9 % par rapport à la même période en 2019. Après le confinement dû au coronavirus, on observe une légère reprise au mois de juin. Pour la première fois, le prix moyen d'une maison en Wallonie dépasse 200 000 euros.

Le Covid-19 a eu des conséquences importantes pour le marché immobilier en Belgique. D'après les chiffres du baromètre des notaires, il faut retourner en 2015 pour trouver un nombre aussi faible de transactions immobilières enregistrées dans le pays au cours d'un seul trimestre. Comme indiqué ci-dessus, au cours du deuxième trimestre 2020, le nombre de transactions a diminué de 15,9 % comparé au deuxième trimestre 2019. Si l'on regarde sur les six premiers mois de l'année, la baisse du nombre de transactions en 2020 est de 10,7 % par rapport à la même période en 2019. Le début de l'année avait déjà été marqué par une baisse des transactions immobilières liée à la suppression du bonus logement en Flandre. La crise liée au coronavirus a encore accentué cette baisse.

---

<sup>7</sup> « Bureau » : Synthèse JLL H1-2020 et Cushman & Wakefield - rapport H1-2020.

<sup>8</sup> Communiqué de presse de Fednot : 08/07/20, Guide-epargne.be, Editorial staff GE 13-08-20

Selon le notaire Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be, « *On observe une reprise partielle du marché immobilier au mois de juin. Il s'agit en partie d'un phénomène de rattrapage. Ce sont par exemple des dossiers qui avaient été lancés juste avant le confinement et qui ont été ralentis. Ou des gens qui recherchaient déjà une maison ou un appartement depuis un certain temps et dont les recherches ont été interrompues par le confinement.. Depuis la mi-mai, et le début du déconfinement, les particuliers reviennent nombreux sur le marché. C'est-à-dire que les gens achètent à nouveau des biens comme habitation personnelle. Du côté des investisseurs, le retour est moins marqué* ».

Aujourd'hui, il est encore trop tôt pour dire s'il y a un effet marqué du Covid-19 sur les prix de l'immobilier. La crise liée au Covid-19 a entraîné de nombreux changements de façons de travailler. Le Covid-19 a ralenti le processus avec les administrations et les études notariales ont dû travailler autrement. Cela a pu ralentir certains dossiers immobiliers. Il faut donc encore attendre quelques mois pour avoir une vue claire sur l'impact du coronavirus sur les prix de l'immobilier. Après le premier semestre, il est rapidement devenu clair que les prévisions des analystes de plusieurs grandes banques, qui avaient prévu un impact négatif sur les prix de l'immobilier durant les premières semaines du confinement, ne pouvaient être plus éloignées de la vérité. Ces dernières années, les prix de l'immobilier résidentiel - ceux des appartements en premier lieu -, n'ont encore jamais augmenté aussi considérablement qu'au cours des premiers mois de l'année 2020. En outre, cette tendance ne semble pas encore toucher à sa fin, selon Guide-epargne.be.

Les chiffres semestriels de la Fédération du Notariat (Fednot) ont démontré qu'au cours du premier semestre 2020, le prix moyen d'un appartement en Belgique a augmenté d'environ 5,9 % par rapport à l'année 2019. Il s'élève à un peu plus de 242 000 euros. Aucune région n'échappe à cette évolution et les prix des maisons sont également à la hausse, quoique la hausse y soit légèrement moins explicite et reste juste en dessous de 2 %.

Les mesures contre le coronavirus et le confinement n'ont donc pas eu d'impact négatif sur les prix de l'immobilier résidentiel. Néanmoins, nous pouvons quand même constater un impact considérable en considérant quelques autres paramètres. Actuellement, le nombre de transactions immobilières est inférieur d'environ 11 % à celui du premier semestre 2019 et le nombre de contrats de crédit a été soumis à une pression considérable durant les 2 premiers trimestres de l'année 2020. Par rapport au deuxième trimestre de l'année 2019, ce dernier chiffre a chuté de plus de 23 %, bien qu'il s'agisse d'une amélioration par rapport au premier trimestre de 2020, lors duquel le cœur du marché avait été touché. Bien que - fin 2019 et début 2020 - les mauvais résultats de ce marché pouvaient encore être attribués à la suppression du bonus logement en 2019, depuis le mois de mars 2020, il est incontestable que la crise liée au coronavirus y a contribué.

Le nombre de transactions à la baisse aurait pu peser sur les prix, mais ceci n'a pas du tout été le cas. Ceci s'explique en grande partie par les activités des investisseurs immobiliers qui considèrent plus que jamais la brique comme une alternative sûre pour les produits d'épargne non rentables, la volatilité boursière et d'autres sources de rendement plus risquées. Le fait que ces investisseurs préfèrent également les constructions neuves, afin de minimiser le risque d'être confronté à des coûts considérables à court terme, complète le tableau et contribue à la hausse rapide des prix.

Au lieu de placer leurs épargnes sur un compte d'épargne « sûr », qui n'est quasiment pas rentable, et de les « sacrifier » sous l'influence de l'inflation, de plus en plus d'épargnants optent pour un investissement dans l'immobilier résidentiel comme source de rendement. Maintenant que les taux d'intérêt sont bas à long terme, il s'agit d'une évolution qui en est à ses débuts plutôt qu'à sa fin, suite à quoi il est réaliste de croire que la tendance actuelle se poursuivra. Durant la crise liée au coronavirus, les épargnes belges ont augmenté considérablement et s'élèvent à plus de 285 milliards d'euros actuellement. Sans les investissements immobiliers, ce montant aurait probablement été encore plus élevé.

Nous n'attendons le vrai impact économique de la crise liée au Covid-19 qu'à la fin 2020, mais même au cas où son impact ralentirait la demande en matière d'habitations familiales, en raison de l'incertitude et du taux de chômage accru, il semble peu probable que les épargnants/investisseurs cessent de rechercher le rendement, surtout s'ils n'ont pas besoin des banques pour réaliser leurs projets, maintenant qu'il est plus difficile d'obtenir des crédits. Il semble plus que probable que l'évolution récente des prix de l'immobilier résidentiel se poursuivra également à court terme.

## (ii) Pays-Bas<sup>9</sup>

Les Pays-Bas ont une économie moderne et développée basée principalement sur les secteurs de la chimie, de la métallurgie et des produits électriques. Sa localisation géographique permet un accès facile aux principaux marchés du Royaume-Uni et de l'Allemagne, ainsi qu'au reste de l'Europe continentale. En 2019, le produit intérieur brut (PIB) des Pays-Bas s'élève à 812 milliards d'euros, ce qui fait des Pays-Bas la sixième économie européenne et la plus importante des « petits » pays européens. Le PIB par habitant est d'environ 48 200 euros, ce qui place les Pays-Bas en quatrième position après le Luxembourg, l'Irlande et le Danemark. La dette nationale des Pays-Bas est tombée à 50,9 % en 2019, mais a de nouveau augmenté à 63 % du PIB en 2020 en raison du Covid-19. En juin 2020, les Pays-Bas avaient une population de 17 422 478, essentiellement basée au Randstad, i.e. la région métropolitaine qui concentre les quatre plus grandes villes néerlandaises, Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht, également connues sous le nom de G4 ou du G5, avec l'inclusion d'Eindhoven.

### - *Effets du Covid-19 sur le marché immobilier*

Selon les calculs de Statistics Netherlands (le « CBS »), le PIB des Pays-Bas a baissé de 8,5 % au deuxième trimestre 2020. Cette baisse s'explique par la pandémie de Covid-19, qui a entraîné principalement une baisse de la consommation mais aussi de l'investissement et de la balance commerciale.

L'activité industrielle aux Pays-Bas avait déjà baissé de 4 % en 2019. Elle recule de 7,9 % au deuxième trimestre 2020, notamment dans le secteur des transports, très durement touché. La construction est également en baisse par rapport à l'année précédente (-4,2 %). Les prévisions pour 2020 n'ont pas été très positives. L'horloge du cycle économique d'Eurostat a indiqué un ralentissement depuis juillet 2018 et atteint un point bas provisoire en février 2020. Les craintes concernant les effets négatifs du Brexit et aujourd'hui la pandémie de Covid-19 minent la confiance des ménages et des entreprises. La situation relativement bonne de la dette nationale néerlandaise par rapport à celle des pays voisins a permis au gouvernement néerlandais d'adopter des mesures de soutien et lui permettra de continuer à soutenir l'économie à l'avenir. Les premiers signes de reprise économique sont déjà visibles.

### - *Résidentiel*

Les Pays-Bas sont confrontés à un resserrement du marché immobilier. Le marché néerlandais a besoin d'environ 300 000 logements, et cette pénurie de logements n'a pas encore atteint son pic. On estime que la pénurie de logements sera de l'ordre de 400 000 logements en 2024 en raison d'une augmentation du nombre de personnes vivant seules, d'une migration nette positive et d'une urbanisation croissante. En revanche, il convient de noter que l'offre de logements neufs est nettement inférieure à la demande depuis la crise financière. En outre, l'approche intégrée de l'azote (Programmatiese Aanpak Stikstof ou PAS) a encore ralenti la construction de logements résidentiels. La construction de logements dans les zones les plus recherchées est également la moins viable financièrement. L'assouplissement du marché immobilier reste donc un enjeu majeur.

Bien que cette tension déterminera les conditions du marché immobilier résidentiel néerlandais pendant un certain temps, la pandémie de Covid-19 et ses conséquences économiques ont semé la confusion et pourraient modifier les fondamentaux, à savoir les types de ménages qui achètent et ceux qui louent. Dans les grandes villes, par exemple, la demande des expatriés et des locations de vacances diminue déjà. En outre, l'impact économique de la crise du coronavirus affectera financièrement les ménages.

<sup>9</sup> Bureau central de la statistique - <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers>  
Statista 2019, [www.statista.com](http://www.statista.com)

Eurostat, Produit intérieur brut aux prix de marché, (Dickens), 241 (8555-3929292). 13 mai 2020

LES Pays-Bas en chiffres, <https://www.flandersinvestmentandtrade.com/export/landen/nederland/cijfers>

Savills, Spotlight Residential, publié le 15 mai 2020

JLL, panorama trimestriel des chiffres du marché de bureaux au Q2 2020, publié le 12/05/2020

Knight Frank, Dutch Office Market Report 2020

Les premiers signes sont déjà visibles sur le marché du logement : l'offre de logements occupés par les propriétaires augmente considérablement.

### (iii) *Grand-Duché de Luxembourg*<sup>10</sup>

L'évolution du PIB du Luxembourg au deuxième trimestre 2020 n'est pas encore connue. Mais on peut s'attendre à une très forte baisse, à l'image notamment des estimations déjà disponibles pour la zone euro (-12 % sur un trimestre, voir ci-après), en lien avec les turbulences provoquées par la pandémie. Motivées par l'urgence sanitaire, les restrictions d'activité décidées par le gouvernement - visant notamment le commerce, la restauration, le transport aérien de passagers ou encore le domaine de l'événementiel - ont largement amputé l'activité sur la fin mars et les deux mois suivants. La levée progressive des restrictions vient naturellement redynamiser l'économie, mais d'autres facteurs pèsent encore sur le marché des affaires. Il s'agit entre autres des contraintes dues aux mesures de distanciation sociale, à la limitation volontaire des déplacements et de la fréquentation des lieux publics, ou du maintien de salariés en télétravail. Les enquêtes auprès des entreprises et des consommateurs témoignent d'une remontée de la confiance des entreprises à partir de mai, qui se poursuit jusqu'en juillet (dernières données disponibles pour le Luxembourg). Ce mouvement est susceptible de se prolonger.

Les offres d'emploi déclarées à l'Agence nationale pour l'emploi (**ADEM**) ont également augmenté légèrement par rapport à juin (données désaisonnalisées) et le chômage a baissé, passant à 6,6 % de la population active en juillet, après un pic à 7,0 % en avril.

Après s'être rapprochés de zéro en mai, les taux d'inflation au Luxembourg et dans la zone euro se sont redressés sur les derniers mois. Hors énergie, l'inflation a été relativement stable depuis le début de la crise du Covid-19.

L'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (STATEC) table sur une inflation de 0,9 % en 2020 puis 1,3 % en 2021. L'inflation sous-jacente souffrirait de la dégradation conjoncturelle et ne s'établirait plus qu'à 1,2 % en 2021 (après encore 1,8 % en 2019).

### - **Bureaux**<sup>11</sup>

La prise en occupation de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est passée d'environ 245 000 m<sup>2</sup> en 2018 à 265 000 m<sup>2</sup> en 2019 et restera « dynamique » en 2020. Les taux de vacance sont extrêmement bas (3,5 % en moyenne dans le pays) et se stabilisent.

Cette tendance à la hausse s'est poursuivie au deuxième trimestre 2020 avec une prise en occupation de 72 000 m<sup>2</sup> contre 25 000 m<sup>2</sup> au deuxième trimestre 2019. En 2020, le marché de bureaux a poursuivi cette trajectoire, avec des loyers « prime » atteignant 52 €/m<sup>2</sup>/mois.

Deux opérations majeures sont à noter : le ministère des Finances qui loue 16 742 m<sup>2</sup> dans l'immeuble IKAROS à l'aéroport et 10 500 m<sup>2</sup> dans la Cloche d'Or, pris en occupation par Intesa Sanpaolo, et Pictet & Cie qui louent 6 190 m<sup>2</sup> dans l'immeuble OBH à Kirchberg, la Banque de Chine étant aujourd'hui basée (5 500 m<sup>2</sup>) dans l'immeuble Zenith au centre de la capitale.

Le télétravail pourrait, à moyen terme, rétablir l'équilibre des pouvoirs entre locataires et bailleurs. En revanche, le dynamisme économique du Luxembourg et la disponibilité de nouveaux projets immobiliers pourraient attirer de nouvelles entreprises. Le besoin d'espace entre postes de travail en raison du Covid-19 devrait accroître la demande.

---

<sup>10</sup> Source : *CONJONCTURE FLASH - Publication mensuelle sur l'état de la conjoncture luxembourgeoise - Rebond au 3ème trimestre - août 2020.*

<sup>11</sup> Source : *Luxembourg Rapport de marché bureaux Q2 2020 - CBRE & Rapport de recherche sur le marché au Luxembourg 1er semestre 2020 - JLL*

L'enjeu majeur est de s'attaquer à l'impact économique de la crise du Covid-19. Il semble que certaines transactions aient été reportées, mais il n'y a aucun signe d'annulation complète. L'immobilier de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg reste un investissement sûr avec un couple rendement/risque attractif pour les investisseurs.

En termes d'investissement, les transactions réalisées en juillet 2020 laissent à penser que la moyenne des 10 dernières années devrait être atteinte, soit 970 millions d'euros.

#### - **Résidentiel**<sup>12</sup>

Le marché de l'immobilier résidentiel continue de progresser, l'offre peine à suivre le rythme d'une demande très forte. Les prix des appartements neufs ont bondi de 18 % en un an à Luxembourg-Ville en mars 2020. Le ratio général d'achat d'un nouvel appartement dans certaines zones de Luxembourg-Ville est proche de 12 000 €/m<sup>2</sup>, Esch-sur-Alzette affichant une hausse régulière et dépassant les 7 000 €/m<sup>2</sup> dans les sites les plus recherchés, dont Belval.

Le marché s'est bien comporté avant la crise sanitaire. Entre mars 2019 et mars 2020, les prix ont augmenté de 15 % pour les appartements et de 9 % pour les maisons. Le prix moyen d'un appartement ou d'une maison est aujourd'hui de 559 873 euros ou de 882 099 euros respectivement. Ces chiffres conduisent à un prix estimé par m<sup>2</sup> au Luxembourg de 6 596 euros et de 9 528 euros dans la capitale. L'immobilier neuf suit la même tendance, avec une hausse des prix de 12 % par an (appartements et maisons). Début 2020, le prix moyen d'un appartement s'élève à 650 378 euros.

Si les conséquences à court terme de la pandémie sur le marché de l'immobilier résidentiel sont assez faciles à prévoir, compte tenu de l'extrême réduction de l'activité pendant le confinement et du fait qu'une très grande partie des activités a été suspendue, les impacts à moyen et long terme sont beaucoup plus difficiles à appréhender. Ils dépendront probablement dans une large mesure des effets de la crise sanitaire sur l'activité économique et des éventuelles conséquences sociales. Toutefois, si le marché du logement doit être considéré dans le contexte économique spécifique du Luxembourg, celui-ci sera en partie déterminé par les effets dans les pays voisins, tant en termes de croissance que d'activité à l'exportation. Il est donc relativement difficile de faire des prédictions sur le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg.

#### (iv) **France - Ile-de-France**<sup>13</sup>

Avec seulement 197 500 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au cours des trois derniers mois, le marché locatif francilien a connu le pire trimestre de son histoire, un résultat sans surprise dans le contexte actuel, où l'ensemble de l'économie nationale a été mise à l'arrêt pendant près de deux mois et demi. Le niveau de demande placée du deuxième trimestre représente ainsi un mois d'activité normale. La demande placée du premier semestre 2020 se porte ainsi à seulement 667 000 m<sup>2</sup>, un niveau historiquement faible et inférieur de 40% à celui du premier semestre 2019, mais aussi à la moyenne de long terme.

Tous les segments de surface, quelle que soit leur taille, sont en recul par rapport à l'année dernière, dans des proportions relativement similaires, allant de -38 % pour les petites et moyennes surfaces (**PMS**) à -41 % pour les surfaces intermédiaires et à -40 % pour les grandes surfaces. Plus généralement, le confinement a marqué un coup d'arrêt aux mouvements des entreprises ; celles qui avaient initié une demande immobilière pour répondre à leur forte croissance ont stoppé leurs projets, tout comme celles qui prévoyaient une extension de proximité, le télétravail ayant pris le relais. Il faudra probablement attendre septembre, une fois que les entreprises auront géré leurs sujets RH et organisationnels, pour voir les demandes être réactivées. La question est de savoir si ces projets se transformeront dès le second semestre 2020 ou en 2021. Tous les marchés franciliens sont concernés par ce recul de la demande placée, à l'exception de La Défense, soutenue par la transaction Total, de Cergy et de la deuxième couronne. L'activité du Quartier Central des Affaires (« **QCA** ») et de certains autres arrondissements parisiens (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>) est celle qui résiste le mieux (baisse de 40

<sup>12</sup> Source : Luxembourg Institute of Socio-economic Research (LISER) - Publication 2/06/20 : « Covid-19. Le marché de l'immobilier résidentiel dans l'incertitude ».

Source : [http://www.bcl.lu/fr/Publications/revue\\_stabilite/RSF-2020/index.html](http://www.bcl.lu/fr/Publications/revue_stabilite/RSF-2020/index.html)

<sup>13</sup> Source JLL - Panorama des bureaux en Ile-de-France - 1<sup>er</sup> semestre 2020.

% et 21 % respectivement sur un an). Plusieurs transactions majeures ont été signées dans le QCA. Comme mentionné précédemment, La Défense a été stimulée par la transaction Total (126 000 m<sup>2</sup>) au premier trimestre et affiche un niveau élevé de demande placée.

Dans le Croissant Ouest, d'autre part, les ventes ont baissé de moitié en un an. La demande placée au premier semestre 2020 (113 400 m<sup>2</sup>) est donc inférieure de 58 % à la moyenne de long terme. Dans la Première Couronne, le Nord est le plus épargné, avec recul de la demande placée de 40 % en cours d'année par rapport à la Deuxième Couronne qui a enregistré une baisse de 36 % au total.

Le stock de bureaux progresse et s'approche de 3 millions de m<sup>2</sup>. La hausse de l'offre immédiate annoncée au premier trimestre se confirme. Établie à 2 717 000 m<sup>2</sup> fin 2019, elle représente désormais 2 992 000 m<sup>2</sup> (+10 % en 6 mois), pour un taux de vacance de 5,5 %, avec une part légèrement plus élevée d'immeubles neufs. En ce qui concerne les valeurs locatives, les conditions de signature au deuxième trimestre sont restées alignées sur la période pré-Covid-19, reflétant un certain effet d'inertie propre aux marchés immobiliers. Le loyer « prime » de Paris QCA a légèrement progressé ce trimestre, atteignant 870 €/m<sup>2</sup>/an, contre 860 €/m<sup>2</sup>/an le trimestre dernier. Plus généralement, les valeurs locatives « prime » se maintiennent ou augmentent dans la majorité des marchés de Paris, dans un contexte d'offre limitée. Même phénomène pour les loyers moyens de seconde main qui ont continué de progresser au 2<sup>ème</sup> trimestre, mais plus lentement.

C'est un résultat satisfaisant compte tenu du contexte actuel, malgré une baisse modérée des volumes au premier semestre 2020.

Au deuxième trimestre 2020, les volumes d'investissement en Ile-de-France ont atteint 2,6 milliards d'euros (-64 % en un an). Les investisseurs n'ont pas pu visiter les bâtiments pendant le confinement et ont préféré « attendre et voir » et se montrer prudents compte tenu des incertitudes en termes de valeur des actifs et de rendement, reportant plusieurs transactions. Le volume important enregistré au premier trimestre a néanmoins permis au premier semestre de terminer avec 7,7 milliards d'euros investis, soit une baisse modérée de 25 % par rapport à une année record en 2019 et de 25 % au-dessus de la moyenne décennale. Le volume d'investissement au niveau national est en baisse de 11 % et s'établit à 12,3 milliards d'euros au premier semestre 2020, contre 13,8 milliards d'euros au premier semestre 2019.

La même tendance baissière a été constatée pour le nombre de transactions, 122 transactions reportées au premier semestre 2020 contre 170 l'an dernier. Les volumes sont en baisse sur tous les segments à l'exception des transactions sur le segment 100 - 300 millions d'euros (+21 %). Les autres segments de marché ont enregistré des baisses allant de -18 % pour les transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros à -65 % pour les transactions supérieures à 500 millions d'euros.

Au premier semestre, le Croissant Ouest est le quartier le plus dynamique avec un volume d'investissement presque inédit de 1,9 milliards d'euros, les investisseurs recherchant des biens de qualité offrant des rendements supérieurs à ceux de Paris. Le QCA arrive en deuxième position avec 1,6 milliards d'euros au premier semestre, suivi de la Première Couronne avec 1,5 milliards d'euros. A noter qu'aucune opération n'a été enregistrée ce semestre à La Défense, une première historique, principalement parce que les investisseurs asiatiques - qui ont représenté 82 % des investissements à La Défense l'année dernière - ont entamé cette année une phase de syndication pour les transactions réalisées et ont été incités par la crise du Covid-19 à se concentrer sur leurs marchés domestiques.

Les bureaux représentent clairement la majorité des investissements réalisés en Ile-de-France, avec un volume d'investissement de 6 milliards d'euros au premier semestre 2020. Une ventilation par profil de risque indique une évolution significative par rapport aux années précédentes. En effet, les actifs « core » ont clairement été majoritaires et représentaient 58 % des volumes échangés au cours du semestre, tandis que la part des actifs « core plus » et « value add » a baissé à 25 % et 17 % respectivement.

Après le confinement, un redémarrage de l'activité peut être observé à différents niveaux en fonction des acteurs concernés. Le marché revient donc progressivement à la vitesse de croisière. L'immobilier reste une classe d'actifs refuge face à la volatilité des marchés financiers.

#### (v) Pologne<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Rapports JLL et CBRE pour le premier semestre-2020

Contrairement aux attentes, le secteur des bureaux a publié des résultats encourageants et quelque peu surprenants au premier semestre 2020. Il s'agit d'une période sans précédent pour les marchés de bureaux à travers le monde et Varsovie n'a pas su contrecarrer cette tendance. Selon le CBRE, au premier semestre 2020, les locataires ont loué environ 335 000 m<sup>2</sup> à Varsovie, dont près de 196 000 m<sup>2</sup> ont été loués au cours du seul deuxième trimestre. Malgré le Covid-19, seuls un petit nombre de transactions ont été annulées, mais certains locataires ont nettement reporté leurs décisions. La situation est certainement différente de celle d'avant la pandémie, et il est évident que les locataires sont beaucoup plus prudents et conservateurs lorsqu'ils prennent des décisions commerciales et semblent attendre de voir comment évolue la situation du Covid-19.

Au premier semestre 2020, le taux de vacance a augmenté à 7,9 % à Varsovie (5,0 % dans les quartiers centraux et 9,9 % dans les quartiers non centraux de la ville), une hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport à fin 2019 (et +0,4 points de pourcentage par rapport au trimestre précédent). Ces chiffres s'accompagnent d'une hausse des chiffres des sous-locations/options qui ne sont pas adaptées à de nombreux locataires. Les taux de vacance se sont traduits par des options de location traditionnelles limitées dans toute la ville, notamment dans le centre, et ont encouragé l'activité de pré-location. Actuellement, le portefeuille total de projets en construction comprend 710 000 m<sup>2</sup> (soit un chiffre nettement inférieur à celui du premier trimestre 2020) à achever d'ici fin 2022. 44 % de ce volume est déjà pré-loué. Le parc de bureaux modernes à Varsovie compte actuellement près de 5,69 millions m<sup>2</sup>. Les loyers « prime » de première main ont augmenté dans le centre de Varsovie en raison de la demande élevée, de la faiblesse des taux de vacance et de la hausse des coûts de construction. Les loyers « prime » vont de 18,0 EUR à 24,0 EUR/m<sup>2</sup>/mois dans le centre et de 11,0 à EUR 16,0/m<sup>2</sup>/mois en dehors du centre.

Au premier semestre 2020, l'activité des investisseurs a atteint un niveau très élevé, après le record de l'année dernière. Selon JLL, les transactions d'investissement au premier semestre 2020 totalisent environ 2,9 milliards d'euros, le deuxième meilleur résultat dans l'histoire du secteur immobilier polonais. Près de 45 % du volume total des investissements a été réalisé dans le secteur des bureaux. Vingt-deux transactions pour plus de 1,3 milliards d'euros ont été réalisées, le deuxième volume le plus élevé de l'histoire pour les six premiers mois de l'année. 56 % des investissements de bureaux ont été réalisés à Varsovie, tandis que les 44 % restants se trouvent dans les villes régionales (notamment Cracovie, Katowice et Wrocław). La transaction la plus importante au premier semestre 2020 a été l'acquisition d'une participation majoritaire (61,49 %) dans GTC par le fonds hongrois Optimum Ventures Private Equity.

Les transactions sont négociées aux taux plafonds observés en 2019 en raison de décotes dans certains processus en cours. Les décotes pour 2020 ont évolué de 25 à 50 points de base par rapport aux prévisions pré-Covid-19.

#### (vi) Hongrie<sup>15</sup>

L'étude intitulée « Country Economic Forecast Hungary » d'Oxford Economics, datée du 19 août 2020, indique qu'après un confinement difficile mais relativement court en avril, les données mensuelles de mai et de juin suggèrent que l'économie est fermement en phase de reprise. Malgré une baisse de 27 % au deuxième trimestre, la production industrielle a par exemple fortement progressé en mai/juin alors que les grandes usines manufacturières, notamment dans le secteur automobile, ont repris leur production. En juin, la production industrielle a été supérieure de 36 % à celle d'avril, mais en baisse d'environ 16 % depuis janvier. En comparaison, la reprise des dépenses de consommation et de le regain de confiance des ménages a été plus modeste. Au total, l'économie devrait croître de 8,2 % au troisième trimestre par rapport au trimestre précédent.

À plus long terme, la Hongrie devrait bénéficier considérablement du plan de relance récemment approuvé par l'UE, ainsi que du prochain cadre financier pluriannuel (CFP) de l'UE. Au total, la Hongrie devrait recevoir environ 86 milliards d'euros de subventions du plan de relance de l'UE au cours des cinq prochaines années, tandis qu'elle pourrait recevoir 35 milliards d'euros du CFP au cours des sept prochaines années. Le Fonds Euro Nouvelle Génération de l'UE stimulera

---

<sup>15</sup> « Country Economic Forecast Hungary » d'Oxford Economics, 19 août 2020, et rapport *Marketbeat Budapest 2020 T2* de Cushman & Wakefield.

l'économie hongroise de 6,7 % du PIB en 2021-2025. S'il est difficile de prévoir le timing des investissements induits par ces fonds, la croissance économique de 5,9 % est désormais attendue pour 2022 avant de ralentir à 3,4 % en 2023.

La Banque nationale hongroise (**HNB**) s'est montrée active dans ses tentatives de soutien à l'économie, en abaissant les taux directeurs de 30 points de base et en mettant en place un programme d'assouplissement quantitatif. Le taux directeur de la Banque devrait rester stable à 0,6 % au moins jusqu'à fin 2023, alors qu'un écart de production positif devrait ramener l'inflation à la valeur de référence de 3 % de la Banque.

Le rapport *Marketbeat Budapest 2020 T2* de Cushman & Wakefield indique que la Hongrie est relativement bien sortie de la crise du Covid-19 et que son économie est parmi les plus résistantes aux effets de la pandémie de coronavirus, avec une contraction de 5,0 % attendue pour 2020 (selon Oxford Economics). L'indicateur du climat des affaires du National Economic Research Institute (GKI) hongrois indique une nette amélioration au cours des deux derniers mois, mais est resté pessimiste à la fin du deuxième trimestre. La Hongrie est entrée dans la crise actuelle dans une situation macroéconomique relativement solide. La croissance était déjà élevée, atteignant en moyenne 5 % au cours des deux dernières années, tandis que les déficits budgétaires et courants sont faibles et le taux d'emploi élevé. En conséquence, une forte reprise est attendue avec une croissance du PIB de 4,5 % en 2021 et de 5,2 % en 2022.

Les volumes d'investissement de bureaux au premier semestre 2020 ont atteint 400 millions d'euros, la plus forte période d'activité enregistrée au premier semestre de l'année. Alors que l'acquisition de GTC par Optima représente plus de 36 % de ce montant, des transactions majeures comme l'acquisition par Allianz d'Eiffel Square illustrent la performance relativement solide de la Hongrie. Bien que certaines opérations aient été avortées, la plupart semblent se poursuivre.

Les niveaux de demande pour le 2ème trimestre à Budapest ont atteint 88 000 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur à son rythme tendanciel en raison du ralentissement de l'activité de marché induit par la crise. L'activité de leasing a été dominée par les renouvellements, représentant 55 % de la demande totale. La demande nette s'élève à 39 600 m<sup>2</sup> et est portée par de nouvelles opérations de location. Les pré-locations représentent 12 500 m<sup>2</sup>. Le taux de vacance des bureaux a augmenté à 7,3 %, soit une hausse de 1,1 point de pourcentage en glissement trimestriel, principalement en raison de nouvelles livraisons. L'absorption nette s'élève à 31 430 m<sup>2</sup>.

Les programmes de développement en cours se poursuivent et aucun retard n'a encore été signalé. Au total, 87 800 m<sup>2</sup> d'espaces neufs ont été livrés au deuxième trimestre sur cinq projets. L'année 2020 sera marquée par une nette amélioration du niveau de livraison, avec 107 000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces toujours en cours pour le second semestre dont environ 71 % sont déjà pré-loués.

La plupart des occupants sont en mode veille et revoient leurs besoins d'occupation futurs en fonction de leur expérience du télétravail. Les grands occupants exigent des délais plus courts dans les négociations de renouvellement, tandis que certains espaces vacants ont été commercialisés pour la sous-location.

#### **(vii) Roumanie<sup>16</sup>**

Le premier semestre 2020 a été dominé par la pandémie de Covid-19 qui a fortement affecté l'économie de chaque pays, quel que soit son niveau de développement. Les estimations après le deuxième trimestre 2020 pour la Roumanie, qui avait connu une croissance régulière avec une hausse du PIB de 4,1 % en 2019, sont plutôt décourageantes, indiquant une croissance négative en glissement annuel de 9,7 % et une croissance annuelle globale de - 4,4 %. Si jusqu'en 2020 la Roumanie a enregistré une hausse annuelle du PIB supérieure à la moyenne de la zone euro, la zone euro devrait connaître un pic plus important en 2021, même si le redressement de la Roumanie restera positif. La consommation privée globale a chuté, passant d'une croissance annuelle de 6 % en 2019 à une valeur estimée à -4,1 % pour 2020. Les estimations trimestrielles sont plus prudentes et indiquent pour le deuxième trimestre de l'année une croissance de -8,2 % en glissement annuel et un fort rebond au deuxième trimestre 2021 alors qu'une hausse de 10,4 % en glissement annuel est attendue.

---

<sup>16</sup> CBRE Romania Real Estate 2020 S1 - Looking for the better half  
<https://www.cbre.ro/en/research-and-reports/Romania-Real-Estate-Market-Outlook-H1-20200>

Les prévisions pour l'ensemble de l'année indiquent que le second semestre 2020 sera axé sur la reprise économique et que les indicateurs de mi-saison seront compensés par des perspectives plus positives vers la fin de l'année, lorsque l'impact du Covid-19 apparaîtra plus clair. Avec un déficit budgétaire de 4,5 % en 2019, le coronavirus exerce une pression accrue sur l'économie roumaine et un déficit de 11,5 % est estimé pour 2020, avec des données trimestrielles indiquant un déficit annuel de 14,2 % à la fin du deuxième trimestre.

Le taux de chômage a été pénalisé au premier semestre, de nombreuses entreprises devant restreindre leur activité ou fermer. Alors que le taux de chômage était de 3,9 % fin 2019, il a augmenté au premier semestre 2020 à 7,7 %, avec un taux de chômage annuel attendu de 6,1 %. La Roumanie devrait bénéficier au second semestre du plan de relance approuvé par l'Union européenne. L'instrument de relance de 750 milliards d'euros est un plan de sauvetage exceptionnel pour les États membres de l'UE touchés par la pandémie de Covid-19. La Roumanie devrait recevoir 33,5 milliards d'euros de ce montant (1,8 milliards d'euros de subventions et 16,7 milliards d'euros de prêts).

Le stock de bureaux modernes à Bucarest à la fin du premier semestre 2020 était d'environ 3,3 millions m<sup>2</sup>, en tenant compte des livraisons annuelles de 104 000 m<sup>2</sup>. La plupart des nouveaux espaces ont été réalisés sur le sous-marché Nord, représentant 39 % de la totalité des espaces neufs, suivis par Pipera avec 31 % et les sous-marchés occidentaux et centraux avec 20 % et 10 %. Des livraisons annuelles régulières ont permis d'améliorer la composition du stock de bureaux, qui se compose désormais principalement de projets de catégorie A, tandis que les projets de catégorie B représentent 46 % de la superficie totale.

Le confinement obligatoire causé par la pandémie de Covid-19 a fortement affecté le marché locatif des bureaux à partir du premier trimestre de l'année. Les restrictions de déplacement, en particulier liées au travail, ont amené de nombreuses entreprises à entrer en mode « stop-by » pour des raisons financières et de sécurité. Une politique de télétravail sans précédent a été mise en place par la plupart des employeurs, ce qui a remis en question la nécessité d'une amélioration de l'immobilier. 95 500 m<sup>2</sup> ont été traités sur le marché des bureaux de Bucarest au cours des six premiers mois de l'année, soit 53 % de moins que la surface louée au premier semestre 2019. 79 % de la surface totale louée concernait des projets de catégorie A, tandis que les projets de catégorie B ne représentaient que 21 % du total des contrats de location (TLA). La demande placée (total des transactions hors renouvellements/négociations) représente 63 % de l'activité locative totale, soit 11 points de pourcentage en baisse par rapport aux six premiers mois de l'année dernière. Cette tendance était quelque peu attendue dans la mesure où les entreprises sont devenues plus prudentes en matière d'expansion immobilière et de visibilité en ces temps incertains.

## **9.6 Tendances**

L'Émetteur a adopté une attitude proactive à partir des premiers signes clairs de la crise du Covid-19 afin de protéger la santé de ses collaborateurs et d'assurer la continuité de l'activité.

Au premier semestre 2020, les étapes essentielles du développement d'un projet (études, dépôt de la demande de permis, évaluation du dossier, délivrance du permis, construction, location et vente) ont été affectées, à des degrés divers, par les ralentissements et les arrêts temporaires, mais l'Émetteur n'a noté qu'un impact *limité* en termes d'évolution de ses projets et du processus de formation des recettes (moins de 0,5 million d'euros), en raison de la crise sanitaire et du confinement.

Au contraire, l'Émetteur a fait état de plusieurs événements significatifs au cours du premier semestre, notamment la signature d'un contrat de cession en pleine propriété avec l'OIB pour l'immeuble de bureaux The One et la vente de bureaux aux Grands Prés de Mons, cédés avant leur achèvement.

Toutefois, depuis plusieurs mois, un ralentissement économique clair et généralisé s'étend à travers l'Europe, avec des degrés d'intensité différents selon les pays et les régions. Ce ralentissement pourrait affecter la performance 2020 de l'Émetteur et très probablement sa performance 2021.

Plusieurs types d'effets sont possibles :

- L'Émetteur peut toutefois exclure dès le départ la survenance de coûts matériels directs causés par la crise sanitaire publique.
- Des retards dans les procédures d'obtention des permis de construire, en raison de ralentissements administratifs, pourraient survenir.
- En cas de cession préalable à l'achèvement (bureaux et logement), l'obtention des autorisations nécessaires est une condition préalable à la comptabilisation du produit des ventes au compte de résultat. Il pourrait donc y avoir un décalage temporel pour certains projets de 2020 à 2021 ou de 2021 à 2022, en raison du ralentissement des dépenses publiques.
- On observe un net ralentissement de la location de bureaux par les entreprises clientes, plus marqué en Europe de l'Ouest qu'en Europe centrale.
- La baisse de la demande placée de bureaux loués constatée à partir du deuxième trimestre 2020 pourrait entraîner des retards dans la cession de projets immobiliers. Cette situation pourrait conduire à un report des bénéfices de 2020 à 2021 et de 2021 à 2022.

Comme indiqué précédemment, les résultats 2020 de l'Émetteur reposent sur plusieurs sources de revenus :

- Produits déjà réalisés sur les ventes avant l'achèvement (bureaux et logements) et libérés au fur et à mesure de l'avancement de la construction, ainsi que l'impact de la signature du contrat de cession en pleine propriété pour The One
- Les revenus locatifs des projets post ou pré-développement.

En termes de flux de trésorerie, compte tenu de l'augmentation de capital réalisée en juin 2020 et du refinancement de HBC en août 2020, l'Émetteur dispose d'une liquidité suffisante, malgré le ralentissement économique et la réalisation de nouvelles ventes de projets, pour assurer le développement des projets en portefeuille et poursuivre sa politique de croissance internationale, avec plus d'attention et d'opportunité compte tenu de la situation économique actuelle. À cet égard, l'Émetteur a récemment réalisé trois acquisitions majeures : des projets aux Pays-Bas (La Haye) et un premier projet de bureaux en Allemagne (Düsseldorf).

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de détérioration significative de ses perspectives depuis le 30 juin 2020.

## **9.7 Financement**

### **9.7.1 Politique financière**

La politique financière de l'Émetteur vise à disposer de capitaux permanents (actions + dette moyen et long terme) largement supérieurs à la valorisation des acquisitions (terrains et immeubles en location) de telle sorte que les projets disposant d'un permis puissent à

moyen terme être source de revenus (ventes de bureaux ou de logements ou, dans certaines situations, de revenus locatifs le temps d'organiser les cessions des actifs sous-jacents). L'Émetteur reste très attentif à ses équilibres bilantaires et à la diversification de ses sources de financement, tout en surveillant son niveau de solvabilité. En juin 2020, l'Émetteur a procédé à une augmentation de capital en vue de consolider cette politique financière.

L'émission obligatoire réalisée en octobre 2020 a permis à l'Émetteur d'atteindre ses objectifs, à savoir le renforcement des équilibres bilantaires et l'élargissement d'une source de financement, sous forme de « retail bond ».

Pour plus d'informations sur la politique d'endettement et les risques financiers de l'Émetteur, veuillez vous reporter aux notes 20 et 26 du Rapport annuel 2019.

## Tableau synthétique du bilan consolidé de l'Émetteur au 30 juin 2020 :

Capitaux permanents = fonds propres + financement à moyen et long termes (non remboursables immédiatement)

Les risques financiers (crédit, liquidité et taux d'intérêt) s'expliquent au travers de la politique d'endettement du Groupe qui s'est maintenue en 2019 et 2020.

L'endettement du Groupe se décompose en des financements directs contractés par l'Émetteur et en un financement, le cas échéant, au niveau de ses Filiales.

Le Groupe se finance auprès de divers partenaires bancaires nationaux et européens de premier plan. Il entretient avec ceux-ci une relation forte et de longue date permettant de faire face aux besoins de financement du Groupe.

L'Émetteur a diversifié ses sources de financement en contractant depuis 1999 un programme de billets de trésorerie à court, moyen et long terme (CP/MTN - Commercial Paper/Medium Term Titre) et a chargé la banque Belfius de le commercialiser auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics. En 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en émettant quatre tranches obligataires à moyen

et long termes dans le cadre de son nouveau programme d'Euro Medium Term Notes (EMTN). Le Groupe poursuit une politique de communication active afin d'informer le plus largement possible les acteurs des marchés financiers et pallier tout assèchement du marché monétaire ou toute crise indépendante de la situation et des activités de l'Émetteur.

L'Émetteur et ses Filiales contractent les financements nécessaires le cas échéant afin de mener à bien les constructions des

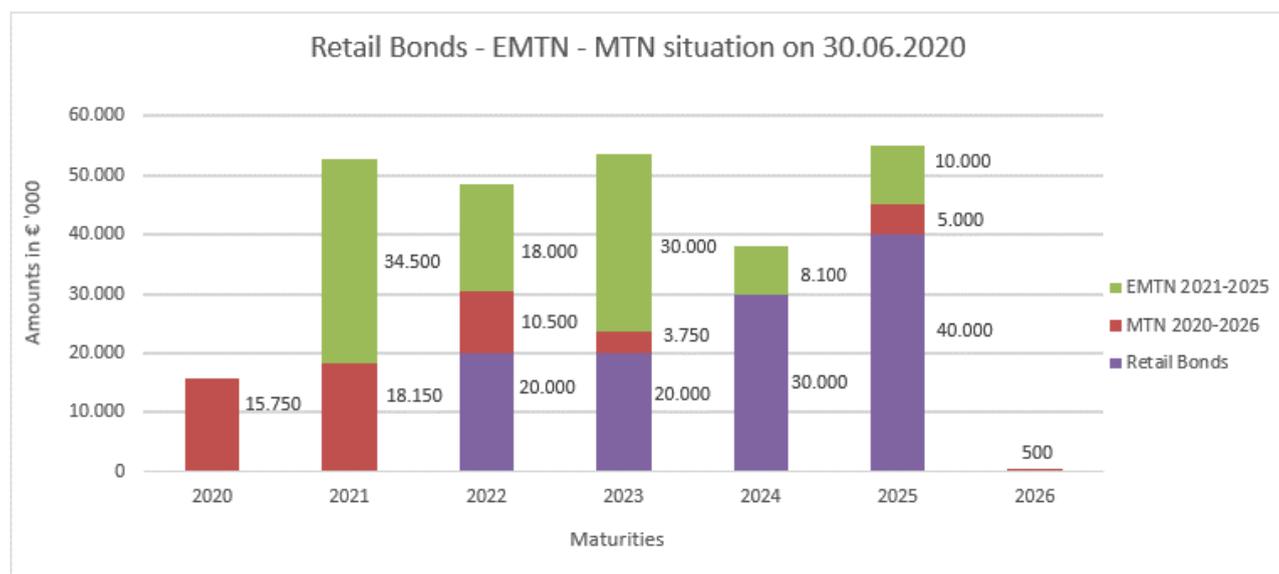
ACTIFS			PASSIFS		
	30-06-20	31-12-19		30-06-20	31-12-19
			Capitaux propres consolidés	260.313.448	187.047.585
			Retail Bonds	110.000.000	110.000.000
			EMTN 2021 - 2024	96.100.000	100.600.000
			MTN > 1 an	22.250.000	30.400.000
			Financements bancaires corporate	24.714.286	25.428.571
			Financements bancaires projets	76.113.003	98.393.112
			<b>Capitaux permanents</b>	<b>589.490.737</b>	<b>551.869.269</b>
			EMTN 2021 - 2024	4.500.000	-
			MTN < 1 an	31.400.000	23.750.000
			Financements bancaires corporate	32.714.286	7.814.286
			Financements bancaires projets	67.489.675	22.485.926
			<b>Dettes à court terme</b>	<b>136.103.961</b>	<b>54.050.212</b>
Valorisation des acquisitions (terrain - projets)	450.088.859	450.157.297	Commercial Paper	134.350.000	120.850.000
			Autres dettes	119.516.559	111.205.892
Valorisation du développement (hors terrain)	318.291.031	256.681.750	<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>979.461.257</b>	<b>837.975.372</b>
Trésorerie	107.808.336	45.447.591			
Autres actifs	103.273.030	85.688.733			
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>979.461.257</b>	<b>837.975.372</b>			

projets immobiliers. Ces financements visent à couvrir toute la période de construction en permettant de prévoir la commercialisation dans un délai raisonnable, généralement un an, après la fin des travaux. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des Filiales peuvent faire l'objet d'une mise en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en matière de valorisation du projet, l'Émetteur peut décider de financer directement ses projets ou les filiales développant des projets.

Au 30 juin 2020, l'Émetteur dispose de plusieurs lignes de crédit (201,03 millions d'euros), pour le financement de projets en construction (p.ex. Les Blocs E et F de Vaci Greens à Budapest), pour le financement de projet disposant de revenus locatifs (p.ex. Hermes Business Campus, Nysdam ou UBC) ou encore de projets à développer (Realex, Beaulieu, City Dox). Ces crédits pourront faire l'objet d'un remboursement lorsque la commercialisation des projets sera achevée (Vaci Greens E et F) ou lorsque le développement du projet sera arrivé à son terme (REALEX). Lorsque les projets sont livrés et

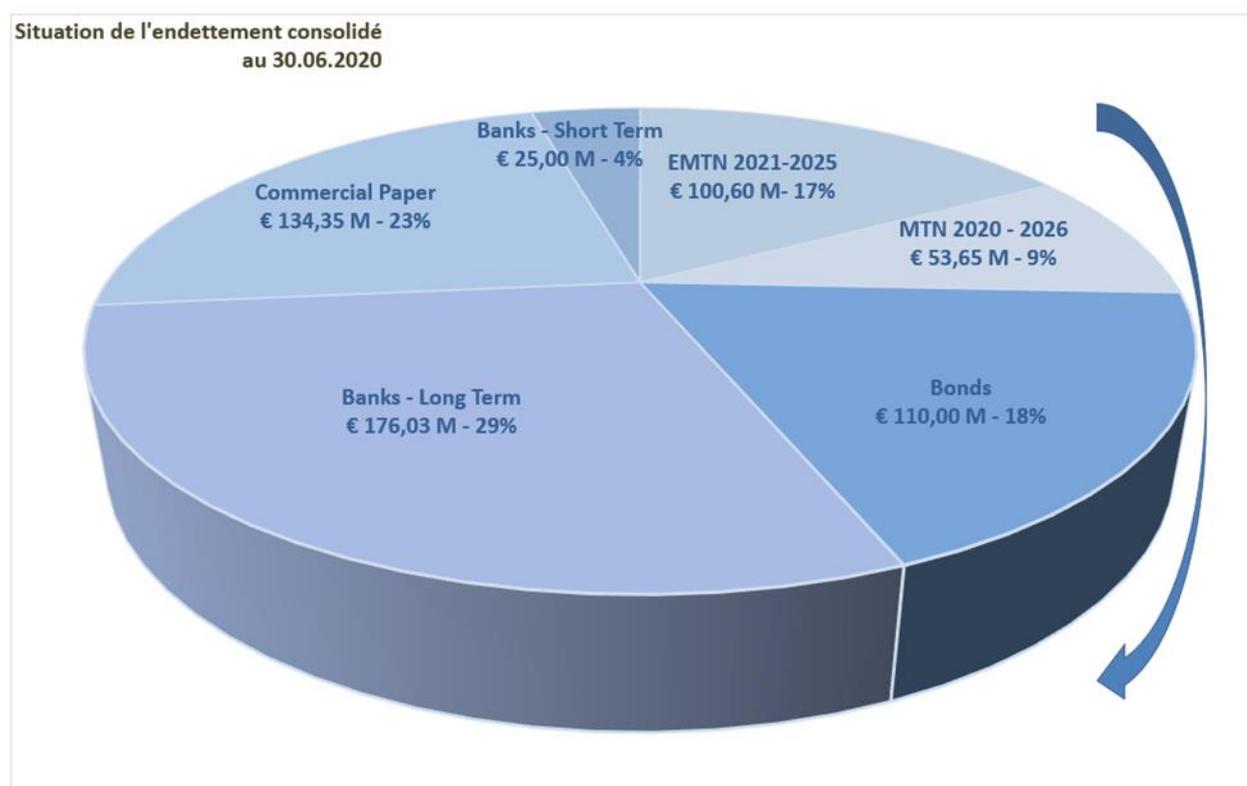
les locataires occupent les immeubles achevés (Hermès Business Campus), les crédits signés à long terme encore existant feront l'objet de remboursements lors de la cession de ces actifs.

Cette situation permet de concilier les remboursements prévus de CP, MTN, EMTN ou emprunts obligataires avec d'une part les financements liés aux projets et d'autre part la trésorerie disponible de l'Émetteur (107,81 millions d'euros au 30 juin 2020) Pour assurer la sécurité des financements de l'Émetteur, le renouvellement, le cas échéant de lignes de crédit est discuté plusieurs trimestres avant leurs échéances.



	Corporate 4	31-03-2022	1.428.571
Projets	Beaulieu (via Atenor)	15-12-2022	18.900.000
	Le Nysdam (via Hexaten)	20-10-2020	13.000.000
	Hermès Business Campus (via NGY Properties)	1-04-2025	16.641.010
	UBC (via Haverhill)	10-01-2024	20.061.666
	Realex (via Leaselex)	27-04-2021	35.000.000
	Realex (via Immo Sillex)	27-04-2021	10.000.000
	City Dox (via IPI)	28-02-2022	25.000.000
	Vaci Greens E & F (via CT)	31-03-2020	5.000.000
	<b>Total établissements de crédit</b>		

En matière de taux d'intérêt, le financement du Groupe et les financements des projets au travers du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, Euribor de 1 à 12 mois. Lorsque les tirages s'effectuent pour des durées plus longues (de 2 à 7 ans), le Groupe contracte les avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement de projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois pendant la période de financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et compte tenu des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 pour cent du total. En conséquence, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée. À titre d'information, le taux d'intérêt moyen pondéré de l'ensemble des financements consolidés de l'Émetteur s'élève au 31 décembre 2019 à 2,368 pour cent contre 2,236 pour cent pour le premier semestre 2020. Le graphique ci-dessous présente la situation de l'endettement consolidé de l'Émetteur au 30 juin 2020.



L'Émetteur a un endettement brut de 599,63 millions d'euros au 30 juin 2020 (contre 539,79 millions d'euros au 31 décembre 2019).

Cet endettement est réparti sur différentes maturités : 43 % de l'endettement est à rembourser ou prolonger dans l'année, 57 % est à rembourser ou prolonger dans les cinq ans et 0,1 pour cent à plus de cinq ans (contre 32, 58 et 10 % respectivement au 31 décembre 2019). L'endettement est composé à 34 % d'emprunts bancaires, à 18 % d'emprunts obligataires et à 48 % d'autres emprunts (CP, MTN, EMTN) (contre 29, 20 et 51 % respectivement au 31 décembre 2019).

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 était de 50 % (contre 59 pour cent au 31 décembre 2019). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la note 20 du rapport financier 2019 et à la déclaration sur le fonds de roulement net. Depuis le 30 juin 2020, l'Émetteur a émis deux obligations « retail » (35 millions d'euros avec une échéance de 4 ans et 65 millions d'euros à 6 ans) pour un montant total de 100 millions d'euros et a conclu un accord de financement de 80 millions d'euros avec Deutsche Pfandbriefbank et Erste Bank via sa filiale NGY. L'Émetteur

a également remboursé 5 millions d'euros de la convention de financement conclue avec Unicredit concernant Vaci Greens.

Tenant compte de la bonne répartition des échéances à long terme du financement consolidé l'Émetteur, cet endettement cadre avec la politique financière et la politique de développement du portefeuille des 30 projets en cours.

### 9.7.2 Risques de taux d'intérêt

Le financement du Groupe et le financement de projets par l'intermédiaire des filiales du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, Euribor 1 à 12 mois. Lorsque des prêts sont accordés pour des durées plus longues (de deux à cinq ans), le Groupe contracte des avances à taux fixe ou à taux flottant accompagnés d'un swap transformant le taux flottant en taux fixe (IRS) Dans le cadre du financement de projets, les banques autorisent des découverts de 1 à 12 mois pendant la durée du financement lié à la durée de la construction. Dans ce cadre et compte tenu des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. La part représentée par les coûts financiers dans le budget d'un projet représente entre 3 et 6 % du total. Par conséquent, la sensibilité à une forte variation des taux à court terme reste relativement faible et limitée.

## 9.8 Informations financières sélectionnées relatives à l'Émetteur

### – Chiffres consolidés

<b>Chiffres clés ATENOR (en millions d'euros)</b>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>S1 2020</b>
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>35,18</b>	<b>37,78</b>	<b>19,62</b>
<b>Flux de trésorerie courants <sup>(1)</sup></b>	<b>32,99</b>	<b>38,49</b>	<b>19,95</b>
<b>Capital et réserves</b>	<b>170,30</b>	<b>187,05</b>	<b>260,31</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>287,18</b>	<b>406,56</b>	<b>395,58</b>

(1) Résultat net + dotations aux amortissements, provisions et réductions de valeur. Les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

<b>Chiffres par action (en €)</b>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>S1 2020</b>
<b>Capital et réserves</b>	30,24	33,22	36,98
<b>Flux de trésorerie courants</b>	5,86	6,84	2,83
<b>Résultat net consolidé (part du groupe)</b>	6,25	6,71	2,79
<b>Dividende brut</b>	2,20	2,31	-
<b>Dividende ordinaire net</b>	1,54	1,617	-
<b>Nombre d'actions</b>	<b>5 631 076</b>	<b>5 631 076</b>	<b>7 038 845</b>

## **9.9 Investissements**

Depuis le 30 juin 2020, le Groupe a réalisé trois nouveaux investissements à Düsseldorf (Allemagne) et La Haye (Pays-Bas) pour un montant total de 48,85 millions d'euros.

## 9.10 Organigramme



In the absence of indication in the organization chart, the percentage of participation held by ATENOR is 100%

SUBSIDIARIES				
Countries				
Names of the projects				
ATENOR s.a.	THE ONE ESTATE s.a. Belgium  The One	FRELEX sprl (90%) LEASELEX sprl (90%) IMMO SILEX s.a. (90%) LUXLEX sarl (90%) Belgium  Realex	IMMOBILIERE DE LA PETITE ILE s.a. REST ISLAND s.a. Belgium  City Dox	IMMOANGE s.a. (50%) VICTOR ESTATES s.a. (50%) VICTOR PROPERTIES s.a. (50%) VICTOR BARA s.a. (50%) VICTOR SPAAK s.a. (50%) Belgium  Victor
Les Berges de l'Argentine Belgium	CCN DEVELOPMENT SA (33%) Belgium  CCN	DOSSCHE IMMO s.a. (50%) DE MOLENS SA (50%) Belgium  De Molens	HEXATEN s.a. Belgium  Nysdam	TBMB b.v. (50%) Netherlands  Verheeskade I
Au Fil des Grands Prés Belgium	Laakhaven Verheeskade II b.v. (50%) Netherlands  Verheeskade II	ATENOR LUXEMBOURG s.a. Grand Duchy of Luxembourg  Twist Buzzcity	LANKELZ FONCIER sarl (50%) Grand Duchy of Luxembourg  Perspectiv'	SQUARE 42 SA Grand Duchy of Luxembourg  Square 42
Beaulieu Belgium	BDS UNE FOIS sas (99%) France  Com'Unity	BDS DEUX FOIS sas France  U'Man	WEHRHAHN ESTATE SA Germany  Am Wehrhahn	NRW DEVELOPPEMENT SA Germany  Heindrichstrasse
	TAGE UNE FOIS SA Portugal  Wellbe	HAVERRHILL INVESTMENT sp.oo.o Poland  Lakeside	BROOKFORT INVESTMENTS sp.oo.o. Poland  Fort 7	CITY TOWER Hungary  Vaci Greens (E et F)
	HUNGARIA GREENS kft Hungary  Arena Business Campus	BECSI GREENS kft Hungary  Roseville	SZEREMI GREENS kft Hungary  Bakerstreet	* NGY PROPERTIES INVESTMENT srl Romania  Hermes Business Campus
	VICTORIEI 174 Business Development srl Romania  Dacia One	NOR REAL ESTATE SRL Romania  @Expo	NOR RESIDENTIAL SOLUTIONS SRL Romania  UP-site Bucharest	

\* Main subsidiary: assets rerepresent at least 15% of the total consolidated assets of the issuer as at 30.06.2020

Fraction du capital détenue (directement ou indirectement) par l'Émetteur :

- 90 % dans Freelex SPRL, Leaselex SPRL, Immo Silex SA et Luxlex SARL
- 100 % dans Immobilière de la Petite Ile et Rest Island SA
- 50 % dans Immoange SA, Victor Estates SA, Victor Properties SA Victor Bara SA et Victor Spaak SA
- 33,33 % dans CCN Development sa
- 50 % dans Dossche Immo SA et De Molens SA
- 100 % dans Hexaten SA
- 50 % dans TBMB\* BV
- 50 % dans Laakhaven Verheeskade II BV

- 100 % dans Atenor Luxembourg SA
- 50 % dans Lankelz Foncier sarl
- 100 % dans Square 42 sa
- 99 % dans BDS une fois SAS
- 100 % dans BDS deux fois SAS
- 100 % dans Wehrhahn Estate SA
- 100 % dans NRW Developpement SA
- 100 % dans Tage Une Foix Investimentos Imobiliarios SA
- 100 % dans Haverhill Investment sp zoo
- 100 % dans City Tower
- 100 % dans Hungaria Greens Kft
- 100 % dans Becsi Greens Kft
- 100 % dans Szeremi Greens Kft
- 100 % dans NGY Propertiers Investment SRL
- 100 % dans Victoriei 174 Business Development SRL
- 100 % dans NOR Real Estate SRL
- 100 % dans NOR Residential Solutions SRL

## 9.11 Administration et gouvernance d'entreprise

### 9.11.1 Le Conseil d'Administration

Le conseil d'administration est l'organe de décision ultime de l'Émetteur, sauf dans les matières réservées aux actionnaires en vertu du Code des Sociétés et des Associations belge ou des statuts de l'Émetteur. Le rôle du conseil d'administration est de viser le succès à long terme de l'Émetteur en organisant un leadership entrepreneurial, d'une part, et en veillant d'autre part, à l'évaluation et la gestion des risques, tout en restant attentif aux intérêts de toutes les parties prenantes.

Chaque administrateur est proposé sur la base de ses connaissances et/ou de son expérience personnelles afin de s'assurer que le conseil d'administration dispose de toutes les compétences et qualifications dont il a besoin pour assumer ses responsabilités. Chaque administrateur doit avoir la disponibilité nécessaire pour exécuter ses obligations.

Les membres du conseil d'administration font élection de domicile au siège social de l'Émetteur.

### 9.11.2 Composition

À la date du présent Prospectus de Base, le conseil d'administration se compose de huit administrateurs :

Administrateurs	Fonction	Principales fonctions exercées par les administrateurs non exécutifs
M. Frank Donck	Administrateur non exécutif Président	Directeur général de 3D SA
Stéphan Sonnevile SA représentée par Stéphan Sonnevile	Administrateur exécutif Administrateur Délégué CEO	
M. Christian Delaire	Administrateur indépendant	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Senior Advisor de Foncière Atland</li> <li>– Administrateur de Cromwell European REIT</li> <li>– Administrateur de Covivio</li> </ul>

Investea SRL représentée par Mme Emmanuèle Attout	Administrateur indépendant	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Administrateur d'Oxurion NV, Administrateur de Schröder SA</li> <li>– Administrateur de Eurocommercial Properties NV</li> <li>– Administrateur de Women on Board ASBL</li> </ul>
MG Praxis SRL <sup>(3)</sup> représentée par Mme Michèle Grégoire	Administrateur indépendant	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Avocate à la Cour de cassation</li> <li>– Professeure et Présidente du Centre de droit privé à l'Université Libre de Bruxelles</li> </ul>
Luxempart Management SARL représentée par M. Jo Santino	Administrateur non exécutif	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Administrateur Délégué (CEO)</li> <li>– Administrateur exécutif</li> <li>– Membre du Comité de Direction de Luxempart SA</li> </ul>
Sogestra SRL représentée par Mme Nadine Lemaître	Administrateur indépendant	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Président du Conseil d'Administration de l'hôpital Erasme,</li> <li>– Administrateur d'Orange Belgium SA</li> <li>– Administrateur de la Fondation de l'ULB</li> <li>– Administrateur de Solvay Executive Education ASBL</li> </ul>
M. Philippe Vastapane	Administrateur non exécutif	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Président du Conseil de Alva SA</li> </ul>

### 9.11.3 Composition de l'Executive Committee

L'Executive Committee est composé des membres suivants :

Membres	Fonctions
M. Stéphan Sonnevile pour Stéphan Sonnevile SA	Administrateur Délégué, CEO Président de l'Executive Committee
M. Sidney D. Bens	Chief Financial Officer
M. Laurent Collier pour Strat UP SRL	Executive Officer
M. William Lerinckx pour Probatimmo BVBA	Executive Officer
M. Sven Lemmes pour Weatherlight SA	Executive Officer

Les membres de l'Executive Committee, sous la direction du CEO depuis 2005, exercent leurs fonctions depuis plus de vingt ans. Cette durée démontre la forte stabilité dans la gestion du Groupe.

La pluridisciplinarité des membres de l'Executive Committee et leur expérience professionnelle leur permettent de comprendre et de traiter tous les aspects du développement immobilier. La collaboration étroite développée au fil des ans entre l'Executive Committee et le Conseil d'administration constitue, pour les actionnaires de l'Émetteur et du marché financier, la preuve d'un partage d'une vision à long terme pour le développement de l'Émetteur et les niveaux de performance attendus, et apporte également une appréciation des résultats obtenus. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Charte de Gouvernance d'Entreprise du rapport financier annuel 2019 (pages 58-69).

### 9.11.4 Conflits d'intérêts

En tant que société cotée, l'Émetteur doit se conformer aux procédures prévues à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des

Associations belge concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration et à l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations belge concernant les transactions entre parties liées.

Conformément au Code des Sociétés et Associations belge, chaque administrateur et membre de l'Executive Committee doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter des intérêts directs et indirects avec l'Émetteur. L'Émetteur déclare également qu'il n'y a pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs à l'égard de l'Émetteur de l'une des personnes membres du conseil d'administration et de l'Executive Committee et leurs intérêts privés et d'autres devoirs.

L'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations belge prévoit une procédure spéciale qui doit être respectée lorsqu'un administrateur a un intérêt de nature financière direct ou indirect dans une décision ou une opération relevant de l'autorité du conseil d'administration. Aucun (potentiel) de ces intérêts n'est apparu et la procédure n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2019 (à l'exception de la rémunération de l'administrateur délégué, qui n'a pas participé aux délibérations ou au vote concernant sa rémunération, sans que la procédure prévue par le Code des Sociétés et des Associations belge ne soit appliquée pour autant).

Frank Donck, Luxempart Management SARL,<sup>17</sup> Stéphan Sonnevile SA<sup>18</sup> et Philippe Vastapane sont les représentants des actionnaires de référence au conseil d'administration, conformément à la convention d'actionnaires conclue entre eux (cf. § 6.11).

## 9.12 Principaux actionnaires

La structure de l'actionnariat de l'Émetteur à la date du présent Prospectus (sur la base des informations fournies par les actionnaires dans leurs déclarations de transparence) et/ou les informations connues de l'Émetteur sont les suivantes :

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

<sup>(1)</sup> Signataires de la convention d'actionnaires

<sup>(2)</sup> Administrateur Délégué, société contrôlée M. Stéphan Sonnevile.

L'Émetteur compte cinq actionnaires de référence : 3D NV, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonnevile SA et ForAtenoR SA. Cet actionnariat s'est engagé à soutenir le Groupe dans sa stratégie de développement en collaborant à la réalisation de son plan d'entreprise et en y apportant ses compétences. Sa représentation au sein du conseil d'administration de l'Émetteur lui permet d'être impliqué activement dans la politique générale et la

stratégie du Groupe. Cet actionnariat équilibré et composé de sociétés stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs d'activités respectifs, possède une vision à long terme de sa participation dans le Groupe.

<sup>17</sup> Représenté par Jo Santino

<sup>18</sup> Représenté par Stéphan Sonnevile

Cette stabilité de l'actionnariat est concrétisée par un engagement réciproque au travers d'une convention d'actionnaires signée en novembre 2006 garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Celle-ci 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'Émetteur détiennent ensemble 48,58 % du capital et des droits de vote de l'Émetteur dont 32,79 % sont regroupés au sein d'une convention d'actionnaires. Le flottant s'élève à 46,9 %. Cette convention d'actionnaires constitue un accord de concert visant la définition et la mise en place d'une politique commune durable. Elle exprime la vision commune de ces actionnaires à propos de la stratégie et des règles de gouvernance au profit de tous les actionnaires de l'Émetteur. La convention prévoit la représentation de certains actionnaires au conseil d'administration ainsi qu'un droit de préemption pour les actions entrant dans le champ d'application de la convention. Cette convention ne donne pas lieu à l'exercice du contrôle de l'Émetteur par les actionnaires de référence.

La charte de gouvernance d'entreprise de l'Émetteur, la nomination d'administrateurs indépendants et le respect des règles en matière de conflits d'intérêts préviennent l'Émetteur de tout actionnaire ou groupe d'actionnaires visant à exercer un contrôle abusif sur l'Émetteur.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à l'Émetteur qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, plus de 30 pour cent des titres avec droit de vote l'Émetteur. L'Émetteur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle. En outre, toutes les actions émises par l'Émetteur - y compris celles détenues par les actionnaires de référence - donne droit à une voix.

#### **9.12.1 Capital et fonds propres autorisés**

Le capital de l'Émetteur s'élève à 72 038 228,59 euros et est représenté par 7 038 845 actions ordinaires.

L'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2020 a autorisé le conseil d'administration à émettre de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé et à augmenter le capital de l'Émetteur, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant maximum de 57 660 585,69 euros. Ces augmentations de capital peuvent être réalisées par voie de souscriptions en numéraire, d'apports en nature ou de constitution de réserves. Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au Moniteur belge, soit le 28 avril 2020. Dans le cadre de la présente autorisation, le conseil d'administration est autorisé à restreindre ou à annuler le droit de préemption des actionnaires, y compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées.

## 10. LIQUIDATION DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront acceptées pour règlement dans le Système de Règlement des Titres de la BNB. Le code commun approprié et l'*International Securities Identification Number* (ISIN) des Obligations de chaque Tranche seront précisés dans les Conditions Définitives applicables. Le nombre d'Obligations en circulation à tout moment sera inscrit dans le registre des titres nominatifs de l'Émetteur au nom de la BNB.

La liquidation des Obligations est soumise aux règles de règlement applicable, y compris à la loi belge du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières, et ses arrêtés d'exécution, les arrêtés royaux belges en vigueur du 26 mai 1994 et du 14 juin 1994 et les règles de liquidation et ses annexes, telles que émises ou modifiées par la BNB de temps à autre. Les transferts d'Obligations entre les participants du Système de Règlement des Titres de la BNB seront effectués dans le respect des règles du Système de Règlement des Titres de la BNB. Les transferts entre investisseurs sont effectués conformément aux règles et procédures opérationnelles respectives des participants du Système de Règlement des Titres de la BNB par l'intermédiaire desquels les investisseurs concernés détiennent ou détiendront leurs Obligations. L'accès au Système de Règlement des Titres de la BNB est disponible par le biais des participants au Système de Règlement des Titres de la BNB dont la qualité de membre s'étend aux titres tels que les Obligations. Parmi les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB, on compte certaines banques, des sociétés de bourse, Euroclear et Clearstream. Par conséquent, les Obligations pourront également être liquidées via (et sont donc acceptées par) Euroclear et Clearstream et les investisseurs peuvent donc détenir leurs Obligations via des comptes-titres ouverts via Euroclear et Clearstream.

Le Système de Règlement des Titres de la BNB est géré par la BNB, situé à de Berlaimontlaan / Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, Belgique.

Belfius Bank SA/NV (l'« **Agent** ») exécutera les obligations d'agent payeur énoncées dans (i) la convention de services de compensation qui sera conclu le [•] 2020 entre la BNB, l'Émetteur et l'Agent et (ii) la Convention d'Agent. Le Bureau Désigné initial de l'Agent (le « **Bureau Désigné** ») est sis place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles, Belgique.

L'Émetteur, les Agents Placeurs et l'Agent n'ont aucune responsabilité en ce qui concerne le respect des obligations qui s'imposent dans le cadre du Système de Règlement des Titres de la BNB ni du respect par les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB de leurs règles et procédures opérationnelles respectives.

## 11. RÉGIME FISCAL DES OBLIGATIONS

*La présente section consiste en une description générale du régime fiscal des Obligations en Belgique. Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales relatives aux Obligations, que ce soit en Belgique ou ailleurs. Les acheteurs potentiels d'Obligations doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux quant aux conséquences – dans le cadre des lois fiscales du pays dont ils sont résidents fiscaux et des lois fiscales belges – de l'acquisition, détention ou de la cession des Obligations, et de la réception de paiements d'intérêts, montant principal et/ou autres montants dans ce cadre. Ce résumé se fonde sur la loi telle qu'elle est en vigueur à la date du Prospectus et ce sous réserve de tout changement législatif susceptible de prendre effet après cette date, éventuellement avec effet rétroactif.*

*La législation fiscale en vigueur dans toute juridiction concernée, y compris dans le pays où l'investisseur est domicilié ou résident fiscal et dans le pays de constitution de l'Émetteur, peut avoir une incidence sur les revenus qu'un investisseur reçoit des Obligations. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects financiers, juridiques et fiscaux avant de prendre la décision d'investir dans les Obligations et examiner attentivement les risques associés à tout investissement dans les Obligations.*

*Les investisseurs doivent comprendre qu'en raison d'un changement de loi ou de pratiques, les conséquences fiscales peuvent être différentes de celles indiquées ci-dessous. Les investisseurs sont invités à consulter leurs conseillers professionnels quant aux conséquences fiscales éventuelles de la souscription, de l'acquisition, de la détention ou de la cession des Obligations en vertu de la législation de leur pays de citoyenneté, de résidence, de résidence habituelle ou de domicile.*

### 11.1 Régime fiscal belge

*La présente section consiste en une description générale des principales conséquences fiscales belges pour les investisseurs qui reçoivent des intérêts au titre des Obligations ou en cédant les Obligations et est de nature générale. Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales relatives aux Obligations, que ce soit en Belgique ou ailleurs.*

#### 11.1.1 Précompte mobilier belge

En vertu de la législation belge en vigueur sur le précompte mobilier, les intérêts bruts payés sur les Obligations sont en principe soumis au précompte mobilier belge, dont le taux s'élève actuellement à 30 %, sous réserve de l'application de certaines exonérations prévues par des dispositions nationales ou des conventions fiscales applicables.

À cet égard, la notion d'intérêts comprend (i) les paiements périodiques d'intérêts, (ii) toute somme payée ou attribuée par l'Émetteur

en sus du prix d'émission initial (en cas de remboursement complet ou partiel, à l'échéance ou non, ou en cas de rachat par l'Émetteur) et (iii) si les Obligations sont qualifiées de titres à revenu fixe en vertu de l'Article 2, §1, 8° du Code des impôts sur les revenus 1992, le « **BITC 1992** », le prorata des intérêts courus correspondant à la période de détention lors d'une vente des Obligations entre deux dates de paiement d'intérêts à un tiers, à l'exclusion de l'Émetteur.

Toutefois, les paiements d'intérêts et le remboursement du principal sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont

exonérés de précompte mobilier à condition qu'au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'intérêt, les Obligations soient

détenues par certains investisseurs (les « **Investisseurs Éligibles** », voir ci-dessous) sur un compte-titres exonéré (« **Compte X** ») ouvert auprès d'une institution financière qui est un participant direct ou indirect (un « **Participant** ») du Système de

Règlement des Titres de la BNB. La détention des Obligations dans le Système de Règlement des Titres de la BNB permet aux Investisseurs Éligibles de recevoir les revenus d'intérêts bruts (i.e. sans déduction du précompte immobilier) sur leurs Obligations et de négocier leurs Obligations en règlement brut.

Les participants au Système de Règlement des Titres de la BNB doivent inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Éligibles sur un Compte X, et celles qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs non éligibles sur un compte-titres non exonéré (un « **Compte N** »). Les paiements d'intérêts aux titulaires des Comptes X sont exonérés du précompte mobilier ; les paiements d'intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 30 %, lequel précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci au Trésor.

Les Investisseurs Éligibles sont les entités visées à l'article 4 de l'arrêté royal belge du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier, et incluent les entités suivantes :

- a) Les sociétés résidentes belges assujetties à l'impôt belge des sociétés belge visé à l'article 2, §1, 5°, b) du BITC 1992 ;
- b) les institutions, associations ou sociétés visées à l'article 2, §3 de la loi belge du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurance autres que celles visées aux points a) et c) soumises à l'application des articles 262, 1° et 5° du BITC 1992 ;
- c) les institutions parastatales de sécurité sociale, ou les organismes qui y sont assimilés, visés à l'article 105, 2° de l'arrêté royal d'exécution du code des impôts sur les revenus 1992 du 27 août 1993 mettant en œuvre l'arrêté royal d'exécution du code des impôts sur les revenus 1992) (« l'AR/CIR 1992 ») ;
- d) Les investisseurs non-résidents dont la détention des Obligations n'est pas liée à une activité professionnelle en Belgique, visée à l'article 105, 5° de l'AR/CIR 1992 ;
- e) les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension, prévus à l'article 115 de l'AR/CIR 1992;
- f) les contribuables visés à l'article 227, 2° du BITC qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leurs activités professionnelles en Belgique et qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu des non-résidents en vertu de l'article 233 du BITC 1992 ;
- g) l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier conformément à l'article 265 du BITC 1992 ;
- h) les organismes de placement collectif (tels que les fonds de placement) de droit étranger qui sont un patrimoine indivis géré par une société de gestion pour le compte des participants, lorsque leurs parts ne font pas l'objet d'une émission publique en Belgique ou ne sont pas commercialisées en Belgique;
- i) les sociétés belges, non visées au point a) ci-dessus, dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts ; et
- j) uniquement pour les revenus des titres de créance émis par des personnes morales faisant partie des autorités publiques du secteur, au sens du système européen des comptes nationaux et régionaux (SEC), pour l'application du Règlement (CE) n° 3605/93 du 22 novembre 1993 relatif à l'application du protocole sur la procédure concernant les déficits excessifs annexé au traité instituant la Communauté européenne, les personnes morales faisant partie du secteur des autorités publiques précité.

Ne sont entre autres pas des Investisseurs Éligibles, les personnes physiques résidentes belges et associations sans but lucratif, autres que celles visées aux points (b) et (c) ci-dessus.

Les catégories ci-dessus ne résument que les définitions détaillées figurant à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994, tel que modifié, auxquelles les investisseurs devraient se référer pour une description précise des règles d'éligibilité applicables.

Les transferts d'Obligations entre un Compte X et un Compte N peuvent donner lieu à certains paiements correctifs en ce qui concerne le précompte mobilier :

- Un transfert d'un Compte N (vers un Compte X ou un Compte N) donne lieu au paiement par le cédant, qui n'est pas un Investisseur Éligible, à la BNB du précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date de transfert.
- Un transfert (d'un Compte X ou un Compte N) vers un Compte N donne lieu au remboursement par la BNB à l'acquéreur, qui n'est pas un Investisseur Éligible, du précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière

Date de Paiement d'Intérêts jusqu'à la date de transfert.

- Les transferts d'Obligations entre deux Comptes X n'entraînent aucune correction en matière de précompte mobilier.

Lors de l'ouverture d'un Compte X auprès du Système de Règlement des Titres de la BNB ou d'un Participant à celui-ci, un Investisseur Éligible doit délivrer au Participant une attestation, approuvée par le ministère belge des Finances, qui permet de constater qu'il appartient à l'une des catégories d'Investisseurs Éligibles. Il n'y a pas d'exigences de déclaration en cours pour les Investisseurs Éligibles sauf qu'ils doivent informer les Participants de toute modification de l'information contenue dans l'état de leur statut fiscal admissible. Toutefois, les participants sont tenus de fournir chaque année à la BNB des listes d'investisseurs qui ont détenu un Compte X au cours de l'année civile précédente.

Un Compte X peut être ouvert avec un Participant par un intermédiaire (un « **Intermédiaire** ») pour les Obligations que l'Intermédiaire détient pour le compte de ses clients (les « **Bénéficiaires Effectifs** »), pour autant que chaque Bénéficiaire Effectif soit un Investisseur Éligible. Dans ce cas, l'Intermédiaire doit remettre au Participant une attestation, approuvée par le ministère belge des Finances, confirmant que (i) l'Intermédiaire lui-même est un Investisseur Éligible et que (ii) les Bénéficiaires Effectifs détenant leurs Obligations via l'Intermédiaire sont aussi des Investisseurs Éligibles. Un Bénéficiaire Effectif doit également délivrer une attestation de son statut d'éligible à l'Intermédiaire.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas à Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France, Interbolsa et LuxCSD ou à tous autres dépositaires centraux de titres tels que définis à l'article 2, §1, 1) du Règlement (UE) n° 909/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 concernant l'amélioration du règlement de titres dans l'Union européenne et les dépositaires centraux de titres et modifiant les directives 98/26/CE et 2014/65/UE ainsi que le règlement (UE) n° 236/2012 (« CSD »), agissant en qualité de Participants directs au Système de Règlement des Titres de la BNB (chacun un « **NBB-CSD** »), à condition que le NBB-CSD concerné (i) ne détienne que des Comptes X (ii) soit en mesure d'identifier les Détenteurs d'Obligations pour lesquels il détient des Obligations sur ce compte et (iii) les règles contractuelles convenues par ce dépositaire central de titres agissant en qualité de Participant incluent l'engagement contractuel que leurs clients et titulaires de compte sont tous des Investisseurs Éligibles.

Conformément au Système de Règlement des Titres de la BNB, un Détenteur d'Obligations qui retire des Obligations d'un Compte X pourra, à la suite du paiement des intérêts sur ces Obligations, demander une indemnité aux autorités fiscales belges pour un montant égal au précompte mobilier sur les intérêts courus depuis la dernière Date de Paiements d'Intérêts jusqu'à la date de retrait des Obligations du Système de Règlement des Titres de la BNB.

### **11.1.2 Impôt belge sur les revenus et les plus-values**

#### *Personnes physiques résidentes belges*

Pour les personnes physiques résidentes fiscales belges, c'est-à-dire qui sont soumises à l'impôt belge sur le revenu des personnes physiques et qui détiennent les Obligations en tant qu'investissement privé, le paiement du précompte mobilier de 30 % les décharge entièrement de leur impôt sur le revenu des personnes physiques au titre de ces intérêts. Cela signifie qu'elles ne doivent pas déclarer les intérêts perçus dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, pour autant que le précompte mobilier belge ait effectivement été prélevé sur ces intérêts.

Les personnes physiques résidentes belges peuvent néanmoins choisir de reprendre ces intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. Lorsque le bénéficiaire choisit de les déclarer, les intérêts perçus seront normalement imposés à un taux forfaitaire de 30 %. (ou, si cela s'avère plus avantageux, aux tarifs d'imposition progressifs en vigueur en tenant compte des autres revenus déclarés par le contribuable). Le précompte mobilier retenu relatif aux intérêts déclarés à l'impôt des personnes physiques, sont imputables et éventuellement remboursables.

Les plus-values réalisées sur la cession des Obligations sont en principe exonérées d'impôts, sauf si les plus-values sont

réalisées en dehors du cadre de la gestion normale du patrimoine privé ou sauf dans la mesure où elles sont qualifiées d'intérêts (au sens de la section « Précompte mobilier belge »). Les moins-values réalisées en cas de cession des Obligations détenues en tant que placement non professionnel ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

D'autres règles fiscales s'appliquent aux personnes physiques qui résident en Belgique qui ne détiennent pas les Obligations en tant que placement privé.

#### *Sociétés résidentes belges*

Les Détenteurs d'Obligations qui sont des sociétés résidentes belges, assujetties à l'impôt des sociétés, sont en principe taxés à l'impôt des sociétés sur les intérêts des Obligations et les plus-values réalisées lors de la cession des Obligations, au taux actuel de l'impôt des sociétés de 25 %. (à compter de l'exercice 2021 lié à une période imposable commençant au plus tôt le 1er janvier 2020) (sous réserve de certaines conditions, un taux réduit de 20 % s'applique pour la première tranche de 100 000 EUR du revenu imposable des petites entreprises éligibles au sens de l'article 1 24, §1 à §6 du Code des Sociétés et des Associations belge).

Tout précompte mobilier retenu par ou pour le compte de l'Émetteur peut, sous certaines conditions, être imputé sur l'impôt des sociétés qui serait dû et l'excédent éventuel est en principe remboursable, le tout conformément aux dispositions légales applicables. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations sont généralement déductibles d'impôt.

D'autres règles fiscales s'appliquent aux sociétés d'investissement au sens de l'article 185bis du BITC 1992.

#### *Personnes morales résidentes belges*

Pour une personne morale résidente belge assujettie à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier sur les intérêts constituera en principe l'impôt final au titre de ces intérêts.

Les personnes morales résidentes belges détenant les Obligations sur un Compte N sont soumises à un précompte mobilier de 30 % sur les intérêts perçus. Cet impôt constitue l'impôt final pour elles et, en principe, les dégage pleinement de leur impôt sur le revenu. Par conséquent, si le précompte mobilier a été retenu sur les intérêts, elles ne doivent pas déclarer les intérêts perçus sur les Obligations.

Les personnes morales résidentes belges qui sont considérées comme des Investisseurs Éligibles et qui, par conséquent, ont perçu des revenus d'intérêts bruts (si ces entités ne peuvent pas se prévaloir d'une exonération définitive du précompte mobilier) doivent déclarer les intérêts et payer elles-mêmes le précompte mobilier au Trésor belge (lequel précompte mobilier constitue également, en principe, l'impôt final entre les mains des investisseurs concernés). Les personnes morales belges ne sont en principe pas assujetties à l'impôt sur les plus-values réalisées lors de la cession des Obligations (sauf si les plus-values sont qualifiées d'intérêts tels que définis ci-dessus à la section « Précompte mobilier belge »). Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

#### *Organismes de Financement de Pensions belges (OFP)*

Les intérêts obtenus et les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des Obligations par des organismes de financement de pensions au sens de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle sont en principe exonérés de l'impôt des sociétés belge. Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement. Sous réserve de certaines conditions, le précompte mobilier retenu sur les intérêts peut être imputé sur l'impôt des sociétés qui serait dû et l'excédent éventuel est en principe remboursable.

#### *Non-résidents belge*

Les sociétés non-résidentes ayant attribué les Obligations à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement dont elles disposent en Belgique sont en principe soumises aux mêmes règles fiscales que les sociétés résidentes belges (voir ci-dessus).

Les Détenteurs d'Obligations qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui ne détiennent pas les Obligations par

l'intermédiaire d'un établissement dont elles disposent en Belgique et qui n'investissent pas les Obligations dans le cadre de leur activité professionnelle en Belgique ne sont en principe pas imposables et ne deviendront pas imposables sur les revenus ou les plus-values obtenus en raison uniquement de l'acquisition, de la détention ou de la cession des Obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Éligibles et qu'ils détiennent les Obligations sur un Compte X.

### *11.1.3 Taxe sur les opérations de bourse et de report*

Une taxe sur les opérations de bourse au taux de 0,12 % (sous réserve d'un plafond de 1 300 EUR par partie et par transaction) sera en principe prélevée sur la vente et à l'achat et toute autre acquisition ou transfert moyennant une contrepartie des Obligations sur le marché secondaire si (i) elle sont conclues ou effectuées en Belgique par un intermédiaire professionnel, ou (ii) considérées comme conclues ou effectuées en Belgique, c'est-à-dire si l'ordre est donné directement ou indirectement à un intermédiaire établi à l'étranger, soit par une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique soit par une personne morale pour le compte d'un siège ou d'un établissement de celle-ci en Belgique (les deux étant dénommés « **Investisseurs Belges** »). Un impôt distinct est dû par chacun du vendeur et de l'acheteur, tous deux perçus par l'intermédiaire professionnel. Aucune taxe sur les opérations de bourse ne sera due sur l'émission des Obligations (transaction sur le marché primaire).

Toutefois, si l'ordre est donné directement ou indirectement à un intermédiaire professionnel établi à l'étranger par un Investisseur Belge, la taxe sur les opérations de bourse sera en principe due par cet Investisseur Belge (qui sera responsable de l'introduction d'une déclaration des opérations de bourse et du paiement de la taxe sur les opérations de bourse due), sauf si l'Investisseur Belge peut démontrer que la taxe sur les opérations de bourse due a déjà été acquittée par l'intermédiaire professionnel établi en hors de Belgique. Dans ce cas, l'intermédiaire professionnel établi à l'étranger est également tenu de délivrer à chaque client (qui lui donne un ordre) un bordereau au plus tard le jour ouvrable qui suit celui où l'opération a été exécutée. Les bordereaux éligibles doivent être numérotés suivant une série ininterrompue de numéros et dressés en double exemplaire et conservés par l'intermédiaire professionnel. Le double du bordereau peut toutefois être remplacé par un listing établi au jour le jour, numéroté suivant une série ininterrompue de numéros. Alternativement, les intermédiaires professionnels établis à l'étranger ont la possibilité de désigner un représentant responsable de la taxe sur les opérations de bourse en Belgique, sous certaines conditions et moyennant le respect de certaines formalités (« **Représentant de la Taxe sur les Opérations de Bourse** »). Ce Représentant de la Taxe sur les Opérations de Bourse est alors redevable envers le Trésor belge de la taxe sur les opérations de bourse due pour le compte de clients appartenant à l'une des catégories susmentionnées (et à condition que ces derniers ne remplissent pas les conditions d'exonération de la taxe sur les opérations boursières - voir ci-dessous) et tenu au respect des obligations de déclaration et des obligations relatives aux bordereaux. Si le Représentant de la Taxe sur les Opérations de Bourse paie la taxe sur les opérations de bourse due, l'Investisseur Belge n'est plus, conformément à ce qui précède, le débiteur de la taxe sur les opérations de bourse.

Par ailleurs, une taxe sur les opérations de report au taux de 0,085 pour cent (plafonnée à 1 300 EUR) (par partie et par transaction) est due par chaque partie à l'occasion des opérations de report conclues ou exécutées en Belgique dans laquelle un intermédiaire professionnel pour opérations de bourse intervient.

Toutefois, aucune des taxes visées ci-dessus ne sera due par les personnes exonérées agissant pour leur propre compte, y compris les investisseurs qui ne résident pas en Belgique (sur présentation d'une attestation à l'intermédiaire financier en Belgique confirmant leur statut de non-résident) et par certains investisseurs institutionnels belges au sens de l'article 126.1, 2° du Code des droits et taxes divers pour la taxe sur les opérations de bourse et de l'article 139, §2 du même code pour la taxe sur les opérations de report.

Comme indiqué ci-dessous, la taxe sur les opérations de bourse et la taxe sur les opérations de report devraient être supprimées dès l'instant où la TTF entrera en vigueur. La proposition fait toujours l'objet de négociations entre les États membres participants et peut donc être modifiée à tout moment.

### *11.1.4 Nouvelle taxe annuelle sur les comptes-titres*

Le 5 janvier 2021, le gouvernement fédéral belge a soumis au Parlement un projet de loi introduisant la nouvelle taxe annuelle sur les comptes-titres (« contribution de solidarité »).

La taxe serait prélevée au taux de 0,15 % sur la valeur moyenne des instruments financiers imposables détenus sur des comptes-titres pendant une période de référence de douze mois consécutifs (en principe) débutant le 1er octobre et prenant fin le 30 septembre de l'année suivante. La taxe ciblerait les comptes-titres détenus par des particuliers, des entreprises et des personnes morales résidents, indépendamment du fait que ces comptes soient détenus ou non par un intermédiaire financier qui est établi ou situé en Belgique ou à l'étranger. La taxe s'appliquerait également aux comptes-titres détenus par des particuliers, des entreprises et des personnes morales non-résidents auprès d'un intermédiaire financier établi ou situé en Belgique. Les instruments financiers envisagés comprennent non seulement des actions, des obligations et des Obligations, mais aussi des produits dérivés. Le cas échéant, le montant de la taxe serait limité à 10 % de la différence entre la base imposable et le seuil de 1 million d'euros. Chaque compte-titres serait évalué séparément. Lorsqu'un compte-titres est détenu conjointement par plusieurs titulaires, chaque titulaire sera solidairement responsable du paiement de la taxe et chaque titulaire peut exécuter les obligations de déclaration pour tous les titulaires. L'intention serait de prélever la taxe en tant que prélèvement libératoire à la source entre les mains de l'intermédiaire belge.

Il y aurait plusieurs exemptions, notamment les comptes-titres détenus par des types spécifiques d'entités réglementées pour leur propre compte.

Un intermédiaire financier serait défini comme (i) la Banque Nationale de Belgique, la Banque Centrale Européenne et les banques centrales étrangères exerçant des fonctions similaires, (ii) un dépositaire central de titres visé à l'article 198/1, §6, 12° du Code des impôts sur les revenus, (iii) un établissement de crédit ou une société de bourse au sens de l'Article 1, §3 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et (vi) les entreprises d'investissement au sens de l'Article 3, §1 de la Loi du 25 octobre 2016 relative à l'accès à l'activité de prestation de services d'investissement et au statut et au contrôle des sociétés de gestion de portefeuille et de conseil en investissement, qui sont, en vertu du droit national, autorisées à détenir des instruments financiers pour le compte de clients.

Une disposition anti-abus serait également incluse pour contrer certaines actions visant à éviter l'impôt, telles que le passage des instruments financiers imposables vers plusieurs comptes-titres afin d'éviter de dépasser le seuil de 1 million d'euros, la conversion d'instruments financiers imposables en titres nominatifs non imposables, ou le transfert sur des comptes-titres étrangers, entre autres. La disposition anti-abus serait considérée comme applicable rétroactivement à compter du 30 octobre 2020.

Veillez noter que cette taxe fait toujours l'objet de négociations et que les principes précités pourraient encore changer. Le projet de loi n'a pas encore été adopté par le Parlement. Il est donc recommandé aux potentiels Détenteurs d'Obligations de suivre et de solliciter leurs propres conseils professionnels concernant cette nouvelle taxe annuelle sur les comptes-titres.

## **11.2 La taxe proposée sur les transactions financières (« TTF »)**

La Commission Européenne a adopté le 14 février 2013 la Proposition de Directive (la « **Proposition de la Commission** ») établissant un système commun de taxe sur les transactions financières (« **TTF** ») à percevoir sur les transactions sur instruments financiers effectuées par des institutions financières si au moins une des parties à la transaction est située dans la « zone TTF », telle que définie dans la Proposition de la Commission. Elle a été approuvée par le Parlement européen en juillet 2013. À l'origine, la Proposition de la Commission adoptée prévoyait la taxe sur les transactions financières pour 11 « États Membres Participants » (Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovaquie et Slovaquie). Toutefois, le 16 mars 2016, l'Estonie s'est formellement retirée du groupe d'États désireux d'introduire la TTF. La date de mise en œuvre effective de la TTF dépendrait de l'approbation future du Conseil européen et de la consultation d'autres institutions de l'UE, et de sa transposition ultérieure en droit interne.

Si la taxe sur les transactions financières est introduite, conformément aux propositions actuellement publiées, les institutions financières et certaines autres parties seraient tenues de payer la taxe sur les transactions sur instruments financiers avec des parties (y compris, en ce qui concerne la proposition à l'échelle de l'UE, ses sociétés affiliées) situées dans la zone TTF. Le champ d'application de la TTF est très vaste et, si adoptée sous sa forme actuelle, pourrait s'appliquer dans certaines circonstances à certaines opérations concernant les Obligations. Il s'agit d'une taxe sur les opérations sur produits dérivés (comme les activités de couverture) ainsi que sur les opérations sur titres, i.e. elle s'applique aux opérations sur instruments tels que les actions et les obligations. L'émission initiale d'instruments tels que les actions et les obligations est exonérée de la taxe sur les transactions financières dans la proposition actuelle de la Commission. Cela signifie que l'émission et la souscription des Obligations ne doivent pas être soumises à la taxe sur les transactions financières.

Selon les propositions actuelles, la TTF pourrait, dans certaines circonstances, s'appliquer aussi bien aux personnes résidentes tant un État Membre Participant que dans un autre État. En substance, elle s'appliquerait à certaines opérations sur les Obligations dans lesquelles au moins une partie est une institution financière et au moins une partie est résidente dans un État Membre Participant. Une institution financière peut être ou être considérée comme « établie » dans un État Membre Participant dans un large éventail de circonstances, y compris (a) en négociant avec une personne établie dans un État Membre Participant ou (b) lorsque l'instrument financier faisant l'objet des opérations est émis dans un État Membre Participant.

En 2019, les ministres des Finances des États Membres participant à la coopération renforcée ont indiqué qu'ils discutaient d'une nouvelle proposition de TTF fondée sur le modèle français de la taxe et sur la possible mutualisation de la taxe en tant que contribution au budget de l'UE.

Selon la dernière version de cette nouvelle proposition de TTF (soumise par le gouvernement allemand), la TTF serait prélevée à un taux d'au moins 0,2 pour cent de la contrepartie pour l'acquisition de la propriété d'actions (y compris les actions ordinaires et de préférence) admises aux négociations sur une plate-forme de négociation ou sur une plate-forme similaire d'un pays tiers, ou d'autres titres équivalents à ces actions (« **Instruments financiers** ») ou des transactions similaires (p.ex. une acquisition d'Instruments Financiers par le biais d'un échange d'Instruments Financiers ou par le biais d'un règlement physique d'un produit dérivé). La TTF serait payable à l'État Membre Participant sur le territoire où l'émetteur d'un Instrument Financier a établi son siège statutaire. Selon la dernière version de la nouvelle proposition de TTF, la TTF ne s'appliquerait pas aux obligations simples. Comme la Proposition de la Commission, la dernière version de la nouvelle proposition de TTF prévoit également qu'une fois la TTF entrée en vigueur, les États Membres Participants ne maintiennent pas ni n'introduisent de taxes sur les transactions financières autres que la TTF (ou la TVA prévue par la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée).

En conséquence, la Belgique devrait supprimer la taxe sur les opérations de bourse et la taxe sur les opérations de report une fois que la TTF sera entrée en vigueur.

Toutefois, la Proposition de la Commission sur la TTF fait encore l'objet de négociations entre les États Membres Participants. En outre, sa légalité est pour l'heure incertaine. Elle peut donc être modifiée avant toute mise en œuvre, dont le calendrier reste incertain. D'autres États membres de l'UE peuvent décider d'y participer. Les Détenteurs d'Obligations potentiels sont invités à consulter leurs conseillers professionnels au sujet des conséquences de la TTF.

### **11.3 Norme commune de déclaration (Common Reporting Standard)**

Le 29 septembre 2020, 109 juridictions avaient signé l'accord multilatéral entre autorités compétentes (« AMAC »), qui est un accord-cadre multilatéral pour l'échange automatique de renseignements financiers et personnels, avec les échanges bilatéraux subséquents prenant effet entre ces signataires lorsqu'ils ont déposé les notifications.

49 juridictions, dont la Belgique, se sont engagées à respecter un calendrier spécifique et ambitieux conduisant aux premiers

échanges automatiques de renseignements en 2017, pour l'exercice 2016 (« adhérents de la première heure »). Plus de 50 juridictions se sont engagées à échanger des renseignements à partir de 2018, deux juridictions à partir de 2019 et sept juridictions à compter de 2020. En vertu de la NCD, les institutions financières résidentes d'un pays adhérent à la NCD sont tenues de déclarer, selon des procédures de diligence raisonnable, les informations financières à communiquer concernant les comptes déclarables, qui comprennent les intérêts, dividendes, soldes de comptes ou valeur portée en compte, revenus de certains produits d'assurance, produits de cession d'actifs financiers et autres revenus générés par des actifs inscrits au compte ou des paiements effectués en lien avec le compte. Les comptes déclarables incluent les comptes détenus par des personnes physiques et par des entités (comprenant les fiducies et fondations) dont la résidence fiscale se situe dans un autre pays adhérent à la NCD. La norme impose « de regarder à travers » les entités passives en vue d'identifier et de déclarer les personnes qui en détiennent le contrôle.

Le 9 décembre 2014, les États membres de l'UE ont adopté la Directive 2014/107/UE relative à la relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal (« **DAC2** »), qui prévoit l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, comme prévu dans la NCD. DAC2 modifie la précédente Directive sur la coopération administrative dans le domaine fiscal, Directive 2011/16/UE.

La Belgique a mis en œuvre DAC2 et respectivement la NCD par la loi du 16 décembre 2015 réglant la communication des renseignements relatifs aux comptes financiers, par les institutions financières belges et le SPF Finances, dans le cadre d'un échange automatique de renseignements au niveau international et à des fins fiscales (la « **Loi du 16 décembre 2015** »).

En vertu de la loi du 16 décembre 2015, l'échange automatique et obligatoire d'informations s'applique en Belgique (i) à compter de l'année 2016 (premier échange d'informations en 2017) vers les États Membres de l'UE (y compris l'Autriche, indépendamment du fait que l'échange automatique d'informations par l'Autriche vers d'autres États Membres de l'UE n'est prévu qu'à compter de l'année 2017), (ii) à compter de l'année 2014 (premier échange d'informations en 2016) vers les États-Unis et (iii), en ce qui concerne tout autre État non-Membre de l'UE ayant signé l'AMAC, à compter de la date respective qui sera déterminée par arrêté royal. Dans un arrêté royal du 14 juin 2017, tel que modifié, il a été prévu que l'échange automatique d'informations doit être fourni (i) à compter de 2017 (pour l'année 2016) pour une première liste de dix-huit juridictions étrangères, (ii) à compter de 2018 (pour l'année 2017) pour une deuxième liste de 44 juridictions, (iii) à compter de 2019 (pour l'année 2018) pour une troisième liste d'autres juridictions et (iv) à compter de 2020 (pour l'année 2019) pour une quatrième liste de six juridictions.

Les Obligations sont soumises à DAC2 et à la Loi du 16 décembre 2015. En vertu de DAC2 et de la Loi du 16 décembre 2015, les établissements financiers belges détenant les Obligations pour les résidents fiscaux d'un autre État adhérent à la NCD doivent déclarer des informations financières concernant les Obligations (p.ex. en ce qui concerne les revenus et les produits bruts) à l'autorité compétente belge, qui communique les informations à l'autorité compétente de l'État de résidence fiscale du bénéficiaire effectif.

Les investisseurs qui doutent de leur position doivent consulter leurs conseillers professionnels.

#### **11.4 FATCA**

Conformément à certaines dispositions de la loi américaine, communément appelée FATCA, une « institution financière étrangère » peut être tenue de retenir certains paiements qu'elle effectue (« **paiements indirects étrangers** ») à des personnes qui ne répondent pas à certaines exigences en matière de certification, de déclaration ou autres exigences y afférentes. Un certain nombre de juridictions (dont la Belgique) ont conclu ou ont accepté en substance des accords intergouvernementaux (« **IGA** ») avec les États-Unis pour mettre en œuvre la loi FATCA, modifiant la manière dont la loi FATCA s'applique dans leurs juridictions. Certains aspects de l'application de ces règles à des instruments tels que les Obligations, y compris si une retenue est requise en vertu de FATCA ou d'un IGA en ce qui concerne les paiements sur des instruments tels que les Obligations, sont incertains et peuvent être amenés à évoluer. Même si une retenue était requise en vertu de la loi FATCA ou d'un IGA en ce qui concerne les paiements sur des instruments tels que les Obligations, cette retenue ne s'appliquerait pas avant la date tombant deux ans après la date à laquelle les règlements définitifs définissant les « paiements indirects étrangers » sont publiés dans le *U.S. Federal Register*, et les Obligations qualifiées de dettes (ou qui ne sont pas considérées comme des fonds propres et qui ont une durée déterminée) aux fins de l'impôt fédéral américain qui sont émises au plus tard six mois après la date à laquelle les règlements définitifs définissant les « paiements indirects

étrangers » sont déposés auprès du *U.S. Federal Register* seraient en principe considérées comme des droits acquis aux fins de la retenue à la source FATCA, sauf si elles ont été modifiées de manière significative après cette date. Les détenteurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux sur la manière dont ces règles peuvent s'appliquer à leur investissement dans les Obligations. Dans le cas où une retenue à la source serait requise en vertu de la loi FATCA ou d'un IGA en ce qui concerne les paiements sur les Obligations, aucune personne ne sera tenue de payer des montants supplémentaires en conséquence de la retenue à la source.

## 12. SOUSCRIPTION ET VENTE

Les Obligations peuvent être émises de temps à autre par l'Émetteur à Belfius Bank SA/NV et/ou KBC Bank NV (les « **Agents Placeurs** »). Les dispositions en vertu desquelles les Obligations peuvent, de temps à autre, être émises par l'Émetteur et souscrites par les Agents Placeurs sont énoncées dans une Convention d'Agent Placeur modifiée et reformulée conclue à la date du présent Prospectus de Base ou à une date proche de celle-ci (la « **Convention de Placement** ») entre l'Émetteur et les Agents Placeurs. La Convention de Placement prévoit la démission ou la révocation de la nomination des Agents Placeurs existants et la nomination d'Agents Placeurs supplémentaires ou d'autres Agents Placeurs, soit généralement au titre du Programme, soit en relation avec une Tranche d'Obligations particulière. Dans la Convention de Placement, l'Émetteur a accepté de rembourser les Agents Placeurs de certaines de leurs dépenses liées à l'établissement et à toute mise à jour future de l'Agent Placeur et à l'émission d'Obligations en vertu de l'Agent Placeur et de dégager les Agents Placeurs de certaines responsabilités qu'ils encourent à ce titre.

### 12.1 Restrictions de vente

#### 12.1.1 Interdiction de Vente aux Investisseurs de Détail dans l'EEE

À moins que les Conditions Définitives (ou le Supplément sur la Fixation du Prix, dans le cas d'Obligations Exemptées) ne précisent que « *l'interdiction de Vente aux Investisseurs de Détail dans l'EEE* » comme étant « *sans objet* », chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque autre Agent Placeur désigné dans le cadre du Programme sera tenu de déclarer et garantir, qu'il n'a pas offert, vendu ou mis à disposition d'une autre manière et qu'il n'offrira pas, ni ne vendra pas ou mettra autrement à disposition les Obligations faisant l'objet de l'offre envisagée par le présent Prospectus de Base telle que complétée par les Conditions Définitives ou, le cas échéant, le Supplément de Fixation du Prix à tout investisseur de détail dans l'Espace Économique Européen.

Aux fins de la présente disposition :

- a) l'expression « investisseur de détail » désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants :
  - i. être un client de détail au sens de l'article 4, paragraphe 1, point (11), de la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; ou
  - ii. être un client au sens de la Directive (UE) 2016/97 (telle que modifiée, la « **Directive sur la Distribution d'Assurances** »), lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée à l'article 4, paragraphe 1, point (10), de MiFID II ; ou
  - iii. ne pas être un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus ; et

l'expression « offre » inclut la communication, quelle que soit sa forme ou son moyen, d'informations suffisantes sur les termes de l'offre et des Obligations à offrir afin de permettre à un investisseur de décider d'acquérir ou de souscrire les Obligations.

Si les Conditions Définitives relatives à des Obligations (ou le Supplément de Fixation du Prix, dans le cas d'Obligations Exemptées) indiquent que « *l'Interdiction de Vente aux Investisseurs de Détail dans l'EEE* » est « *sans objet* », en ce qui concerne un État membre de l'EEE, chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque autre Agent Placeur désigné dans le cadre du Programme sera tenu de déclarer et garantir, qu'il n'a pas procédé et ne procédera pas à, dans cet État Membre, à l'offre au public des Obligations envisagée par le présent Prospectus de Base telle que complétée par les conditions définitives y afférentes au public dans cet État Membre, mais pourra toutefois procéder à l'offre d'Obligations au public dans cet État Membre :

- (A) si les conditions définitives relatives aux Obligations prévoient qu'une offre de ces Obligations peut être faite autrement que conformément à l'article 1er, paragraphe 4, du Règlement Prospectus dans cet État Membre (une « **Offre Non Exemptée** »), postérieurement la date de publication d'un prospectus relatif à ces Obligations ayant obtenu le visa de l'autorité compétente de cet État Membre ou, le cas échéant, ayant

été approuvé dans un autre État Membre et notifié à l'autorité compétente de cet État Membre, à condition que ce prospectus ait postérieurement été complété par des conditions définitives qui prévoient cette Offre Non Exemptée, conformément au Règlement Prospectus, dans la période qui débutera et finira aux dates spécifiées dans ce prospectus ou dans les conditions définitives, selon le cas, et si l'Émetteur a consenti par écrit à son utilisation aux fins de cette Offre Non Exemptée ;

- (B) à tout moment à toute personne morale qui est un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus ;
- (C) à tout moment à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés au sens du Règlement Prospectus) sous réserve d'obtenir l'accord préalable du ou des Agents Placeurs concernés désignés par l'Émetteur dans le cadre de cette offre ; ou
- (D) à tout moment et dans toute autre circonstance relevant de l'application de l'article 1er, paragraphe 4, du Règlement Prospectus,

sous réserve qu'aucune offre d'Obligations visée aux (B) à (D) ci-dessus n'oblige l'Émetteur ou un Agent Placeur à publier un prospectus conformément à l'article 3 du Règlement Prospectus ou un supplément conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus.

Aux fins de la présente disposition, et lorsqu'elle vise l'offre d'Obligations dans un État Membre, l'expression « **une offre d'Obligations au public** » désigne la communication, quelle que soit sa forme ou son moyen, d'informations suffisantes sur les termes de l'offre et des Obligations à offrir afin de permettre à un investisseur de décider d'acquérir ou de souscrire les Obligations.

#### 12.1.2 Interdiction de vente aux Investisseurs de Détail au Royaume-Uni

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque autre Agent Placeur désigné dans le cadre du Programme sera tenu de déclarer et garantir, qu'il n'a pas offert, vendu ou mis à disposition d'une autre manière et qu'il n'offrira pas, ni ne vendra pas ou mettra autrement à disposition les Obligations faisant l'objet de l'offre envisagée par le présent Prospectus de Base telle que complétée par les Conditions Définitives (ou, le cas échéant, le Supplément de Fixation du Prix) à tout investisseur de détail au Royaume-Uni. Aux fins de la présente disposition :

- (a) l'expression **investisseur de détail** désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants :
  - (i) être un client de détail, tel que défini au point 8 de l'article 2 du Règlement (UE) n° 2017/565, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu du *European Union (Withdrawal) Act* de 2018 (UEWA) ; ou
  - (ii) être un client au sens des dispositions du FSMA et de toute règle ou réglementation prise en vertu du FSMA pour mettre en œuvre la Directive (UE) 2016/97, lorsque ce client ne serait pas considéré comme un client professionnel, tel que défini au point 8 de l'article 2, paragraphe 1, du Règlement Prospectus UK ; ou
  - (iii) ne pas être un investisseur qualifié au sens de l'article 2 du Règlement (UE) 2017/1129, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA ; et
- (b) l'expression **une offre** inclut la communication, quelle que soit sa forme ou son moyen, d'informations suffisantes sur les termes de l'offre et des Obligations à offrir afin de permettre à un investisseur de décider d'acquérir ou de souscrire les Obligations.

Aux fins de la présente disposition, l'expression **une offre d'Obligations au public** relative à toute Obligation désigne la communication, quelle que soit sa forme ou son moyen, d'informations suffisantes sur les termes de l'offre et des Obligations à offrir afin de permettre à un investisseur de décider d'acquérir ou de souscrire les Obligations et l'expression

**Règlement Prospectus UK** désigne le Règlement (UE) 2017/1129, dans la mesure où il est transposé en droit interne en vertu de l'EUWA.

### **12.1.3 Interdiction de vente aux consommateurs**

Sauf pour les Obligations pour lesquelles l'« Interdiction de Vente aux Consommateurs » est indiquée comme étant « sans objet » dans les Conditions Définitives applicables (ou le Supplément de Fixation du Prix, dans le cas des Obligations Exemptées), chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque autre Agent Placeur désigné dans le cadre du Programme sera tenu de déclarer et garantir, qu'aucune offre d'Obligations ne peut être faite à une personne physique qualifiée de consommateur au sens de l'article I.1 du Code de droit économique belge tel que modifié de temps à autre (un « **Consommateur** ») et qu'il n'a pas offert, vendu ou revendu, transféré ou livré, et n'offrira pas, ni ne vendra, revendra, transférera ou livrera les Obligations, et qu'il n'a pas distribué, ni ne distribuera, un quelconque prospectus, mémorandum, circulaire d'information, brochure ou tout document similaire concernant les Obligations, directement ou indirectement, à un Consommateur.

### **12.1.4 États-Unis d'Amérique**

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu du *Securities Act* ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis et ne pourront être offertes ou vendues sur le territoire des États-Unis d'Amérique, autrement que dans le cadre des opérations exemptées ou non soumises aux exigences d'enregistrement du *Securities Act*. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans la Réglementation S en vertu du *Securities Act*.

Les Obligations sont soumises aux exigences fiscales américaines et ne peuvent être offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique ou de leurs possessions ou à des ressortissants américains, autrement que dans le cadre de certaines opérations conformes à la réglementation fiscale américaine. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans l'*Internal Revenue Code* de 1986 et ses textes d'application. TEFRA ne s'applique pas.

Par conséquent, les Obligations ne sont offertes et vendues qu'en dehors des États-Unis dans le cadre de transactions offshore en fonction et conformément à la Réglementation S.

Jusqu'à 40 jours après le début de l'offre d'une Série d'Obligations, l'offre ou la vente de ces Obligations aux États-Unis par tout Agent Placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement du *Securities Act* si cette offre ou vente est faite autrement que conformément à une dispense d'enregistrement disponible en vertu du *Securities Act*.

## **12.2 Autres restrictions réglementaires au Royaume-Uni**

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque autre Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme sera tenu de déclarer et garantir que :

- (a) concernant les Obligations ayant une échéance inférieure à un (1) an, (a) il est une personne dont l'activité habituelle consiste à acquérir, détenir, gérer ou vendre des produits financiers (pour son propre compte ou en qualité de mandataire), dans le cadre de sa profession et (b) il n'a pas offert ou vendu, ni n'offrira ou ne vendra d'Obligations à des personnes autres que celles dont l'activité habituelle consiste à acquérir, détenir, gérer ou vendre des produits financiers (pour leur propre compte ou en qualité de mandataire) dans le cadre de leur profession ou à des personnes dont il peut raisonnablement penser qu'elles acquièrent, détiennent, gèrent ou vendent des produits financiers (pour leur propre compte ou en qualité de mandataire) dans le cadre de leur profession, dans des circonstances où

l'émission des Obligations constituerait autrement une violation de la Section 19 du *Financial Services and Markets Act* de 2000, tel que modifié (le « **FSMA** ») ;

- (b) il n'a communiqué ou ne fait communiquer et il ne communiquera ou ne fera communiquer une invitation ou des avantages concernant la réalisation d'une activité financière (au sens de la Section 21 du FSMA) reçus par lui, en relation avec l'émission ou la vente d'Obligations, que dans des circonstances telles que les dispositions de la Section 21(1) du FSMA ne s'appliquent ou ne s'appliqueront pas à l'Émetteur; et
- (c) il a respecté et respectera toutes les dispositions applicables du FSMA en relation avec tout ce qu'il entreprend relativement aux Obligations que ce soit au Royaume-Uni, depuis le Royaume-Uni, ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

### **12.3 Dispositions générales**

Chaque Agent Placeur s'est engagé à respecter les lois, réglementations et directives concernées dans chaque pays dans lequel il achète, offre, vend ou remet des Obligations ou dans lequel il détient ou distribue le Prospectus de Base ou toutes Conditions Définitives et à obtenir tous les consentements, approbations ou permissions dont il a besoin pour acheter, offrir, vendre ou remettre des Obligations en vertu des lois et règlements en vigueur dans toute juridiction qui lui est applicable ou dans laquelle il effectue ces achats, offres, ventes ou livraisons et ni l'Émetteur ni aucun des autres Agents Placeurs n'encourront de responsabilité à cet égard.

Ni l'Émetteur ni les Agents Placeurs ne déclarent que les Obligations peuvent, à tout moment, être légalement vendues conformément à toute obligation d'enregistrement ou autre obligation applicable dans une juridiction quelconque, ou en vertu d'une dispense d'avoir à respecter ces exigences, et ils n'assument aucune responsabilité au titre de la facilitation de cette vente.

La Convention de Placement prévoit que les Agents Placeurs ne seront pas liés par une quelconque des restrictions relatives à une juridiction spécifique (exposées ci-dessus) dans la mesure où ces restrictions ne seront plus applicables, en raison de changements ou de changements dans l'interprétation officielle, après la date des présentes, des lois et règlements applicables, sans préjudice des obligations des Agents Placeurs décrites au paragraphe « *Dispositions générales* » ci-dessus. Les restrictions de vente peuvent être complétées ou modifiées avec l'accord de l'Émetteur.

## **13. INFORMATIONS GÉNÉRALES**

### **13.1 Autorisation**

La mise à jour du Programme a été autorisée par le conseil d'administration de l'Émetteur le [•] 2020. L'Émetteur a obtenu ou obtiendra de temps à autre tous les consentements, approbations et autorisations nécessaires dans le cadre de l'émission et de l'exécution des Obligations.

### **13.2 Admission des Obligations à la cote officielle**

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la cote officielle et aux négociations des Obligations émises dans le cadre du Programme sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Le marché réglementé d'Euronext Brussels est un marché réglementé aux fins de MiFID II.

### **13.3 Informations provenant de sources externes**

Lorsque des informations du présent Prospectus ont été obtenues auprès de sources externes, ces informations ont été fidèlement reproduites et, à la connaissance de l'Émetteur et à la lumière des informations publiées par ces sources externes, aucun fait qui rendrait les informations reproduites inexactes ou prêtant à confusion n'a été omis. La source des informations est citée lorsque les informations sont utilisées.

### **13.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale (en ce compris les actions en cours, voire imminentes dont l'Émetteur aurait connaissance), au cours des 12 mois ayant précédé la date du présent Prospectus de Base, qui auraient pu avoir ou qui ont eu des répercussions importantes sur la situation financière ou la rentabilité de l'Émetteur ou du Groupe.

### **13.5 Changement significatif ou important**

Aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière ou commerciale de l'Émetteur ou du Groupe depuis le 30 juin 2020. Aucun changement significatif défavorable quant aux perspectives d'avenir de l'Émetteur ou du Groupe depuis le 30 juin 2020 n'a été relevé.

### **13.6 Documents disponibles**

Pour la période de douze mois suivant la date du présent Prospectus de Base, des copies des documents suivants seront, une fois publiées, disponibles pour consultation sur le site Internet de l'Émetteur ([www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)) :

- (a) les statuts de l'Émetteur (en français) ;
- (b) les états financiers consolidés audités de l'Émetteur pour les exercices clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2018 (en français) ;
- (c) le rapport financier semestriel du 3 septembre 2020 ; et
- (d) Un exemplaire du présent Prospectus de Base, y compris tout supplément y afférent, et de toutes Conditions Définitives.

### **13.7 Commissaires aux comptes**

Les comptes consolidés de l'Émetteur ont été audités sans réserve pour les exercices clos le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 par Mazars Réviseurs d'Entreprises SRL, ayant son siège social Avenue Marcel Thiry 77, Boîte 4, 1200 Bruxelles, Belgique, et immatriculée sous le numéro 0428.837.889 (RLE Bruxelles), représentée par Monsieur Xavier Doyen, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, qui a donné et n'a pas retiré son consentement à l'inclusion de son rapport dans le présent Prospectus de Base sous la forme et dans le contexte dans lesquels il est inclus. Les comptes intermédiaires ont été examinés par le commissaire aux comptes de l'Émetteur conformément à l'ISRE 2410.

### **13.8 Contrats importants**

Il n'existe aucun contrat important qui ait été conclu en dehors du cadre normal des affaires du Groupe et qui pourrait conférer à l'Émetteur un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'Émetteur à remplir les obligations que lui imposent les Obligations émises à l'égard de leurs détenteurs.

### **13.9 Règlement des Obligations**

Les Obligations ont été acceptées pour règlement sur le Système de Règlement des Titres de la BNB. Le code commun approprié et l'*International Securities Identification Number* (ISIN) des Obligations de chaque Tranche seront précisés dans les Conditions Définitives applicables.

### **13.10 Prix d'émission et rendement**

Les Obligations peuvent être émises à n'importe quel prix. Le prix d'émission de chaque Tranche d'Obligations devant être émis dans le cadre du Programme sera déterminé par l'Émetteur, et le ou les Agents Placeurs concernés au moment de l'émission conformément aux conditions de marché en vigueur et au prix d'émission des Obligations concernées ou la méthode de détermination du prix et le processus de divulgation seront précisés dans les Conditions Définitives applicables. Dans le cas de différentes Tranches d'une Série d'Obligations, le prix d'émission peut inclure les intérêts courus au titre de la période allant de la date de début de période d'intérêts de la Tranche concernée (qui peut être la date d'émission de la première Tranche de la Série ou, si les dates de paiement des intérêts sont déjà dépassées, la date de paiement des intérêts la plus récente pour la Série) à la date d'émission de la Tranche concernée.

En ce qui concerne toute Tranche d'Obligations à Taux Fixe, une indication du rendement de ces Obligations sera précisée dans les Conditions Définitives applicables. Le rendement indiqué sera calculé sur la base du prix d'émission en vigueur à la date d'émission considérée comme le rendement à l'échéance à la Date d'Émission des Obligations et ne sera pas une indication du rendement futur.

### **13.11 Opérations entre les Agents Placeurs et l'Émetteur**

Certains des Agents Placeurs et les personnes qui leur sont liées ont effectué, et pourraient être amenés à effectuer, des opérations liées à leurs activités de banque d'investissement et/ou de banque commerciale avec l'Émetteur et les personnes qui lui sont liées, et pourraient leur fournir d'autres services dans le cadre normal de leurs activités.

## 14. INFORMATIONS IMPORTANTES RELATIVES AUX OFFRES D'OBLIGATIONS NON EXEMPTÉES

### A. Restrictions aux Offres Non Exemptées d'Obligations dans les États Membres concernés

Le présent Prospectus de Base a été établi de façon à autoriser les Offres Non Exemptées d'Obligations dans chaque État Membre pour lequel l'Émetteur a donné son consentement, tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables (chaque État Membre spécifié est une « **Juridiction d'Offre Non Exemptée** » et ensemble les « **Juridictions d'Offres Non Exemptées** »). Toute personne qui procède ou envisage de procéder à une Offre Non Exemptée d'Obligations sur la base du présent Prospectus de Base ne doit le faire qu'avec le consentement de l'Émetteur à l'utilisation du présent Prospectus de Base tel que prévu à la section « *Consentement donné conformément à l'article 5, paragraphe 1, du Règlement Prospectus* » ci-dessous et à condition que cette personne respecte les conditions attachées à ce consentement.

### B. Consentement donné conformément à l'article 5, paragraphe 1, du Règlement Prospectus

Dans le cadre d'une Offre Non Exemptée de Titres, l'Émetteur accepte, dans chacune des Juridictions de l'Offre Non Exemptée, la responsabilité du contenu du présent Prospectus de Base à l'égard de toute personne (un « **Investisseur** ») qui achète des Obligations dans le cadre d'une Offre Non Exemptée faite par un Agent Placeur ou un Offreur Autorisé (tel que défini ci-dessous), lorsque cette offre est faite pendant la Période d'Offre précisée dans les Conditions Définitives applicables et pour autant que les conditions attachées au consentement à l'utilisation du présent Prospectus de Base soient respectées. Le consentement et les conditions qui s'y rattachent sont indiqués ci-dessous dans les sections « *Consentement* » et « *Conditions communes de consentement* ».

L'Émetteur ou l'Agent Placeur ne fait aucune déclaration sur la conformité d'un Offreur Autorisé par rapport à toutes règles de conduite applicable ou toute autre exigence de nature réglementaire ou liées à la législation relatives aux valeurs mobilières en rapport avec une Offre Non exemptée et ni l'Émetteur ni l'Agent Placeur n'assume de responsabilité quant aux agissements de cet Offreur Autorisé.

**Sauf dans les circonstances décrites ci-dessous, l'Émetteur n'a pas autorisé la réalisation d'une Offre Non Exemptée par un offrant et l'Émetteur n'a pas consenti à l'utilisation du présent Prospectus de Base par toute autre personne dans le cadre d'une Offre Non Exemptée d'Obligations. Toute Offre Non Exemptée faite sans l'accord de l'Émetteur n'est pas autorisée et ni l'Émetteur ni, pour éviter toute ambiguïté, aucun Agent Placeur n'assume de responsabilité quant à cette offre ou aux actions des personnes qui font une telle offre non autorisée.** Si, dans le cadre d'une Offre Non Exemptée, un Investisseur reçoit une offre d'Obligations de la part d'une personne qui n'est pas un Offreur Autorisé, l'Investisseur doit vérifier auprès de cette personne si quelqu'un est responsable du présent Prospectus de Base aux fins de l'Offre Non Exemptée concernée et, si tel est le cas, qui est cette personne. En cas de doute sur le fait qu'un Investisseur puisse s'appuyer sur le présent Prospectus de Base et/ou sur la personne qui est responsable de son contenu, il doit contacter son conseil juridique.

Les intermédiaires financiers visés aux paragraphes (a)(ii), (a)(iii) et (b) ci-dessous sont dénommés ensemble les « **Offreurs Autorisés** » et chacun un « **Offreur Autorisé** ».

### C. Consentement

Pour chaque Offre Non Exemptée d'une Tranche d'Obligations et sous réserve des conditions énoncées ci-après dans les « *Conditions communes de Consentement* » :

#### Consentement spécifique

- (a) **l'Émetteur consent à l'utilisation du présent Prospectus de Base (et de tout supplément y afférent, le cas échéant) dans le cadre d'une Offre Non Exemptée d'Obligations dans les Juridictions d'Offres Non**

**Exemptées spécifiées dans les Conditions Définitives applicables pendant la Période d'Offre spécifiée dans les Conditions Définitives applicables par :**

- (i) le ou les Agents Placeurs ou Gestionnaire(s) concernés précisés dans les Conditions Définitives applicables ;
- (ii) tout intermédiaire financier spécifié dans les Conditions Définitives applicables ; et
- (iii) tout autre intermédiaire financier désigné après la date des Conditions Définitives applicables et dont le nom est publié sur le site Internet de l'Émetteur (actuellement [www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme](http://www.atenor.eu/en/investors/financial-communication/debenture-loans/EMTN-programme)) et identifié comme un Offreur Autorisé dans le cadre de l'Offre Non Exemptée concernée ; et

**Consentement général**

- (a) si (et seulement si) la Partie B des Conditions Définitives applicables mentionne le « Consentement Général » comme étant « Applicable », l'Émetteur propose par la présente d'accorder son consentement à l'utilisation du présent Prospectus de Base (ou de tout supplément y afférent, le cas échéant) dans le cadre d'une Offre Non Exemptée d'Obligations par tout autre intermédiaire financier qui remplit les conditions suivantes :
  - (i) il est autorisé à faire ces offres en vertu de la législation applicable mettant en œuvre MiFID II ; et
  - (ii) il accepte l'offre de l'Émetteur d'accorder son consentement à l'utilisation du présent Prospectus de Base en publiant sur son site Internet la mention suivante (avec les informations entre crochets dûment complétées) (la « **Déclaration d'Acceptation** ») :

*« Nous, [insérer la dénomination sociale de l'intermédiaire financier], nous nous référons à l'offre de [insérer l'intitulé des Obligations concernées] (les « Obligations ») décrites dans les Conditions Définitives datées du [insérer la date] (les « Conditions Définitives ») publiées par Atenor SA/NV (l'« Émetteur »). En contrepartie du consentement de l'Émetteur nous autorisant à utiliser le Prospectus de Base (tel que défini dans les Conditions Définitives) dans le cadre de l'offre des Obligations dans [préciser les États Membres] au cours de la Période d'Offre et sous réserve des autres conditions à ce consentement, chacune telle que spécifiée dans le Prospectus de Base et dans les Conditions Définitives applicables (le cas échéant), par la présente, nous acceptons l'offre par l'Émetteur conformément aux Conditions de l'Offreur Autorisé (telles que spécifiées dans le Prospectus de Base) et confirmons que nous sommes autorisés par la Directive 2011/65/UE à faire une Offre Non Exemptée, et que nous utilisons le Prospectus de Base en conséquence. Les termes utilisés dans les présentes et non définis auront le sens qui leur est donné dans le Prospectus de Base. »*

Les « **Conditions de l'Offreur Autorisé** », étant les conditions auxquelles l'intermédiaire financier concerné consent dans le cadre de l'utilisation du présent Prospectus de Base, et par lesquelles l'intermédiaire financier concerné :

- (A) convient, déclare, et garantit, actuellement et à l'avenir, et s'engage, au bénéfice de l'Émetteur et de l'Agent Placeur concerné, à tout moment dans le cadre de l'Offre Non Exemptée concernée :
- (I) à agir conformément et être seul responsable du respect de toutes les lois, règles, réglementations et directives applicables de tout organisme de réglementation applicable (les « **Règles** ») de temps à autre, y compris, sans s'y limiter et dans chaque cas, des Règles relatives au caractère approprié ou à l'adéquation de tout investissement dans les Obligations par toute personne et à la divulgation à tout investisseur potentiel ;
- (II) se conformer aux restrictions énoncées à la section « *Souscription et Vente* » du présent Prospectus de Base qui s'appliqueraient comme si l'intermédiaire financier concerné était un Agent Placeur et à prendre en considération les canaux d'évaluation et de distribution du marché cible du producteur

concerné identifiés dans la légende « Gouvernance des produits MiFID II » décrite dans les Conditions Définitives applicables ;

- (III) s'assurer que tous frais (et toute autre commission ou avantage de quelque nature que ce soit) ou remboursement reçu ou payé par l'intermédiaire financier concerné au titre de l'offre ou de la vente des Obligations ne sont pas contraires aux Règles et, dans la mesure requise par les Règles, sont pleinement et clairement communiqués aux investisseurs ou aux investisseurs potentiels ;
- (IV) détenir tous les permis, consentements, approbations et autorisations requis dans le cadre de la sollicitation d'intérêts sur les Obligations, ou des offres ou ventes des Obligations, en vertu des Règles ;
- (V) respecter les Règles relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, à la lutte contre la corruption, à la lutte « anti-bribery » et à la connaissance du client (y compris, sans limitation, en prenant les mesures appropriées, dans le respect de ces Règles, pour établir et documenter l'identité de chaque investisseur potentiel avant que l'investisseur n'investisse au préalable dans les Obligations), et il ne permettra aucune demande de souscription dans les Obligations dans des circonstances telles qu'il a un quelconque soupçon quant à la source des sommes objet de la demande de souscription ;
- (VI) conserver les données d'identification des investisseurs au minimum pendant la période requise par les Règles applicables et s'engage, s'il lui est demandé, à mettre ces données d'identification à la disposition de l'Agent Placeur concerné, de l'Émetteur ou à les mettre directement à la disposition des autorités compétentes dont l'Émetteur et/ou l'Agent Placeur concerné dépend(ent) afin de permettre à l'Émetteur et/ou à l'Agent Placeur concerné de respecter les Règles relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, règles de lutte contre la corruption, de lutte contre la corruption et de connaissance du client s'appliquant à l'Émetteur et à l'Agent Placeur concerné, selon le cas ;
- (VII) s'assurer qu'il ne conduit pas, directement ou indirectement, l'Émetteur ou l'Agent Placeur concerné à enfreindre une Règle ou une obligation d'effectuer un dépôt, d'obtenir une autorisation ou un accord dans une quelconque juridiction ;
- (VIII) informer immédiatement l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné s'il a connaissance, ou soupçonne, qu'il est ou pourrait être en violation des Règles ou des termes du présent paragraphe (A) et à prendre toutes les mesures appropriées pour remédier à cette violation et se conformer à ces Règles et au présent paragraphe (A) à tous égards ;
- (IX) respecter les conditions du consentement visées dans les « *Conditions communes de consentement* » ci-dessous et toutes autres exigences ou autres Conditions de l'Offreur Autorisé applicables à l'Offre Non Exemptée, telles que spécifiées dans les Conditions Définitives applicables ;
- (X) mettre à la disposition de chaque Investisseur potentiel dans les Obligations le présent Prospectus de Base (et tout supplément y afférent, le cas échéant), les Conditions Définitives applicables et tout livret d'information applicable fourni par l'Émetteur à cette fin, et à ne pas transmettre ou publier des informations qui ne figurent pas dans le présent Prospectus de Base et les Conditions Définitives applicables ;
- (XI) **s'il transmet ou publie une communication (autre que le présent Prospectus de Base ou tout autre document fourni à cet intermédiaire financier par ou pour le compte de l'Émetteur aux fins de l'Offre Non Exemptée concernée) dans le cadre de l'Offre Non Exemptée concernée, il s'assurera que cette communication (A) est juste, claire et non trompeuse et conforme aux Règles, (B) indique que cet intermédiaire financier a fourni une telle communication indépendamment de l'Émetteur, que cet intermédiaire financier est seul responsable de cette communication et que ni l'Émetteur ni l'Agent Placeur concerné n'accepte de responsabilité en ce qui concerne cette communication et (C) n'utilise pas, sans l'accord écrit préalable de l'Émetteur ou de l'Agent Placeur concerné (le cas échéant), les noms légaux ou publicitaires de l'Émetteur ou tout autre**

**nom, marque ou logo enregistré par une entité au sein de leurs groupes respectifs ou tout document sur lequel cette entité se réserve un droit de propriété, sauf pour décrire l'Émetteur comme étant l'émetteur des Obligations concernées selon les conditions énoncées dans le présent Prospectus de Base, et compatibles avec celui-ci ;**

- (XII) s'assurer qu'aucun détenteur de Obligations ou d'investisseurs potentiels dans des Obligations ne deviendra un client indirect ou direct de l'Émetteur ou de l'Agent Placeur concerné aux fins de toute Règle applicable, et dans la mesure où des obligations du client sont créées par l'intermédiaire financier concerné en vertu de toute Règle applicable, alors cet intermédiaire financier devra exécuter de ces obligations ;
- (XIII) coopérer avec l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné en fournissant les informations pertinentes (y compris, sans limitation, documents et enregistrements conservés en application du paragraphe (VI) ci-dessus) et en fournissant toute assistance supplémentaire raisonnablement demandée, par écrit, dans chaque cas par l'Émetteur ou par l'Agent Placeur concerné, dès que cela sera raisonnablement possible et, en tout état de cause, dans tout délai fixé par le régulateur ou par la procédure réglementaire en question. À cette fin, une information pertinente qui est disponible ou que l'intermédiaire financier concerné peut obtenir :
  - (i) en relation avec toute demande ou enquête menée par tout régulateur au sujet des Obligations, de l'Émetteur ou de l'Agent Placeur concerné ; et/ou
  - (ii) en relation avec toutes réclamations reçues par l'Émetteur et/ou par l'Agent Placeur concerné au sujet de l'Émetteur et/ou de l'Agent Placeur concerné ou d'un autre Offreur Autorisé y compris, sans limitation, des réclamations telles que définies par les Règles ; et/ou
  - (iii) que l'Émetteur ou que l'Agent Placeur concerné peut raisonnablement demander à tout moment au sujet des Obligations et/ou pour permettre à l'Émetteur ou à l'Agent Placeur concerné de se conformer pleinement à ses propres exigences légales, fiscales et réglementaires ;
- (XIV) pendant la période d'offre initiale des Obligations : (i) ne vendre les Obligations qu'au Prix d'Émission spécifié dans les Conditions Définitives applicables (sauf accord contraire avec l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné) ; (ii) ne vendre les Obligations qu'à la Date d'Émission précisée dans les Conditions Définitives applicables ; (iii) ne nommer aucun sous-distributeur (sauf accord contraire avec l'Émetteur et l'Agent Placeur concerné) ; (iv) ne pas payer de frais, de rémunération ou de commissions ou d'avantages à des tiers au titre de l'offre ou de la vente des Obligations (sauf accord contraire avec l'Agent Placeur concerné) ; et (v) se conformer aux autres règles de conduite raisonnablement requises et spécifiées par l'Agent Placeur concerné ; et
- (XV) soit (i) obtenir de chaque investisseur potentiel une demande signée pour les Obligations, ou (ii) conserver un registre de toutes les demandes que l'intermédiaire financier concerné (x) effectue pour ses clients en gestion discrétionnaire, (y) reçoit de ses clients conseillés et (z) reçoit de ses clients directs, dans chaque cas, avant de passer tout ordre pour les Obligations en leur nom, et dans chaque cas en conserver une copie dans ses dossiers pendant toute la durée requise par les Règles applicables ;
- (B) accepter et s'engager envers chacun de l'Émetteur et de l'Agent Placeur concerné à ce que si lui-même, ou l'un de ses administrateurs, dirigeants, employés, agents, affiliés et personnes détenant le contrôle respectifs (chacune une « **Partie Concernée** ») encoure des pertes, passifs, coûts, réclamations, charges, dépenses, actions ou demandes (y compris les frais raisonnables d'enquête et de toute défense soulevée à cet égard et les honoraires et débours de l'avocat associés à cette enquête ou défense) (une « **Perte** ») résultant de ou en rapport, ou en lien avec, toute violation de l'un quelconque des accords, déclarations, garanties ou engagements susmentionnés par l'intermédiaire financier concerné, y compris (sans limitation) toute action non autorisée par l'intermédiaire financier concerné ou le non-respect par

lui de l'une quelconque des restrictions ou exigences ci-dessus ou la réalisation par lui d'une quelconque déclaration non autorisée ou son utilisation de toute information qui n'a pas été autorisée à cette fin par l'Émetteur ou l'Agent Placeur concerné, l'intermédiaire financier concerné versera à l'Émetteur ou à l'Agent Placeur concerné, selon le cas, un montant égal à la Perte. Ni l'Émetteur ni aucun Agent Placeur n'aura de devoir ou d'obligation, que ce soit en tant que fiduciaire ou trustee pour une Partie Concernée ou autrement, de recouvrer un tel paiement ou de rendre compte à une autre personne des montants qui lui sont versés en vertu de la présente disposition ; et

- (C) accepter et convenir que :
  - (I) le contrat conclu entre l'Émetteur et l'intermédiaire financier concerné dès l'acceptation par l'intermédiaire financier concerné de l'offre par l'Émetteur l'autorisant à utiliser le présent Prospectus de Base avec son consentement dans le cadre de l'Offre Non Exemptée concernée (le « **Contrat d'Offreur Autorisé** »), ainsi que toute obligation non-contractuelle découlant du Contrat d'Offreur Autorisé, ou en lien avec celui-ci, sont régis et interprétés conformément au droit belge ;
  - (II) sous réserve du (C)(IV) ci-dessous, les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour régler tout litige découlant du Contrat d'Offreur Autorisé ou en lien avec celui-ci (y compris tout litige relatif à toute obligation non-contractuelle découlant du Contrat d'Offreur Autorisé ou en lien avec celui-ci) (un « **Litige** ») et l'Émetteur et l'intermédiaire financier concerné se soumettent à la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles ;
  - (III) aux fins des points (c) (II) et (IV), l'intermédiaire financier concerné renonce à toute objection aux tribunaux de Bruxelles au motif qu'il s'agit d'un forum incontestable ou inapproprié pour régler tout litige ;
  - (IV) dans la mesure permise par la loi, l'Émetteur et chaque Agent Placeur concerné peuvent, pour tout Litige ou Litiges, engager (i) des procédures devant tout autre tribunal compétent ; et (ii) des procédures concurrentes dans un certain nombre de juridictions ; et
  - (V) chaque Agent Placeur concerné sera en droit d'appliquer les dispositions du Contrat d'Offreur Autorisé qui sont ou sont exprimées comme étant, à leur profit, y compris les accords, déclarations, garanties, engagements et indemnités accordés par l'intermédiaire financier conformément aux Conditions de l'Offreur Autorisé.

**Tout Offreur Autorisé relevant de l'application du paragraphe (b) ci-dessus qui remplit les conditions énoncées au paragraphe (b) et les autres conditions énoncées dans les « Conditions Communes de Consentement » ci-dessous et qui souhaite utiliser le présent Prospectus de Base dans le cadre d'une Offre Non Exemptée est tenu, pendant la durée de la Période d'Offre concernée, de publier sur son site Internet la Déclaration d'Acceptation.**

#### **Conditions communes au consentement**

Les conditions du consentement de l'Émetteur à l'utilisation du présent Prospectus de Base dans le cadre de l'Offre Non Exemptée concernée sont (en plus des conditions décrites au paragraphe (b) ci-dessus si la Partie B des Conditions Définitives applicables indique que le « *Consentement Général* » est « *Applicable* ») qu'un tel consentement :

- (a) **est valide uniquement pendant la Période d'Offre indiquée dans les Conditions Définitives applicables ; et**
- (b) **s'étend uniquement à l'utilisation du Prospectus de Base pour réaliser des Offres Non-exemptées de la Tranche d'Obligations concernée dans les États Membres, tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables.**

Le consentement mentionné ci-dessus ne concerne que les Périodes d'Offre (le cas échéant) intervenant dans les douze mois suivant la date du présent Prospectus de Base.

Par conséquent, chaque Tranche d'Obligations ne peut être offerte qu'aux Investisseurs dans le cadre d'une Offre Non Exemptée dans les Juridictions d'Offres Non Exemptées tel que spécifié dans les Conditions Définitives applicables ou dans des circonstances dans lesquelles l'Émetteur ou tout Agent Placeur n'est pas tenu de publier un prospectus ou de préparer un supplément pour une telle offre.

#### **ACCORDS ENTRE LES INVESTISSEURS ET LES OFFREURS AUTORISÉS**

**UN INVESTISSEUR QUI SOUHAITE ACQUÉRIR OU ACQUIERT DES OBLIGATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE OFFRE NON EXEMPTÉE AUPRÈS D'UN OFFREUR AUTORISÉ POURRA LE FAIRE, ET LES OFFRES ET VENTES NON EXEMPTÉES DE CES OBLIGATIONS À UN INVESTISSEUR PAR CET OFFREUR AUTORISÉ SERONT EFFECTUÉES MODALITÉS ET AUTRES ACCORDS CONCLUS ENTRE OFFREUR AUTORISÉ ET CET INVESTISSEUR Y COMPRIS, S'AGISSANT DU PRIX, DES ACCORDS D'ALLOCATION ET DE RÈGLEMENT. L'ÉMETTEUR NE SERA PARTIE À AUCUN DE CES ACCORDS AVEC LES INVESTISSEURS EN CE QUI CONCERNE L'OFFRE OU DE LA VENTE NON EXEMPTÉE DES OBLIGATIONS CONCERNÉES ET, EN CONSÉQUENCE, LE PRÉSENT PROSPECTUS DE BASE ET LES CONDITIONS DÉFINITIVES NE CONTIENDRONT PAS DE CES INFORMATIONS. LES INFORMATIONS PERTINENTES SERONT FOURNIES PAR L'OFFREUR AUTORISÉ AU MOMENT OÙ CETTE OFFRE NON EXEMPTÉE SERA FAITE. NI L'ÉMETTEUR NI, POUR ÉVITER TOUTE AMBIGUÏTÉ, L'AGENT PLACEUR N'A DE RESPONSABILITÉ VIS-À-VIS D'UN INVESTISSEUR AU TITRE DES INFORMATIONS DÉCRITES CI-DESSUS.**

Sauf dans les cas visés ci-dessus, ni l'Émetteur, ni aucun Agent Placeur n'a autorisé, ni n'autorise, la réalisation d'une Offre Non Exemptée d'Obligations dans des circonstances dans lesquelles l'Émetteur ou un Agent Placeur est tenu de publier un prospectus ou de préparer un supplément pour cette offre.

## **ÉMETTEUR**

**Atenor SA**  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Belgique

## **CHEF DE FILE**

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11,  
1210 Bruxelles  
Belgique

## **AGENTS PLACEURS**

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11  
1210 Bruxelles  
Belgique

**KBC Bank NV**  
Avenue du Port 2  
1080 Bruxelles  
Belgique

## **CONSEILS JURIDIQUES**

**De l'Émetteur :**  
**NautaDutilh BV/SRL**  
Chaussée de la Hulpe 120  
1000 Bruxelles  
Belgique

**Des Agents Placeurs :**  
**Linklaters LLP**  
Rue Brederode 13  
1000 Bruxelles  
Belgique

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Mazars Réviseurs d'Entreprises SC**  
Avenue Marcel Thiry 77, Boîte 4  
1200 Bruxelles  
Belgique