



Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique

**Offre avec Droits de maximum 1.407.769 Nouvelles Actions d'Atenor SA/NV (la « Société »)**

**55 EUR par Nouvelle Action au ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence**

**Demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels**

Le présent prospectus (le « **Prospectus** ») se rapporte à l'offre publique aux actionnaires existants (tels que définis ci-dessous) et à tout détenteur d'un droit de préférence extralégal (« **Droit de Préférence** ») (l'« **Offre avec Droits** ») de souscrire à des actions ordinaires de la Société nouvellement émises (les « **Nouvelles Actions** ») et au Placement Privé de Scrips (tel que défini ci-dessous) (ensemble, l'« **Offre** »). Le prix d'émission des Nouvelles Actions est de 55 EUR (le « **Prix d'Émission** »). Le nombre maximum de Nouvelles Actions a été fixé à 1.407.769.

Chaque actionnaire détenant des actions de la Société à la clôture d'Euronext Brussels le 17 juin 2020 (les « **Actionnaires Existants** ») se verra attribuer 1 Droit de Préférence par action existante qu'il détient dans la Société. Les Droits de Préférence seront représentés par le coupon n° 15, qui sera détaché des actions sous-jacentes le 17 juin 2020 après la clôture d'Euronext Brussels. Les Droits de Préférence seront négociés sur Euronext Brussels du 18 juin 2020 au 25 juin 2020 inclus et ils seront cotés sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970175783 et le symbole boursier ATEB. Les détenteurs de Droits de Préférence ont le droit de souscrire aux Nouvelles Actions à raison de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence (le « **Ratio** »). La période de souscription aux Nouvelles Actions sera comprise entre le 18 juin 2020 et le 25 juin 2020 inclus, à 16 heures CET (la « **Période de souscription des Droits** »). Une fois exercés, les détenteurs des Droits de Préférence ne peuvent pas révoquer l'exercice de leurs Droits de Préférence, sauf dans les cas visés à la rubrique 5.12.1 « Supplément au Prospectus ». Les détenteurs de Droits de Préférence qui n'ont pas exercé leurs Droits de Préférence pendant la Période de souscription des Droits ne seront plus en mesure de les exercer ultérieurement.

Les Droits de Préférence qui ne sont pas exercés pendant la Période de souscription des Droits seront convertis en un nombre égal de scrips (les « **Scrips** »). Les Scrips seront mis en vente dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels (ou conformément à une autre exemption prévue à l'article 1.4 du Règlement Prospectus (tel que défini ci-après) qui devrait débiter le 26 juin 2020 ou aux alentours de cette date et prendre fin à la même date (le « **Placement Privé de Scrips** »). Le produit net de la vente des Scrips (le cas échéant) sera réparti proportionnellement entre l'ensemble des détenteurs de Droits de Préférence qui ne les ont pas exercés, à moins que le produit net de la vente des Scrips divisé par le nombre total de Droits de Préférence non exercés soit inférieur à 0,01 EUR. Les acheteurs de Scrips dans le cadre du Placement Privé de Scrips s'engageront irrévocablement à souscrire au nombre correspondant de Nouvelles Actions au Prix d'Émission et conformément au Ratio. Le droit de souscription préférentiel légal des Actionnaires Existants a été supprimé dans le cadre de l'Offre, mais les Droits de Préférence, représentant chacun un droit de souscription préférentiel extralégal, sont octroyés comme décrit ci-dessus. Le résultat de la souscription avec Droits de Préférence sera annoncé dans un communiqué de presse avant l'ouverture des marchés le 26 juin 2020 ou aux alentours de cette date. Les résultats de l'Offre, détaillant la souscription avec Droits de Préférence et avec Scrips, les résultats de la vente des Scrips et le montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés (le cas échéant) seront publiés le 26 juin 2020 ou aux alentours de cette date. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre. La Société a sollicité l'admission des Nouvelles Actions à la négociation sur Euronext Brussels sous le symbole boursier « ATEB ». La Société a sollicité l'admission des Droits de Préférence à la négociation sur Euronext Brussels sous le symbole boursier « ATE15 ». Le montant maximum de l'Offre est de 77.427.295 EUR. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre. Les produits brut et net de l'Offre avec Droits sont respectivement estimés à 77.427.295 EUR et à 75.527.295 EUR. Les coûts liés à l'Offre avec Droits, qui seront payés par la Société, sont estimés à approximativement 1.900.000 EUR.

**AVERTISSEMENT**

Un investissement dans les Nouvelles Actions, la négociation des Droits de Préférences et l'acquisition des Scrips comportent des risques économiques et financiers importants. Un investisseur potentiel doit considérer, lorsqu'il prend sa décision d'investissement, qu'il pourrait perdre tout ou une partie de son investissement. Veuillez lire le prospectus intégralement et particulièrement la rubrique « Facteurs de risque » avant de souscrire aux Nouvelles Actions ou de négocier les Droits de Préférence ou d'acquérir des Scrips, afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investissement.

Ni les Droits de Préférence, ni les Scrips ni les Nouvelles Actions n'ont été, ou ne seront, enregistrés en vertu du *US Securities Act* de 1933 (le « **Securities Act** ») ni auprès d'aucune autorité en valeurs mobilières d'un quelconque état ou autre juridiction aux États-Unis, et ils ne peuvent être offerts, vendus, mis en gage, délivrés ni autrement transférés, directement ou indirectement, aux ou vers les États-Unis, à moins que les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips ne soient enregistrés en vertu du *Securities Act* ou qu'une exemption des exigences d'enregistrement du *Securities Act* et de la législation relative aux valeurs mobilières des états ne puisse être invoquée. Les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence et les Scrips sont uniquement offerts et vendus en dehors des États-Unis, dans le cadre de transactions offshore (telles que définies dans la Regulation S en vertu du *Securities Act* (« **Regulation S** ») conformément à la Regulation S.

Les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence et les Scrips n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu de la législation relative aux valeurs mobilières d'aucune juridiction autre que la Belgique. La distribution du présent document et l'offre et la livraison d'actions dans certaines juridictions peuvent être restreintes par la loi. Les personnes qui entrent en possession du présent document sont tenues de s'informer de ces restrictions et de s'y conformer. Pour une description de ces restrictions et d'autres restrictions, veuillez vous référer aux rubriques 5.15.3 « Restrictions de vente » et suivantes.

Le présent document constitue un prospectus d'offre qui a été établi conformément au Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CET (le « **Règlement Prospectus** ») et aux règlements délégués pris en exercice de dernier.

Le présent Prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence ou de Scrips dans aucune juridiction ni à aucune personne à laquelle il serait illégal de faire une telle offre. La distribution du présent Prospectus peut, dans certaines juridictions, être soumise à des réglementations ou restrictions particulières. Les personnes en possession du présent Prospectus sont priées de s'informer des toutes restrictions susceptibles de s'appliquer dans leur juridiction et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation de la législation relative aux valeurs mobilières de cette juridiction. La Société décline toute responsabilité pour toute violation de telles restrictions par toute personne.

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur au montant de l'émission envisagé si l'Offre n'est pas souscrite intégralement et que par conséquent : (i) le nombre d'actions supplémentaires de la Société qui pourraient être admises à la négociation risque d'être inférieur au nombre anticipé et il se pourrait dès lors que le free float des actions de la Société n'atteigne pas le niveau escompté ; (ii) et les moyens financiers de la Société par rapport à l'utilisation du produit de l'offre pourraient être réduits. La Société pourrait par conséquent être amenée à chercher d'autres sources de financement externes.

Conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus, un supplément au Prospectus sera publié en cas de fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le présent Prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des Nouvelles Actions et qui survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du présent Prospectus et la clôture de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels. Les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Nouvelles Actions dans le cadre de l'Offre avec Droits ou du Placement Privé de Scrips, avant la publication du supplément, ont le droit, de retirer leurs souscriptions à la condition décrite dans et conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus, droit qu'ils peuvent exercer dans les délais indiqués dans le supplément (ce délai ne peut être inférieur à deux jours ouvrables après publication du supplément).

La version française du Prospectus a été approuvée le 16 juin 2020 par la FSMA. La date d'expiration de la validité du Prospectus est le 16 juin 2021. Veuillez noter que l'obligation de publier un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles ne s'applique pas lorsque le Prospectus n'est plus valide.

SOLE GLOBAL COORDINATOR



JOINT BOOKRUNNERS



FINANCIAL ADVISOR

**Merodis**

Prospectus daté du 16 juin 2020

## TABLE DES MATIÈRES

1	Facteurs de risque .....	10
2	Informations générales.....	16
3	Informations incorporées par référence .....	23
4	Informations essentielles.....	24
5	Modalités et conditions de l'offre.....	27
6	Informations relatives à la société.....	40
7	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes / admises à la négociation...	76
8	Fiscalité afférente aux Actions.....	80



Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique

**Résumé du Prospectus du 16 juin 2020 pour Offre avec Droits de maximum 1.407.769 Nouvelles Actions d'Atenor SA/NV (la « Société »)**

**55 EUR par Nouvelle Action au ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence**

**Demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels**

A. Introduction et avertissements

**1 Introduction**

Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN)	Action Atenor, avec code ISIN BE0003837540. Droit de préférence avec code ISIN BE0970175783.
Identité et coordonnées de l'Émetteur	Atenor SA, société de droit belge, sous la forme d'une société anonyme, dont le siège est établi à avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, (Belgique), inscrite à la BCE sous le n° 0403.209.303 (RPM Brabant Wallon) et portant le numéro LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40.
Autorité compétente	Autorité des Services et Marchés Financiers ("FSMA"), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles
Date d'approbation du Prospectus	La version française du Prospectus (Résumé compris) a été approuvée le 16 juin 2020 par la FSMA, en tant qu'autorité compétente, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus

Sauf disposition contraire dans le présent Résumé, les termes commençant par une majuscule revêtent la signification énoncée dans le Prospectus.

**2 Avertissements**

Le présent Résumé doit être lu comme une introduction au présent Prospectus. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions doit être fondée sur l'examen de l'intégralité du présent Prospectus par l'investisseur. L'investisseur court le risque de perdre tout ou une partie du capital investi. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. La responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

B. Informations clés sur l'Émetteur

**2.1 Qui est l'Émetteur des valeurs mobilières?**

**Identification** - La Société est une société anonyme de droit belge. Son siège est établi avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, (Belgique), et elle porte le numéro LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40.

**Activités principales** - L'activité de la Société est la promotion immobilière. A ce titre, son activité vise à générer des plus-values au terme d'un cycle achat-développement-vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie est le développement de grands projets mixtes urbains, principalement de bureaux et de logements. Le portefeuille de la Société comprend à l'heure actuelle 28 projets représentant une surface de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup>. Ces projets, dans leur grande majorité, détenus au travers de filiales, sont répartis dans 8 pays.

**Principaux actionnaires** - L'actionnariat de référence de la Société se compose de cinq actionnaires : 3D NV, Alva SA,

ForAtenoR SA, Luxempart SA et Stéphan Sonneville SA. A la date du présent Résumé, l'actionnariat de la Société est le suivant :

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	Participation %
ALVA s.a. <sup>(1)</sup>	521.437	9,26	521.437	9,26
LUXEMPART s.a. <sup>(1)</sup>	600.247	10,66	521.437	9,26
3D n.v. <sup>(1)</sup>	695.643	12,35	521.437	9,26
ForAtenoR s.a. <sup>(1)</sup>	592.880	10,53	592.880	10,53
Stéphan SONNEVILLE s.a. <sup>(1)(2)</sup>	241.030	4,28	150.500	2,67
<b>Sous-total</b>	<b>2.651.237</b>	<b>47,08</b>	<b>2.307.691</b>	<b>40,98</b>
Actions propres	0	0,00		
Actions d'autocontrôle	313.427	5,57		
Public	2.666.412	47,35		
<b>Total</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>		

(1) Signataires de la Convention d'Actionnaires.

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

En novembre 2006 une convention d'actionnaires a été signée, garantissant ainsi la pérennité et le développement du Groupe. Cette convention a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans, tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Elle rassemble 40,98 % du capital de la Société (sans prendre en compte les actions détenues par ces actionnaires de référence et ne faisant pas partie du concert), portant le flottant à 47,35 %. Cette convention d'actionnaires constitue un accord de concert visant la définition et la mise en place d'une politique commune durable.

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

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

## 2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur?

*Tableau des chiffres clés consolidés (en milliers d'euros) - Comptes audités*

Résultats	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net consolidé (part de groupe)	37.777	35.177
Résultat par action (en euros)	7,08	6,48
Nombre d'actions	5.631.076	5.631.076
Dont actions propres	313.427	231.825
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Total de l'actif	837.975	670.765
Trésorerie de fin de période	45.447	106.590
Endettement net (-)	-494.530	-333.688
Total des capitaux propres consolidés	187.048	170.298
<b>Etat consolidé des flux de trésorerie</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Variation de trésorerie d'exploitation	-138.613	-61.191
Variation de trésorerie d'investissement	3.824	58.276
Variation de trésorerie de financement	74.112	66.068

## 2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'Emetteur?

Un investissement dans les Nouvelles Actions induit des risques importants. Ces risques incluent notamment :

**Risque opérationnel lié aux règles d'urbanisme** – Le Groupe est tenu de respecter la réglementation en matière d'urbanisme. La Société procède régulièrement à l'acquisition d'un terrain, d'un immeuble existant ou d'une société détenant de tels actifs en tablant sur une évolution, un changement des règles d'urbanisme par l'autorité politique et/ou

administrative. Il peut arriver que ce changement de règles d'urbanisme, concernant généralement l'affectation du sol ou le gabarit autorisé ne soit pas celui attendu, ou que ces changements prennent plus de temps ou encore que ces changements soient assortis de conditions imprévues. De telles situations conduisent le Groupe à adapter les projets et en limiter les impacts. La Société reste vigilante aux conséquences techniques et financières de ces situations. En général, le Groupe acquiert un projet sans permis de bâtir et s'expose donc à ce que le permis ne soit pas accordé, qu'il soit accordé avec beaucoup de retard par rapport aux projections initiales ou encore que l'obtention du permis ait nécessité de revoir fondamentalement le projet initialement prévu. Il arrive également que le permis fasse l'objet d'un recours. 39 % du portefeuille (soit 486.000 m<sup>2</sup>) du Groupe dispose d'un permis et 2,5 % du portefeuille (soit 29.500 m<sup>2</sup>) dispose d'un permis faisant l'objet d'un recours. 58,5% du portefeuille du groupe ne dispose pas encore d'un permis et est dès lors temporairement exposé au risque décrit. S'il se matérialise, ce risque inhérent aux règles d'urbanisme (en ce compris le défaut d'obtention de permis) peut dans certains cas avoir une incidence sur le délai de livraison d'un projet et/ou sur son coût de réalisation, ce qui dans les deux cas impacte la rentabilité du projet (frais de développement supplémentaires), et ce tant en Belgique qu'à l'étranger. Au cours des dix dernières années, deux projets belges (Realex et Victor) ainsi qu'un projet situé à l'étranger (Dacia 1 à Bucarest), soit 10% du portefeuille couvrant 28 projets en développement ont fait l'objet de ralentissements entraînant des impacts de l'ordre de 1% sur les résultats attendus de l'ensemble du portefeuille actuel. La probabilité de survenance est considérée comme moyenne et peut concerner les projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

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

**Risque lié à la cession des actifs immobiliers** – Les bénéfices de la Société dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de la Société peuvent dès lors fluctuer d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. À titre d'illustration, la crise financière de 2008/2009 a touché à ce point les structures financières de l'économie que le secteur immobilier a été ralenti au point de postposer le développement et la vente de certains projets immobiliers du Groupe. Plus spécifiquement pour la Société et ses filiales, le décalage de résultats liés au retard de commercialisation des projets du Groupe a entraîné l'absence de résultat en 2010, résultat reporté sur les exercices suivants et s'élevant à environ cinq 5 millions d'euros. Ce risque est lié au risque conjoncturel et présente la même probabilité de survenance. La Société estime que la probabilité de survenance de ce risque est moyenne. S'il devait affecter un projet dont la contribution est attendue durant un exercice spécifique, ce risque aurait un impact potentiel négatif important sur les résultats de l'exercice de la Société.

**Risque de liquidité et de financement** - Le développement des projets du Groupe nécessite des capitaux importants, basés sur une diversification des sources de financements, qui sont pour partie obtenus sur les marchés des capitaux ou par des emprunts contractés auprès de banques de premier plan au niveau national et international. La Société a un endettement brut de 539,79 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 441,35 millions au 31 décembre 2018). Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 32 pour cent de l'endettement est à rembourser au cours de l'exercice financier 2020, 58 pour cent est à rembourser dans les 5 ans et 10 pour cent à plus de 5 ans (contre respectivement 33, 55 et 12 pour cent au 31 décembre 2018). 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 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018). L'endettement net sur le total du bilan au 31 décembre 2019 est de 59 pour cent (contre 50 pour cent au 31 décembre 2018). Le risque de liquidité et de financement peut avoir un impact important, mais tenant compte d'une faible probabilité de survenance de ce risque, le Groupe est exposé au risque de ne pas pouvoir rembourser un emprunt à son échéance suite au décalage de trésorerie entre les fonds engagés dans des projets en cours de développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets. Le Groupe est également exposé au risque de devoir contracter des emprunts à des conditions financières plus onéreuses que celles budgétées. S'il se matérialise, ce risque peut affecter la situation financière et/ou les résultats de la Société. En conséquence, le Groupe pourrait se retrouver notamment dans l'impossibilité de rembourser ses dettes à court terme et celles échéant durant l'exercice en cours ou encore dans l'impossibilité de faire face à ses échéances vis-à-vis de ses fournisseurs et ralentir ou stopper les travaux en cours. Provoquée par ses difficultés, cette situation affecterait les projets concernés.

**Risque de litiges** - Des procédures judiciaires ou arbitrales peuvent être intentées à l'encontre de la Société et de ses filiales dans le cadre de leurs activités. S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, la situation financière et/ou les perspectives de la Société. En 2019, aucun litige auquel le Groupe a été confronté n'a eu d'impact matériel sur les résultats de la Société ou sa situation financière, et la Société n'en prévoit pas. Ce risque est spécifique à l'activité de la Société et plus généralement au secteur immobilier tenant compte de l'application de nombreuses législations complexes et régulièrement adaptées pouvant provoquer des différends entre acteurs du secteur.

C. Informations clés sur les titres
-------------------------------------

## 2.4 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

**Nature, catégorie, ainsi que le code ISIN** - Les Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge, et sont des actions ordinaires qui représentent le capital, entièrement libérées, sans valeur nominale et donnant une voix délibérative. L'Offre est en euros, ayant le code ISIN BE0003837540. Le nombre maximum de Nouvelles Actions a été fixé à 1.407.769.

### **Droits liés aux valeurs mobilières :**

- **Droit de vote** - Chaque Nouvelle Action donne droit à une voix. Les droits de vote peuvent toutefois être suspendus, dans certains cas, notamment pour les actions détenues au-delà d'un seuil de déclaration de transparence et n'ayant pas fait l'objet d'une telle déclaration.
- **Participation aux bénéfices distribuables et dividendes** - Toutes les actions –en ce compris les Actions Nouvelles– participent de la même manière aux bénéfices (éventuels) de la Société, en compris les bénéfices de l'exercice à clôturer le 31 décembre 2020. Le droit au paiement de dividendes expire 5 ans après la déclaration de dividende payable par le Conseil d'Administration.
- **Droits de préférence** - Les actions à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants (au moment de l'offre concernée) proportionnellement à la partie du capital représentée par leurs actions, sauf suppression ou limitation du droit de préférence par l'Assemblée Générale ou le Conseil d'Administration (selon le cas).
- **Participation au boni de liquidation** - En cas de liquidation de la Société, l'actif net de ce dernier, après le règlement intégral de ses dettes, de ses charges et des dépenses liées à la liquidation, doit être réparti de façon égale entre toutes les actions, après déduction de la partie des actions qui ne sont pas entièrement libérées.

**Restrictions à la libre cessibilité** - Les Nouvelles Actions sont librement cessibles. Chaque détenteur d'actions peut librement céder tout ou partie de ses actions.

**La politique de dividende ou distribution** - La politique de paiement d'un dividende régulier et attractif menée depuis plusieurs années par la Société est, cette année encore, confortée d'une part, par la réalisation de résultats en hausse, et d'autre part, par la croissance du potentiel des projets en portefeuille. Dans ce contexte, l'Assemblée Générale du 24 avril 2020 a approuvé la distribution d'un dividende de € 2,31 par action, soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,617 par titre. Le dividende afférent aux exercices précédents s'élevait à € 2,04 pour l'exercice 2016, à € 2,08 pour l'exercice 2017 et à € 2,20 pour l'exercice 2018.

**Rang relatif des Parts dans la structure du capital de la Société en cas d'insolvabilité** - Les Nouvelles Actions auront les mêmes droits que les Actions Existantes et occuperont, comme les autres Actions, le dernier rang dans la structure de capital en cas d'insolvabilité de la Société.

## 2.5 Où les valeurs mobilières seront-elles négociées?

Les Nouvelles Actions seront admises sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003837540, en principe à partir du 30 juin 2020.

## 2.6 Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

**Risque lié à la révocation de l'Offre** - En cas de baisse significative du cours des Actions, y compris par suite d'une vente à découvert (*short selling*) des Actions de la Société, cela peut avoir un effet défavorable important sur la valeur des Droits de Préférence. En outre, les Droits de Préférence deviendront sans valeur en cas de révocation de l'Offre. Celle-ci peut être révoquée si la Société détermine que les circonstances de marché rendraient la réalisation de l'Offre

plus difficile matériellement ou si l'*Underwriting Agreement* n'a pas été signé ou a été résilié conformément à ses modalités et conditions. Les investisseurs qui ont acquis lesdits Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront dans ce cas une perte, puisque les transactions liées à ces Droits de Préférence ne seront pas dénouées une fois qu'il aura été mis fin à l'Offre de Droits et ils ne seront pas remboursés.

D.	Les informations clés sur l'Offre au public de valeurs mobilières et/ou admission à la négociation sur un marché réglementé
----	---

## 2.7 À quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

### 2.7.1 Conditions et modalités de l'Offre :

a) **Caractéristiques de l'Offre** – L'Offre consiste en une offre publique aux Actionnaires Existants et à tout détenteur d'un Droit de Préférence (l'« **Offre avec Droits** ») de souscrire à des actions ordinaires de la Société nouvellement émises (les « **Nouvelles Actions** ») et au Placement Privé de Scrips. Le prix d'émission des Nouvelles Actions est de 55 EUR (le « **Prix d'Émission** »). La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur au montant de l'émission envisagé. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre. Le montant maximum de l'Offre est de 77.427.295 EUR. Le nombre maximum de Nouvelles Actions a été fixé à 1.407.769.

Chaque actionnaire détenant des actions de la Société à la clôture d'Euronext Brussels le 17 juin 2020 (les « **Actionnaires Existants** ») se verra attribuer 1 Droit de Préférence par action existante qu'il détient dans la Société. Une fois exercés, les détenteurs des Droits de Préférence ne peuvent pas révoquer l'exercice de leurs Droits de Préférence, sauf si un supplément au Prospectus est publié. Les détenteurs de Droits de Préférence qui n'ont pas exercé leurs Droits de Préférence pendant la Période de souscription des Droits ne seront plus en mesure de les exercer ultérieurement.

b) **Procédure de souscription** - Les Droits de Préférence sont livrés aux Actionnaires Existants sous forme dématérialisée ou nominative, en fonction de la forme des actions sous-jacentes. Sous réserve des restrictions prévues par les législations applicables relatives aux valeurs mobilières en vigueur dans certains pays, les investisseurs détenant des Droits de Préférence sous la forme dématérialisée (y compris les Actionnaires Existants) peuvent, pendant la Période de souscription des Droits, souscrire des Nouvelles Actions au plus tard le 25 juin 2020, à 16 heures CET, de façon irréductible et sans coûts directement aux guichets de Belfius Banque SA/NV, ING Belgique SA/NV, KBC Banque SA/NV et CBC Banque SA/NV s'ils y possèdent un compte client, ou indirectement par l'entremise de tout autre intermédiaire financier. Les souscripteurs doivent s'informer des coûts que ces autres intermédiaires financiers pourraient leur facturer et qui seront à leur charge. Au moment de la souscription, les souscripteurs doivent remettre un nombre correspondant de Droits de Préférence conformément au Ratio. Les Actionnaires Existants dont les actions de la Société sont inscrites au registre des actions de la Société peuvent choisir d'exercer –sans frais– leurs Droits de Préférence et verser le montant correspondant à cette souscription sur le compte bloqué de la Société (comme indiqué dans la lettre d'instruction de la Société) au plus tard le 25 juin, à 16 heures CET. A défaut, ces Actionnaires Existants seront réputés ne pas avoir exercé leurs Droits de Préférence, auquel cas ils recevront (tout comme un Actionnaire Existant qui n'exerce pas ses Droits de Préférence dématérialisés) le Produit Net des Scrips (défini ci-après), le cas échéant, pour ces Droits de Préférence non exercés.

c) **Règles de souscription** - Il n'y a pas de montant minimal ou maximal qui peut être souscrit en vertu de l'Offre. Les investisseurs doivent savoir que toutes les Nouvelles Actions qu'ils ont souscrites leur seront attribuées dans leur intégralité. Les détenteurs de Droits de Préférence dématérialisés qui souhaitent exercer et souscrire des Nouvelles Actions doivent en informer leur intermédiaire financier. Les détenteurs de Droits de Préférence nominatifs qui souhaitent exercer et souscrire aux Nouvelles Actions doivent respecter les instructions qui leur sont fournies dans la lettre qu'ils ont reçue de la Société. Il n'est pas possible de combiner les Droits de Préférence attachés aux Actions nominatives avec les Droits de Préférence attachés aux Actions dématérialisées pour souscrire aux Nouvelles Actions. La Société reconnaît un seul propriétaire par Action. Les Actionnaires Existants ou investisseurs qui ne détiennent pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier de Nouvelles Actions peuvent, pendant la Période de souscription des Droits, soit acheter les Droits de Préférence qui leur manquent pour souscrire une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre les Droits de Préférence représentant une fraction d'action, soit conserver ces Droits de Préférence pour qu'ils soient proposés à la vente sous la forme de Scrips après la Période de souscription des Droits.

d) **Prix d'émission et Ratio** - Le Prix d'Émission est de 55 EUR par Nouvelle Action. Le Prix d'Émission présente

une décote par rapport au cours de clôture du 16 juin 2020 (qui s'élevait à 67,20 EUR) de -18,2 pour cent. En fonction du prix de clôture, le prix théorique ex-droit, i.e. le prix théorique d'une action de la Société après réalisation de l'augmentation de capital (« TERP ») est de 64,76 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence est de 2,44 EUR, et la décote du Prix d'Émission par rapport au TERP est de -15,2 pour cent. Les détenteurs de Droits de Préférence peuvent souscrire de Nouvelles Actions à un Ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence.

- e) **Période de souscription** - La Période de souscription des Droits sera ouverte du 18 juin 2020 au 25 juin 2020 à 16 heures CET. Après la Période de souscription des Droits, les Droits de Préférence ne pourront plus être exercés ou négociés et, par conséquent, les demandes de souscription reçues ultérieurement seront nulles. Les détenteurs d'Actions nominatives souhaitant souscrire des Nouvelles Actions doivent verser le prix de souscription au plus tard le 25 juin, à 16 heures CET, conformément aux instructions reprises dans le courrier qui leur a été adressé. La Société se réserve le droit de révoquer, i.e. annuler l'augmentation de capital, ou de suspendre l'Offre si (i) elle détermine que les circonstances de marché rendraient la réalisation de l'Offre plus difficile matériellement ou (ii) l'*Underwriting Agreement* n'a pas été signé ou a été résilié conformément à ses modalités et conditions.
- f) **Placement Privé des Scrips** - À la Date de Clôture de la Période de souscription des Droits, les Droits de Préférence non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips, qui seront ensuite vendus à des investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé. Le produit net de la vente des Scrips (le cas échéant) sera réparti proportionnellement entre l'ensemble des détenteurs de Droits de Préférence qui ne les ont pas exercés, à moins que le produit net de la vente des Scrips divisé par le nombre total de Droits de Préférence non exercés soit inférieur à 0,01 EUR.
- g) **Échéancier prévu de l'Offre (indicatif)**

Détachement du coupon n° 15 (représentant le Droit de Préférence) après la clôture des bourses	T+ 0	17 juin 2020
Mise à disposition du Prospectus au public	T+ 1	18 juin 2020
Négociation des Actions « ex-Droits »	T+ 1	18 juin 2020
Ouverture de la Période de souscription des Droits	T+ 1	18 juin 2020
Cotation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels	T+ 1	18 juin 2020
Date de paiement pour les souscripteurs de Droit de Préférence nominatifs	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Clôture de la Période de souscription des Droits	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Fin de la cotation des Droits Préférence sur Euronext Brussels	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Annonce du résultat de la souscription avec Droits de Préférence dans un communiqué de presse	T+ 9	26 juin 2020
Placement Privé accéléré des Scrips	T+ 9	26 juin 2020
Allocation des Scrips et souscription aux Scrips	T+ 9	26 juin 2020
Annonce des résultats de la souscription avec Droits de Préférence et Scrips et du Produit Net des Scrips (le cas échéant) dû aux détenteurs de coupons n° 15 dans un communiqué de presse	T+ 9	26 juin 2020
Communication sur le nombre de nouvelles actions émises et le montant de l'augmentation de capital	T+ 9	26 juin 2020
Date de paiement pour les souscripteurs de Droits de Préférence dématérialisés	T+ 13	30 juin 2020
Réalisation de l'augmentation de capital	T+ 13	30 juin 2020
Remise des Nouvelles Actions aux souscripteurs	T+ 13	30 juin 2020
Cotation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels	T+ 13	30 juin 2020
Paiement aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	T+ 16	à partir de 3 juillet 2020

- h) **Plan de distribution** - L'Offre est effectuée avec des droits préférentiels de souscription extralégaux pour les Actionnaires Existants. Les Droits de Préférence sont attribués à tous les actionnaires de la Société à la clôture d'Euronext Brussels le 17 juin 2020 et chaque action de la Société donnera droit à son détenteur à un Droit de Préférence. Les détenteurs initiaux des Droits de Préférence et tout acheteur ultérieur de Droits de Préférence, ainsi que tout acheteur de Scrips au Placement privé de Scrips, peuvent souscrire aux Nouvelles Actions, sous réserve des restrictions prévues par les lois applicables relatives aux valeurs mobilières en vigueur dans certains pays. Par ailleurs, les Actionnaires de Référence dont question à la rubrique 2.1 se sont engagés à exercer l'intégralité de leurs Droits de Préférence, représentant 47,08% du montant de l'Offre. Chaque actionnaire de référence de la Société a accepté un accord de lock-up en vertu duquel il s'engage à ne pas, directement ou indirectement, sans l'accord écrit préalable des Underwriters, durant 90 jours calendaires suivant la date du réalisation de l'augmentation de capital,

entres autres, vendre ou disposer de toute autre manière les actions existantes qu'il détient dans le cadre de l'action de concert conclue avec les autres actionnaires de référence ainsi que les Nouvelles Actions souscrites par lui. La Société s'est engagée envers les Underwriters à ne pas, directement ou indirectement, pour une période de 90 jours calendaires après la première date de cotation des Nouvelles Actions, excepté avec l'accord préalable écrit du Sole Global Coordinator, entres autres, émettre des droits de souscription (warrants) ou d'autres titres de capital de la Société.

- i) **Coûts de l'Offre** - Les produits brut et net de l'Offre avec Droits sont estimés à 77.427.295 EUR et à 75.527.295 EUR. Les coûts liés à l'Offre avec Droits sont estimés à approximativement 1.900.000 EUR et comprennent, (i) les coûts et commissions de l'Underwriters de 1.573.347 EUR ; (ii) les coûts dus à la FSMA et (iii) à Euronext Brussels et (iv) des coûts juridiques et administratifs, ainsi que (v) les coûts de publication.
- j) **Dilution** – Si un actionnaire utilise tous les Droits de Préférence qui lui sont attribués, il n'y aura pas de dilution en termes de participation dans le capital de la Société, de droit au dividende ou de droit de vote. En supposant qu'un Actionnaire Existant détenant 1,0% du capital (et des droit de vote) de la Société avant l'Offre avec Droits ne souscrit pas aux Nouvelles Actions, la participation de celui-ci dans le capital (ainsi que ses droits de vote) de la Société diminuerait à 0,80 % en conséquence de l'augmentation de capital. Chaque action donne droit à une voix. Il en résulte mécaniquement que plus le nombre d'actions est élevé, plus les droits de vote et la détention de chaque actionnaire sont dilués. En outre, les actionnaires qui décident de ne pas exercer tous les Droits de Préférence qui leur sont attribués doivent tenir compte du risque de dilution financière de leur participation. Ce risque est une conséquence du fait que l'Offre est fixée à un Prix d'Emission inférieur au prix du marché des Actions. Théoriquement, la valeur des Droits de Préférence devrait compenser la réduction de la valeur financière due au fait que le Prix d'Emission est inférieur au prix du marché. Les Actionnaires Existants peuvent néanmoins subir une perte financière s'ils ne peuvent pas vendre leurs Droit de Préférence à leur valeur théorique (et que le prix auquel les Scrips seront vendus durant le Placement Privé des Scrips ne permet pas d'atteindre un paiement égal à la valeur théorique des Scrips).
- k) **Négociation** - Les Nouvelles Actions seront admises sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003837540. La Société a demandé l'admission à la négociation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels. Les Droits de Préférence seront négociés sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970175783 du 18 juin 2020 au 25 juin 2020 (inclus). Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Underwriters dans le cadre de l'Offre avec Droits. La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof Petercam NV/SA.

## 2.8 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

**Utilisation et montant net estimé du produit** - Après s'être adressé avec succès au marché obligataire et avoir largement diversifié ses sources de financement, la Société compte par le biais de l'Offre augmenter ses fonds propres en vue de poursuivre son plan de croissance et de diversification internationale. Le produit net de l'augmentation de capital, qui devrait s'élever à 75.527.295 millions d'euros en cas de souscription intégrale à l'Offre, sera affecté à terme à l'acquisition de nouveaux projets, avec l'objectif d'augmenter le portefeuille de projets et surfaces en développement. Dans la période nécessaire à l'aboutissement de négociations, le produit de cette augmentation pourrait servir, à court ou à moyen terme, le cas échéant, à financer les travaux de construction des projets ayant obtenu un permis de construire. En outre, le solde éventuel de cette augmentation pourrait être affecté temporairement au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme.

**Underwriting Agreement** – Belfius interviendra comme *Sole Global Coordinator* (« SGC ») et il est prévu que le SGC (qui n'y est toutefois pas tenu) conclura un Contrat de Placement avec la Société, dont la signature devrait prendre place immédiatement après la conclusion du placement privé des Scrips et avant la livraison des Nouvelles Actions. Le Contrat de Placement porte sur les Nouvelles Actions souscrites autres que les actions souscrites par les actionnaires de référence et les actions nominatives valablement souscrites et payées par les actionnaires nominatifs (« **Actions Souscrites** »). Le SGC assure le paiement des Actions Souscrites et distribue ces Actions Souscrites aux souscripteurs concernés. Le Contrat de Placement prévoit que cette engagement soit soumis à certaines conditions; (i) la réception de certains documents de signature, (ii) qu'il n'y ait aucun effet défavorable important depuis la conclusion du Contrat de Placement, (iii) qu'il n'y ait aucune violation par la Société des déclarations et garanties du Contrat de Placement et (iv) que les actionnaires de référence aient exécuté leur engagement de souscrire à l'Offre et prévoit que le SGC peut mettre un terme au Contrat de Placement avant la réalisation de l'augmentation de capital relative à l'Offre au cas où certains évènements auraient lieu après la signature.

**Conflits d'intérêts matériels** – La Société ayant des relations d'affaires d'ordre général ou dans le cadre de transactions spécifiques avec les *Underwriters* (notamment en termes d'octrois de crédits et en tant que dealer (et agent) dans le

cadre des programmes MTN/EMTN et de certaines émissions obligataires historiques), ils pourraient y avoir des conflits d'intérêts susceptibles de nuire aux intérêts des actionnaires.

\*\*\*\*\*

## FACTEURS DE RISQUE

*Un investissement dans les Nouvelles Actions induit des risques importants. Nous vous recommandons d'étudier attentivement les informations suivantes relatives à certains de ces risques, ainsi que les informations contenues dans le présent Prospectus, avant de décider de souscrire aux Nouvelles Actions. Les risques et incertitudes que la Société juge importants sont décrits ci-dessous et sont présentés dans un nombre limité de catégories en fonction de leur nature. Conformément au Règlement Prospectus, les risques les plus importants dans chacune de ces catégories, compte tenu de l'impact négatif sur la Société, sont évalués en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et sont repris en premier lieu. Les autres risques dans chaque catégorie sont également classés par ordre d'importance.*

### 1.1 Risques spécifiques à la Société

#### *Risques liés aux activités de la Société*

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

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. La Société procède régulièrement à l'acquisition d'un terrain, d'un immeuble existant ou d'une société détenant de tels actifs en tablant sur une évolution, un changement des règles d'urbanisme par l'autorité politique et/ou administrative. Il peut arriver que ce changement de règles d'urbanisme, concernant généralement l'affectation du sol ou le gabarit autorisé ne soit pas celui attendu, ou que ces changements prennent plus de temps ou encore que ces changements soient assortis de conditions imprévues. De telles situations conduisent le Groupe à adapter les projets et en limiter les impacts. La Société reste vigilante aux conséquences techniques et financières de ces situations.

En général, le Groupe acquiert un projet sans permis de bâtir et s'expose donc à ce que le permis ne soit pas accordé, qu'il soit accordé avec beaucoup de retard par rapport aux projections initiales ou encore que l'obtention du permis ait nécessité de revoir fondamentalement le projet initialement prévu. Il ressort des spécificités de l'activité de la Société de se consacrer au travail de l'obtention de tous ses permis en s'adaptant au besoin aux circonstances réclamées par les autorités publiques. Il arrive également que le permis fasse l'objet d'un recours. 39 % du portefeuille (soit 486.000 m<sup>2</sup>) de la Société dispose d'un permis et 2,5 % du portefeuille (soit 29.500 m<sup>2</sup>) dispose d'un permis faisant l'objet d'un recours. 58,5% du portefeuille du groupe ne dispose pas encore d'un permis et est dès lors temporairement exposée au risque décrit. A Bruxelles, les sociétés abritant le projet Victor (3,2 % du portefeuille) poursuivent depuis 2008 les efforts auprès des autorités compétentes pour obtenir un permis et le projet Realex (4,2 % du portefeuille) dispose d'un permis faisant l'objet d'un recours mais fait également l'objet de l'analyse d'un nouveau permis à introduire.

S'il se matérialise, ce risque inhérent aux règles d'urbanisme (en ce compris le défaut d'obtention de permis) peut dans certains cas avoir une incidence sur le délai de livraison d'un projet et/ou sur son coût de réalisation, ce qui dans les deux cas impacte la rentabilité du projet (frais de développement supplémentaires estimés à 3% du coût de construction), et ce tant en Belgique qu'à l'étranger. Au cours des dix dernières années, deux projets belges (Realex et Victor) ainsi qu'un projet situé à l'étranger (Dacia 1 à Bucarest), soit 10% du portefeuille couvrant 28 projets en développement ont fait l'objet de ralentissements entraînant des impacts de l'ordre de 1% sur les résultats attendus de l'ensemble du portefeuille actuel. La probabilité de survenance est considérée comme moyenne et peut concerner les projets tant en Belgique qu'à l'étranger.

### 1.1.2 Risque opérationnel lié à l'activité de développement

Avant toute acquisition de projet, la Société 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 de nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, la bureaucratie, la protection de l'environnement, la faillite ou des difficultés importantes affectant une entreprise générale et/ou ses sous-traitants, etc.) et des risques non dépistés peuvent se présenter dans les projets développés par le Groupe, entraînant des retards de livraison, des dépassements de budget, voire une modification substantielle du projet initialement envisagé. La spécificité de ces risques concerne l'allongement des durées des résolutions des problèmes rencontrés et les montants à mettre en jeu pour conserver les équilibres financiers menant à la performance visée en matière de taux interne de rentabilité (15%).

La Société reste, en outre, tributaire de l'évolution des marchés locaux dont l'offre de bureaux ou de logements pourrait rapidement dépasser la demande et entraîner un risque de baisse des loyers et/ou de la valeur de revente d'un projet.

La localisation des projets choisis par la Société 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.

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, la Société 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 les systèmes de contrôle et l'expérience des collaborateurs, le risque reste important.

S'il se matérialise, ce risque, dont la probabilité est moyenne, pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par l'augmentation des frais des prestataires et le recul d'encaissement soit des loyers attendus soit des ventes prévues) et *in fine* sur la rentabilité attendue des projets concernés et, partant, sur les perspectives de contribution d'un ou de plusieurs projets aux résultats de la Société.

### 1.1.3 Risque de défaillance ou de désaccords avec des contreparties

Les principales contreparties du Groupe sont les entreprises de construction, les acquéreurs des projets ainsi que certains grands locataires des projets.

La Société fait le choix de ses principales contreparties en fonction des besoins de ses projets. Dans le cas des investisseurs, candidats à l'acquisition d'un projet, la Société vérifie la notoriété et la solvabilité de ces acquéreurs potentiels. S'agissant de la mise en location des biens immobiliers développés par le Groupe, la Société veille à contracter des baux avec des locataires et supporte de ce fait les risques liés à cette contrepartie durant la période de location.

Il y a un risque important de défaillance de ces contreparties, qui pourrait affecter, en cas de survenance, les résultats de la Société. La probabilité de survenance de ce type de risque est jugée moyenne par la Société. Lors des dix dernières années, deux désaccords sont survenus avec des entreprises générales, entraînant un impact financier de l'ordre de 1 à 2,5 millions d'euros sur l'exercice de la survenance de ces désaccords.

La Société développe par ailleurs certains projets en partenariat avec d'autres acteurs, qui sont soit également actifs dans l'immobilier, soit des investisseurs professionnels, soit des acteurs externes au secteur de l'immobilier. De tels partenariats présentent également des risques en termes de désaccords pouvant survenir entre les partenaires quant à l'orientation d'un projet ou sa commercialisation. Parmi les projets en portefeuille du Groupe, 14 % du portefeuille (soit 174.000 m<sup>2</sup>) sont développés avec des partenaires. Durant les dix dernières années, plusieurs divergences sont apparues avec certains de nos partenaires de l'époque, qui ont pu se régler dans les budgets fixés des projets concernés, ce qui explique que la probabilité de survenance de ce risque reste moyenne mais limitée en matière d'impact financier.

#### 1.1.4 Risque lié à la conjoncture économique

Les résultats de la Société sont liés à la valeur de revente de ses projets. A cet égard, la Société est exposée à la conjoncture économique, qui influence le secteur immobilier en général, en ce compris les segments d'immobilier de bureau et de résidentiel dans lesquels la Société est active.

Le marché résidentiel et le marché de bureau sont fonction, d'une part, de la confiance des investisseurs, candidats acquéreurs des immeubles de bureaux ou des logements que le Groupe développe et, d'autre part, de la confiance des sociétés du secteur privé, des ménages et des acteurs du secteur public, candidats locataires ou acquéreurs de ces mêmes biens. Le marché résidentiel est en outre tributaire des capacités financières (fonds propres et crédits) que les ménages peuvent consacrer aux logements (acquisition ou location).

Le secteur de la promotion immobilière présente toutefois un décalage par rapport au cycle conjoncturel de l'industrie et des services.

Les prévisions disponibles actuellement concernant les pays dans lesquels la Société a investi (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, France, Hongrie, Roumanie, Pologne, Allemagne et Portugal) ont été prises en compte dans les perspectives (voir à cet égard la section 6.4 (Principaux marchés)); si la situation économique de ces pays devait se dégrader, les perspectives de résultats de la Société pourraient être revues à la baisse en conséquence. Ces impacts affecteraient les résultats des projets arrivés à maturité et intégrés aux comptes de résultats de l'exercice concerné. Ces impacts consisteraient à réduire ou à ralentir les revenus attendus de locations prévues avant la cession d'immeubles de bureau et entraîneraient une réduction de la valeur du bien à vendre et conséquemment la marge attendue sur ce projet. Ce risque peut être considéré comme ayant une probabilité moyenne de se matérialiser tenant compte de la diffusion dans le temps des effets économiques et financiers de ce risque.

#### ***Risques liés à la situation financière de la Société***

#### 1.1.5 Risque lié à la cession des actifs immobiliers

Les bénéfices de la Société dépendent principalement de la cession de ses projets. Les résultats de la Société peuvent dès lors fluctuer d'une année à l'autre selon le nombre de projets immobiliers susceptibles d'être cédés durant l'exercice concerné. À titre d'illustration, la crise financière de 2008/2009 a touché à ce point les structures financières de l'économie que le secteur immobilier a été ralenti au point de postposer le développement et la vente de certains projets immobiliers du Groupe. Plus spécifiquement pour la Société et ses filiales, le décalage de résultats liés au retard de commercialisation des projets du Groupe a entraîné l'absence de résultat en 2010, résultat reporté sur les exercices suivants et s'élevant à environ 5 million d'euros. Ce risque est lié au risque conjoncturel et présente la même probabilité de survenance.

La Société estime que la probabilité de survenance de ce risque est moyenne. S'il devait affecter un projet dont la contribution est attendue durant un exercice spécifique, ce risque aurait un impact potentiel négatif important sur les résultats de l'exercice de la Société.

#### 1.1.6 Risque de liquidité et de financement

Le développement des projets du Groupe nécessite des capitaux importants, basés sur une diversification des sources de financements, qui sont pour partie obtenus sur les marchés des capitaux (sous la forme d'emprunts obligataires ou de commercial papers) ou par des emprunts contractés auprès de banques de premier plan au niveau national et international (au niveau de la Société ou des Filiales concernées par le projet à développer).

La Société et ses Filiales visent à obtenir les financements nécessaires afin de mener à bien les constructions de leurs projets immobiliers. Ces financements couvrent 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 matière de valorisation du projet, la Société peut décider de financer directement ses projets ou les Filiales développant des projets. Dans le cadre de ces financements, les actifs en construction et les actions des Filiales de la Société sont généralement mis en gage au bénéfice des établissements de crédit prêteurs. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou procédure similaire affectant une des Filiales de la Société, les créanciers des Filiales de la Société dont les dettes sont garanties ou non par des sûretés seront remboursés par priorité avec les produits de la réalisation des actifs des Filiales.

La Société a un endettement brut de 539,79 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 441,35 millions au 31 décembre 2018). Cet endettement est réparti sur différentes maturités: 32 pour cent de l'endettement est à rembourser au cours de l'exercice financier 2020, 58 pour cent est à rembourser dans les 5 ans et 10 pour cent à plus de 5 ans (contre respectivement 33, 55 et 12 pour cent au 31 décembre 2018). Au 31 décembre 2019, l'endettement est composé à 29 pour cent d'emprunts bancaires, 20 pour cent d'emprunts obligataires « *stand-alone* » et 51 pour cent 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 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 333,69 millions d'euros au 31 décembre 2018). L'endettement net sur le total du bilan au 31 décembre 2019 est de 59 pour cent (contre 50 pour cent au 31 décembre 2018). Pour plus d'informations, nous renvoyons à la note 20 du rapport financier annuel 2019 et la déclaration du fonds de roulement net.

Le risque de liquidité et de financement peut avoir un impact important mais tenant compte d'une faible probabilité de survenance de ce risque, le Groupe est exposé au risque de ne pas pouvoir rembourser un emprunt à son échéance suite au décalage de trésorerie entre les fonds engagés dans des projets en cours de développement et l'absence de cession d'un ou plusieurs de ces projets. Le Groupe est également exposé au risque de devoir contracter des emprunts à des conditions financières plus onéreuses que celles budgétées. S'il se matérialise, ce risque peut affecter la situation financière et/ou les résultats de la Société. En conséquence, le Groupe pourrait se retrouver notamment dans l'impossibilité de rembourser ses dettes à court terme et celles échéant durant l'exercice en cours ou encore dans l'impossibilité de faire face à ses échéances vis-à-vis de ses fournisseurs et ralentir ou stopper les travaux en cours. Provoquée par ses difficultés, cette situation affecterait les projets concernés. Lire également le dernier paragraphe du rubrique 6.6 « *Tendances* »).

### 1.1.7 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. De plus, la part représentée par les charges financières dans le budget d'un projet représente entre 6 et 8 pour cent du total. En conséquence, la sensibilité à une variation des taux à court terme est relativement faible, la probabilité de survenance reste limitée et l'impact en compte de résultats serait compris entre 500.000 euros et un million d'euros.

La Société 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 échéance 2024) ayant un impact négatif, comptabilisé en fonds propres et s'élevant à 350.000 euros, est un financement contracté avec la BGZ BNPP à Varsovie dans le cadre d'un financement de projet. Si le taux EURIBOR 3M devenait encore plus négatif, en passant par exemple de -0,39 % à -0,48 %, l'impact s'établirait en 2020 au même niveau qu'en 2019.

### 1.1.8 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, Hongrie et 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 la Société 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. Par hypothèse, 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 pas envisagé actuellement pour les projets en Pologne, Hongrie et Roumanie.

L'utilisation de la devise 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 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 depuis 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 la Société est actif dans ces pays opère essentiellement en euro, aucune couverture de change n'a été réalisée.

Le risque de change peut se manifester lorsque les projets, dans l'un des trois pays cités, sont cédés et le temps que les fonds soient rapatriés et les sociétés ayant abrité les projets vendus liquidées, la valorisation de ces liquidités dans les comptes locaux entraîne la comptabilisation de différences de changes impactant le compte de résultats consolidé de la Société. A titre d'exemple, après la cession complète des actifs de notre filiale DCT (projet Vaci Greens en Hongrie), une différence de change a impacté notre compte de résultats consolidé à hauteur de EUR 180.000 en 2017.

### ***Risques juridiques et réglementaires***

#### **1.1.9 Risque de litiges**

Des procédures judiciaires ou arbitrales peuvent être intentées à l'encontre de la Société 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 la Société, des autorités publiques ou d'autres personnes concernées. S'il se matérialise, ce risque pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie de la Société. En 2019, aucun litige auquel le Groupe a été confronté n'a eu d'impact matériel sur les résultats de la Société ou sa situation financière, et la Société n'en prévoit pas.

Ce risque est spécifique à l'activité de la Société et plus généralement au secteur immobilier tenant compte de l'application de nombreuses législations complexes et régulièrement adaptées pouvant provoquer des différends entre acteurs du secteur. Vu les montants d'investissements liés à ces opérations, l'augmentation du nombre de projets augmente la probabilité de survenance de tels événements. La conséquence du dernier litige survenu en 2010 s'est soldé par une transaction entre parties impactant les comptes consolidés 2017 à hauteur de 2,35 mio d'euros pris en charge durant l'exercice de survenance de la décision.

#### **1.2 Risques liés à l'Offre et aux Actions**

##### **1.2.1 Si l'Offre de Droits est révoquée, ou s'il y a une baisse significative du cours des Actions, les Droits de Préférence deviendront sans valeur**

En cas de baisse significative du cours des Actions, y compris par suite d'une vente à découvert (*short selling*) des Actions de la Société, cela peut avoir un effet défavorable important sur la valeur des Droits de Préférence. En outre, les Droits de Préférence deviendront sans valeur en cas de révocation de l'Offre. Celle-ci peut être révoquée si la Société détermine que les circonstances de marché rendraient la réalisation de l'Offre plus difficile matériellement ou si l'*Underwriting Agreement* n'a pas été signé ou a été résilié conformément à ses modalités et conditions (voir rubrique 5.11 « Révocation ou suspension de l'Offre »). Les investisseurs qui ont acquis lesdits Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront dans ce cas une perte, puisque les transactions liées à ces Droits de Préférence ne seront pas dénouées une fois qu'il aura été mis fin à l'Offre de Droits et ils ne seront pas remboursés

## 2 INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 2.1 Déclaration de responsabilité

La Société, Atenor SA, ayant son siège social avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, agissant par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, assume la responsabilité du contenu du présent Prospectus. La Société déclare que, ayant pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est bien le cas, les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à sa connaissance, conformes aux faits et ne comportent aucune omission qui en altérerait la portée.

Ni Belfius Banque SA/NV, ni ING Belgique SA/NV, ni KBC Banque SA/NV, (les « *Underwriters* »), ni Merodis ne font de déclaration ni ne donnent de garantie, expresse ou implicite, ou encore n'assument une quelconque responsabilité pour l'exactitude ou l'exhaustivité ou la vérification des informations contenues dans le présent Prospectus, et rien dans le présent Prospectus ne constitue, ou ne peut être considéré comme constituant, une promesse ou déclaration par les *Underwriters* ou Merodis, que ce soit pour le passé ou pour l'avenir. En conséquence, les *Underwriters* et Merodis déclinent, dans toute la mesure permise par les lois applicables, toute responsabilité, aquilienne, contractuelle ou autre, en ce qui concerne le présent Prospectus ou toute déclaration de ce type.

### 2.2 Avis aux investisseurs

En prenant une décision d'investissement, les investisseurs doivent se fonder sur leur propre évaluation, examen, analyse et enquête de la Société, des termes de l'Offre et du contenu du présent Prospectus, en ce compris les avantages et les risques encourus. Tout achat de Nouvelles Actions doit se fonder sur les évaluations qu'un investisseur peut juger nécessaires, en ce compris la base et les conséquences juridiques de l'Offre, dont les conséquences fiscales éventuellement applicables, avant de décider d'investir ou non dans les Nouvelles Actions. Outre leur propre évaluation de la Société et des termes de l'Offre, les investisseurs doivent se fier uniquement aux informations contenues dans le présent Prospectus, y compris les facteurs de risque décrits dans le présent document et tous les avis que la Société publie en vertu des lois applicables ou des règles pertinentes d'Euronext Brussels.

Les investisseurs doivent également reconnaître (i) qu'ils ne se sont pas fiés aux *Underwriters* ou toute personne liée aux *Underwriters* que ce soit dans le cadre de la vérification de l'exactitude des informations contenues dans le présent Prospectus ou dans le cadre de leur décision d'investissement ; et (ii) qu'ils se sont fondés uniquement sur les informations contenues dans le présent Prospectus et qu'aucune personne n'a été autorisée à fournir quelques informations que ce soit ou à faire des déclarations concernant la Société ou ses filiales ou les Actions (autres que celles figurant dans le présent Prospectus) et, que si d'autres informations ou déclarations ont été fournies ou faites, ils ne doivent pas s'y fier ni les considérer comme ayant été autorisées par la Société ou les *Underwriters*.

Ni la Société, ni les *Underwriters*, ou leurs représentants respectifs, ne font une quelconque déclaration à quelque destinataire de l'Offre ou acquéreur des Actions que ce soit, concernant la légalité d'un investissement dans les Actions par un tel destinataire de l'Offre ou acquéreur en vertu des lois applicables à ce destinataire de l'Offre ou acquéreur. Chaque investisseur doit consulter ses conseillers quant aux aspects juridiques, fiscaux, commerciaux et financiers liés à une acquisition des Actions.

Aucune personne n'a été autorisée à donner des informations ou à faire des déclarations en rapport avec l'Offre, autres que celles figurant dans le présent Prospectus, et, si d'autres informations ou déclarations ont été données ou faites, elles ne doivent pas être considérées comme ayant été autorisées. Sans préjudice de l'obligation de la Société de publier des suppléments au Prospectus lorsque légalement requis (tel que décrit ci-dessous), ni la distribution du présent Prospectus, ni une quelconque vente effectuée à quelque moment que ce soit après la date du présent Prospectus, ne pourra, en aucun cas, être interprétée comme signifiant qu'il n'y a eu aucun changement dans les affaires de la Société depuis la date du présent Prospectus ou que les informations figurant dans le présent Prospectus seront en tout temps correctes après cette date.

Les *Underwriters* et Merodis agissent exclusivement pour la Société et personne d'autre en rapport avec l'Offre. Ils ne considéreront aucune autre personne (destinataire ou non de ce document) comme leurs clients respectifs en rapport avec l'Offre et ne seront responsables à l'égard de personne d'autre que la Société pour avoir fourni les protections offertes à leurs clients respectifs ou pour avoir donné des conseils en ce qui concerne l'Offre ou toute transaction ou arrangement visé dans le présent Prospectus.

La distribution du présent Prospectus et l'Offre peuvent, dans certaines juridictions, être restreintes par la loi, et le présent Prospectus ne peut être utilisé pour les besoins de, ou en rapport avec, toute offre ou sollicitation émanant de quiconque dans une juridiction où pareille offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne à qui il est illégal de faire une telle offre ou sollicitation. Le présent Prospectus ne constitue pas une offre de vente, ou l'invitation à une offre d'achat de Nouvelles Actions dans une quelconque juridiction où pareille offre ou sollicitation serait illégale. La Société et les *Underwriters* exigent des personnes en possession du présent Prospectus qu'elles s'informent de toutes ces restrictions et qu'elles les respectent. Tout manquement à ces restrictions est susceptible de constituer une violation de la législation relative aux valeurs mobilières dans les juridictions concernées. Ni la Société ni les *Underwriters* n'acceptent une quelconque responsabilité légale en cas de violation par quiconque, qu'il s'agisse ou non d'un acquéreur potentiel d'Actions, de toutes ces restrictions. La Société et les *Underwriters* se réservent le droit, à leur entière discrétion, de rejeter toute offre d'achat d'Actions qui, d'après la Société, les *Underwriters* ou leurs agents respectifs, pourrait donner lieu à une violation des lois, règles ou règlements.

### 2.3 Approbation du prospectus

La FSMA, en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement Prospectus, a approuvé la version française du présent Prospectus le 16 juin 2020, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus. Le présent Prospectus a été préparé comme prospectus simplifié selon le régime d'information simplifié conformément à l'article 14 du Règlement Prospectus.

La FSMA n'approuve (la version française) du Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. L'approbation de la FSMA ne constitue pas une appréciation de la qualité de l'Offre proposée aux investisseurs ni de la situation de la Société et la FSMA n'assume aucune responsabilité à cet égard et cette approbation ne peut pas être considérée comme un avis favorable sur la Société, ni sur la qualité des Nouvelles Actions, des Droits de Préférences ou des Scrips.

Le Prospectus a été préparé en français et traduit en néerlandais. Le résumé sera également traduit en anglais. La Société assume la responsabilité de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus et la version anglaise du résumé. Sans préjudice de la responsabilité de la Société en cas d'incohérences entre les différentes versions linguistiques du Prospectus ou du résumé du Prospectus, en cas de divergence entre les différentes versions du Prospectus, la version approuvée par la FSMA (*i.e.* la version française) prévaudra. En cas d'incohérence entre le Prospectus et le résumé du Prospectus, le Prospectus prévaudra. Les investisseurs peuvent toutefois faire référence aux traductions dans le cadre de transactions avec la Société.

La publication du présent Prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat, et il n'y aura aucune vente de Nouvelles Actions aux États-Unis ou dans toute autre juridiction au sein de laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant son enregistrement ou approbation en vertu des lois de cette juridiction ou en faveur de toute personne à laquelle il est interdit de faire une telle offre, sollicitation ou vente. La version électronique ne peut être ni copiée, ni mise à disposition ni imprimée pour diffusion. Les autres informations sur le site internet de la Société ou tout autre site internet ne font pas partie du présent Prospectus, sauf en cas d'incorporation par référence.

Les informations dans le présent Prospectus sont à jour à compter de la date figurant sur la couverture, sauf indication expresse contraire. La distribution du présent Prospectus à tout moment n'implique pas qu'aucun changement n'est intervenu dans les activités commerciales ou les affaires de la Société depuis la date précitée ni que les informations contenues dans le présent document sont en tout temps correctes après la date susmentionnée.

Conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus, un supplément au Prospectus sera publié en cas de fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le présent Prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des Nouvelles Actions et qui survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du présent Prospectus et la clôture de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels.

Les investisseurs (qu'il s'agissent d'Actionnaires existants ou d'investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence ou des Scrips) qui ont déjà accepté de souscrire aux Nouvelles Actions dans le cadre de l'Offre avec Droits ou du Placement Privé de Scrips avant la publication du supplément, ont le droit, qu'ils peuvent exercer dans les délais indiqués dans le supplément (lequel ne peut être inférieur à deux jours ouvrables après publication du supplément) de retirer leurs souscriptions conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus, selon les modalités prévues dans le supplément. Le supplément est soumis à l'approbation de la FSMA. Un supplément au présent Prospectus sera publié si, entre autres : (i) la Période de souscription des Droits est modifiée ; (ii) le nombre maximum de Nouvelles Actions est réduit avant l'allocation des Nouvelles Actions; (iii) l'Underwriting Agreement n'est pas signé ou est signé, mais résilié ultérieurement ; ou (iv) la Société décide de révoquer ou de suspendre l'Offre (voir la rubrique 5.10 « *Révocation ou suspension de l'Offre* »).

## 2.4 Avis aux investisseurs dans l'EEE

Le présent Prospectus a été préparé en supposant que toute offre de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips, sera effectuée, hormis pour ce qui concerne l'offre publique en Belgique, dans le cadre d'une exemption de l'obligation de produire un prospectus pour une telle offre. Le Prospectus a été approuvé par l'autorité compétente en Belgique, et publié conformément au Règlement Prospectus. En conséquence, toute personne faisant ou prévoyant de faire dans l'Espace Économique Européen (chacun, un « **État Membre** ») une offre de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips qui font l'objet du placement envisagé dans le présent Prospectus ne doit le faire que dans des circonstances où ni la Société, ni aucun des *Underwriters* n'est obligé de produire un prospectus pour une telle offre. Ni la Société ni les *Underwriters* n'ont autorisé et ni la Société n'autorise, aucune offre de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips par tout intermédiaire financier, en dehors des offres faites par les *Underwriters* qui constituent le placement final de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips envisagé dans le présent Prospectus.

Les Nouvelles Actions, Droits de Préférence et Scrips n'ont pas été et ne seront pas offerts au public dans aucun État Membre de l'Espace économique européen, hormis la Belgique. Nonobstant ce qui précède, une offre des Nouvelles Actions peut être faite dans un état membre:

- à toute personne morale qui est un investisseur qualifié tel que défini dans le Règlement Prospectus;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) ;
- dans toute autre circonstance relevant de l'article 1(4) du Règlement Prospectus ; ou
- à la condition qu'une telle offre de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips n'aboutisse pas à une exigence de publication par la Société ou tout *Underwriters* d'un prospectus en vertu de l'article 3 du Règlement Prospectus ou chaque supplément sur le prospectus conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus.

Pour les besoins de cette disposition, l'expression une « *offre au public* », en lien avec toutes Nouvelles Actions, tous Droits de Préférence et tous Scrips dans tout État Membre, implique la communication, sous quelque forme que ce soit et par tout moyen, d'informations suffisantes sur les modalités de l'Offre et des Nouvelles Actions, Droits de Préférence et Scrips, afin de permettre à un investisseur de décider d'acheter des Nouvelles Actions, des Droits de Préférence et des Scrips.

## 2.5 Avis aux investisseurs potentiels aux États-Unis

Aucun des Droits de Préférence, Scrips ou Nouvelles Actions n'a été, ou ne sera, enregistré en vertu du *Securities Act* ou de toute législation relative aux valeurs mobilières de tout état ou d'une autre juridiction des États-Unis. Les Droits de Préférence ne peuvent être exercés et les Scrips et Nouvelles Actions ne peuvent être offerts, vendus, mis en gage ou autrement transférés, directement ou indirectement, aux ou vers les États-Unis, sauf en vertu d'une exemption des exigences d'enregistrement du *Securities Act*, ou dans le cadre d'une transaction exemptée de telles exigences et dans le respect de toute législation relative aux valeurs mobilières applicable de tout état ou autre juridiction aux États-Unis.

En conséquence, aucune des Nouvelles Actions ou aucun des Droits de Préférence ne peut être offert, vendu, mis en gage ou autrement transféré, directement ou indirectement, aux ou vers les États-Unis. En dehors des États-Unis, l'Offre avec Droits et le Placement des Scrips sont effectués sur la base de la *Regulation S*.

Aucune des Nouvelles Actions, aucun des Droits de Préférence ou des Scrips n'a été approuvé par la US Securities and Exchange Commission, par une quelconque autre commission étatique en matière de valeurs mobilières aux États-Unis ou par toute autre autorité réglementaire des États-Unis, et aucune de ces institutions ne s'est prononcée sur ou n'a endossé les mérites de l'Offre avec Droits ou l'exactitude ou le caractère adéquat du présent Prospectus. Toute déclaration contraire est une infraction pénale aux États-Unis.

## 2.6 Informations disponibles

### 2.6.1 Prospectus

Le présent Prospectus est disponible en français et néerlandais. Le résumé est également disponible en anglais. Le présent Prospectus sera mis gratuitement à disposition des investisseurs au siège social de la Société, avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique. Sous réserve de restrictions de vente et de transfert, le présent Prospectus est également disponible sur internet sur les sites web suivants: [www.belfius.be/atenor2020](http://www.belfius.be/atenor2020), [www.atenor.eu/Investisseurs/Augmentationdecapital/Prospectus](http://www.atenor.eu/Investisseurs/Augmentationdecapital/Prospectus), [www.kbc.be/atenor](http://www.kbc.be/atenor), [www.bolero.be/nl/atenor](http://www.bolero.be/nl/atenor) (néerlandais), [www.bolero.be/fr/atenor](http://www.bolero.be/fr/atenor) (français), <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview>, [www.ing.be/aandelenransacties](http://www.ing.be/aandelenransacties) (néerlandais) et [www.ing.be/transactiesdactions](http://www.ing.be/transactiesdactions) (français).

La publication du présent Prospectus et du résumé sur internet ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat, et il n'y aura aucune vente d'aucune des Nouvelles Actions aux États-Unis ou dans toute autre juridiction au sein de laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant son enregistrement ou qualification en vertu des lois de cette juridiction ou en faveur de toute personne à laquelle il est interdit de faire une telle offre, sollicitation ou vente. La version électronique ne peut être ni copiée, ni mise à disposition ni imprimée pour diffusion. Les autres informations sur le site internet de la Société ou tout autre site internet ne font pas partie du présent Prospectus.

### 2.6.2 Documents de la Société et autres informations

La Société est tenue de déposer ses statuts (modifiés et adaptés) ainsi que tous les autres actes qui doivent être publiés aux Annexes du Moniteur belge auprès du greffe du Tribunal de l'Entreprise du Brabant wallon (Belgique), où ceux-ci sont disponibles au public. Une copie des statuts tels qu'adaptés le plus récemment et la charte de *corporate governance* de la Société sont également disponibles sur le site internet de la Société. Pendant la durée de validité du Prospectus, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la Société ([www.atenor.eu](http://www.atenor.eu)): la dernière version à jour des statuts de la Société ([Statuts coordonnés](#)) et la charte de corporate governance ([Charte de corporate governance](#))

Conformément au droit belge, la Société est également tenue de préparer des états financiers annuels statutaires, consolidés et vérifiés. Les états financiers annuels statutaires, avec le rapport du Conseil d'Administration et le rapport d'audit du commissaire, ainsi que les états financiers consolidés, avec le rapport du Conseil d'Administration et le rapport d'audit du commissaire y afférents seront déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique, où ils sont accessibles au public. En outre, en tant que société cotée, la Société est tenue de publier un rapport financier annuel (incluant l'information financière à déposer auprès de la Banque Nationale de Belgique et une déclaration de responsabilité) et un rapport financier semestriel (incluant les états financiers condensés, le rapport du commissaire, si vérifiés ou revus, et une déclaration de responsabilité). Ces rapports sont mis à disposition du public : (i) sur le site internet de la Société ; et (ii) sur STORI, le mécanisme de stockage central belge, qui est géré par la FSMA et qui est accessible via [stori.fsma.be](http://stori.fsma.be) ou [www.fsma.be](http://www.fsma.be).

En tant que société cotée, la Société est également tenue de divulguer des « *informations privilégiées* », des informations sur son actionnariat et certaines autres informations au public. Conformément au MAR et à l'Arrêté Royal belge du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé, de telles informations et documents sont mis à disposition par communiqués de presse, les canaux de communication d'Euronext Brussels et STORI ou une combinaison de ces médias. Tous les communiqués de presse publiés par la Société seront mis à disposition sur son site internet. L'adresse du site internet de la Société est [www.atenor.be](http://www.atenor.be).

## 2.7 Présentation d'informations financières et d'autres informations

### 2.7.1 Commissaire

Le mandat de commissaire MAZARS Reviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social à Marcel Thiryiaan 77 boîte 4, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, représentée par Monsieur Xavier Doyen, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, a été reconduit le 27 avril 2018 pour trois ans prenant fin immédiatement après la clôture de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui se tiendra en 23 avril 2021 qui aura délibéré et statué sur les états financiers statutaires de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les états financiers statutaires de la Société de 2019, ont été préparés conformément aux *generally accepted accounting principles* en Belgique (« **GAAP belges** ») et ont été vérifiés par le commissaire de la Société. Une opinion sans réserve a été émise pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS, tels que validés par l'UE, ont été vérifiés par le commissaire de la Société, qui a émis une opinion sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## 2.8 Déclarations prospectives

Certaines déclarations dans le présent Prospectus (en ce compris les informations incorporées par référence au présent Prospectus) ne sont pas des faits historiques mais des déclarations prospectives. Des déclarations prospectives apparaissent à différents endroits, y compris, sous le chapitre « *Résumé* » et dans les rubriques 1 « *Facteurs de risque* » et 6 « *Informations relatives à la Société* ». La Société peut occasionnellement faire des déclarations prospectives, verbales ou écrites, dans des rapports aux actionnaires et dans d'autres communications. Les déclarations prospectives comprennent des déclarations concernant les plans, objectifs, buts, stratégies, événements futurs, revenus ou performances futurs, dépenses en capital, besoins de financement, plans ou intentions concernant des acquisitions, forces et faiblesses concurrentielles et les tendances anticipées par la Société dans les secteurs d'activité et l'environnement politique et juridique dans lesquels elle est active, ainsi que d'autres informations qui ne sont pas des informations historiques.

Des mots tels que « *croire* », « *anticiper* », « *estimer* », « *s'attendre à* », « *avoir l'intention de* », « *prédire* », « *projeter* », l'utilisation du conditionnel et du futur et d'expressions similaires sont destinés à identifier des déclarations prospectives, mais ne constituent pas les seuls moyens d'identification de ces déclarations.

De par leur nature, les déclarations prospectives s'accompagnent de risques et d'incertitudes inhérents, tant généraux que spécifiques, et le risque existe que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Ces risques, incertitudes et autres facteurs comprennent, entre autres, les éléments énumérés sous le titre « *Résumé* » et dans le chapitre « *Facteurs de risque* », ainsi que ceux inclus ailleurs dans le présent Prospectus. Les investisseurs doivent savoir qu'un certain nombre de facteurs importants pourraient avoir pour effet que les résultats actuels s'écartent substantiellement des plans, objectifs, attentes, estimations et intentions exprimés dans ces déclarations prospectives.

Lorsqu'ils se fient à des déclarations prospectives, les investisseurs doivent étudier attentivement les facteurs précités et d'autres incertitudes et événements, en particulier à la lumière de l'environnement politique, économique, social, industriel et juridique dans lequel la Société évolue. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date à laquelle elles sont faites. En conséquence, la Société ne s'engage à aucune obligation de mise à jour ou de révision de celles-ci, que ce soit par suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement, en dehors de ce qu'exigent les lois, règles ou réglementations applicables. La Société ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie ni ne fait aucune prédiction quant à la réalisation des résultats anticipés par ces déclarations prospectives, lesquelles ne représentent, dans chaque cas, qu'un scénario parmi de nombreux scénarios possibles et ne doivent pas être considérées comme constituant le scénario le plus probable ou le scénario standard. Lorsque des informations proviennent d'un tiers, ces informations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

### 3 INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Les sections reprises ci-dessous des états financiers consolidés et vérifiés de la Société établis pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément aux normes IFRS, les pages indiquées ci-dessous des rapports annuels relatifs aux exercices 2015, 2016, 2017, 2018 et les communiqués de presse repris ci-dessous, sont incorporés par référence au présent Prospectus et en font partie intégrante, sauf dans la mesure où une déclaration contenue dans le présent Prospectus modifie ou remplace toute déclaration antérieure contenue dans un document incorporé par référence (que ce soit expressément, implicitement ou autrement).

Le tableau ci-dessous présente les pages pertinentes du rapport annuel relatif à l'exercice 2019 (y compris les pages pertinentes des états financiers consolidés et vérifiés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019) qui sont incorporées par référence au présent Prospectus ([Rapport financier annuel 2019](#)) :

Activités significatives exercées par les membres du Conseil	Page 21
Déclaration de conformité	Page 70
Rapport de gestion	Pages 73-77
Etat consolidé du résultat global	Page 78
Etat consolidé de la situation financière	Page 79
Etat consolidé des flux de trésorerie	Page 80
Etat consolidé de l'évolution des capitaux propres	Page 81
Notes aux états financiers consolidés	Pages 82 - 117
Déclaration des représentants d'Atenor	Page 118
Rapport de l'auditeur	Pages 119 - 121
Comptes statutaires	Page 122
Règles d'évaluations	Page 123

Les parties non incorporées soit ne sont pas pertinentes pour l'investisseur, soit figurent ailleurs dans le Prospectus.

Les pages suivantes des rapports annuels relatifs aux exercices [2015](#), [2016](#), [2017](#), [2018](#) sont incorporés par référence au présent Prospectus: 17, 19, 19 et 19, respectivement. Les parties non incorporées soit ne sont pas pertinentes pour l'investisseur, soit figurent ailleurs dans le Prospectus.

Communiqués de presse incorporés par référence:

- 14 mai 2020 - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2020 ([Trading update du 14.05.2020](#))

Aucune prévision ou estimation de bénéfice comprise dans un des documents mentionnés n'est incorporée par référence dans le Prospectus.

## 4 INFORMATIONS ESSENTIELLES

### 4.1 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission / l'offre

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société a des relations d'affaires d'ordre général ou dans le cadre de transactions spécifiques avec les *Underwriters* et qu'ils pourraient y avoir des conflits d'intérêts susceptibles de nuire aux intérêts des actionnaires. À la date du prospectus, les *Underwriters* fournissent au Groupe notamment les services suivants:

- Belfius Banque SA/NV octroie des crédits à la Société (pour un montant total de 65 millions d'euros (outre des prêts accordés dans le cadre de projets immobiliers); Belfius Banque SA/NV est par ailleurs dealer et agent dans le cadre des programmes MTN/EMTN de la Société et agent dans le cadre de certaines émissions obligataires historiques. De plus, Belfius Banque SA/NV assiste la Société régulièrement dans ses besoins de financements de projets immobiliers;
- KBC Bank SA/NV a octroyé un crédit de 18.9 millions d'euros au Groupe ainsi qu'une garantie d'achèvement;
- ING Belgium NV/SA a octroyé un crédit de 25 millions d'euros au Groupe.

Lorsqu'il agit en qualité de prêteur, un *Underwriter* n'a pas d'obligations fiduciaires ni aucune autre obligation de quelque nature que ce soit vis-à-vis des actionnaires de la Société et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des actionnaires.

### 4.2 Raisons de l'offre et utilisation du produit

Après s'être adressé avec succès au marché obligataire et avoir largement diversifié ses sources de financement, la Société compte par le biais de l'Offre augmenter ses fonds propres en vue de poursuivre son plan de croissance et de diversification internationale.

Le produit net de l'augmentation de capital, qui devrait s'élever à 75.527.295 millions d'euros en cas de souscription intégrale à l'Offre, sera affecté à terme à l'acquisition de nouveaux projets, avec l'objectif d'augmenter le portefeuille de projets et surfaces en développement.

Dans la période nécessaire à l'aboutissement de négociations, le produit de cette augmentation pourrait servir, à court ou à moyen terme, le cas échéant, à financer les travaux de construction des projets ayant obtenu un permis de construire. En outre, le solde éventuel de cette augmentation pourrait être affecté temporairement au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme.

### 4.3 Déclaration sur le fonds de roulement net

À la date du présent Prospectus, la Société estime que, compte tenu de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie disponibles, elle dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour répondre à ses besoins actuels et couvrir ses besoins de fonds de roulement pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date du présent Prospectus.

### 4.4 Capitaux propres et endettement

Le tableau suivant présente la capitalisation et l'endettement de la Société au 31 décembre 2019 et au 31 mars 2020. Ces chiffres ont été extraits, sans aucun retraitement significatif, des états financiers consolidés et audités de la Société préparés conformément aux normes IFRS, approuvés par l'UE, pour la période se terminant le 31 décembre 2019. Les chiffres au 31 mars 2020 ne sont pas audités. Ce tableau ne prend pas en compte le produit de l'Offre.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>
<b>Capitaux propres et endettement</b>		
<b>Total des dettes à Court Terme</b>	227.126.623	207.518.750
<b>a. Crédits bancaires CT</b>		
<b>Garanti</b>	-	-
<b>Sécurisé</b>	22.485.926	21.339.922
<b>Non garanti/sécurisé</b>	7.814.286	17.100.000
<b>b. Endettement financier CT</b>		
<b>Non garanti/sécurisé</b>	144.600.000	156.350.000
<b>c. autres dettes CT</b>		
<b>Non garanti/sécurisé</b>	52.226.411	12.728.828
<b>Total des dettes à Long Terme</b>	423.801.164	456.301.165
<b>a. Crédits bancaires LT</b>		
<b>Garanti</b>	-	-
<b>Sécurisé</b>	98.393.112	108.393.112
<b>Non garanti/sécurisé</b>	25.428.571	40.428.571
<b>b. Endettement financier LT</b>		
<b>Garanti</b>		
<b>Sécurisé</b>		
<b>Non garanti/sécurisé</b>	241.000.000	248.500.000
<b>c. autres dettes LT</b>	58.979.481	58.979.481
<b>Capitaux propres</b>		
<b>a. Capital souscrit</b>	57.630.586	57.630.586
<b>b. Réserves</b>	141.693.384	141.693.384
<b>c. actions propres</b>	- 15.073.359	- 15.073.359
<b>d. Intérêts minoritaires</b>	2.796.973	2.796.973
<b>Total des capitaux propres</b>	187.047.585	187.047.585
<b>Total Passif</b>	837.975.372	850.867.500
<b>Endettement net à court et moyen terme:</b>		
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/03/2020</u>
<b>A. Trésorerie</b>	45.447.591	76.351.208
<b>B. Equivalents de trésorerie</b>		
<b>C. Titres</b>		
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C) *</b>	45.447.591	76.351.208
<b>E. Créances financières à CT</b>	-	-
<b>F. Crédit bancaire à CT</b>	- 25.100.007	- 35.100.007
<b>G. Partie des crédits bancaires LT échéant d:</b>	- 5.456.204	- 3.595.915
<b>H. Autres dettes financières à CT</b>	- 144.600.000	- 156.350.000
<b>I. Dettes financières à CT (F)+(G)+(H)</b>	- 175.156.212	- 195.045.922
<b>J. Dettes financières nettes à CT (I)-(E)-(D)</b>	- 129.708.620	- 118.694.714
<b>K. Crédit bancaire à LT</b>	- 123.821.684	- 148.821.684
<b>L. Obligations émises</b>	- 110.000.000	- 110.000.000
<b>M. Autres dettes financières à LT</b>	- 131.000.000	- 138.500.000
<b>N. Dettes financières à LT (K)+(L)+(M)</b>	- 364.821.684	- 397.321.684
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	- 494.530.304	- 516.016.398

\*hors équivalents de trésorerie comprenant les certificats Beaulieu pour 4,56 M€.

Au 31 mars 2020<sup>1</sup>, l'endettement consolidé net s'élève à 516,02 millions d'euros comparé à un endettement consolidé net de 494,53 millions d'euros au 31 décembre 2019. En avril 2019, la Société a émis avec succès un emprunt obligataire de type « retail bond » en deux tranches pour un montant total de 60 millions d'euros. De plus, la mise en œuvre de plusieurs financements projets ainsi que l'utilisation de la trésorerie existante dans le cadre du développement des projets en portefeuille expliquent également la hausse de l'endettement consolidé par rapport à la situation au 31 décembre 2018 (333,69 millions d'euros).

Au 31 mars 2020, l'endettement consolidé se décompose, d'une part, en un endettement à long terme à hauteur de 397,3 millions d'euros et d'autre part, en un endettement à court terme de 195,05 millions d'euros. La trésorerie disponible s'élève à 76,35 millions d'euros au 31 mars 2020 contre 45,45 millions d'euros à fin 2019.

---

<sup>1</sup> En l'absence d'établissement de comptes financiers trimestriels, les capitaux propres reprennent les montants du 31 décembre 2019.

## 5 MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1 Informations relatives à l'augmentation de capital

En vertu d'une autorisation octroyée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 24 avril 2020 et de l'article 7 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration a le pouvoir d'émettre les Nouvelles Actions dans le cadre du capital autorisé et d'augmenter le capital social d'un montant maximum de 57.630.585,69 EUR.

Le 15 juin 2020, le Conseil d'Administration a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant maximum de 78.000.000 EUR (prime d'émission incluse), par l'émission des Nouvelles Actions avec Droits de Préférence octroyés aux Actionnaires à la clôture d'Euronext Brussels le 17 juin 2020. Le Conseil d'Administration a délégué à un comité *ad hoc* (le « **Comité Ad Hoc** ») la détermination du Prix d'Émission, du Ratio et du nombre maximum de Nouvelles Actions.

Le 16 juin 2020, le Comité Ad Hoc a décidé de fixer le Prix d'Émission à 55 EUR et le nombre maximum de Nouvelles Actions à 1.407.769. Il a également été décidé que le Ratio est de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence.

La Société se réserve le droit de révoquer, *i.e.* d'annuler l'augmentation de capital, ou de suspendre l'Offre si (i) elle considère que les circonstances de marché rendraient l'Offre plus difficile matériellement ou (ii) l'*Underwriting Agreement* n'a pas été signé ou a été résilié conformément à ses modalités et conditions (voir les Rubriques 5.11 « *Révocation ou suspension de l'Offre* » et 5.20 « *Underwriting Agreement* »). Dans le cas d'une révocation de l'Offre, les souscriptions seront remboursées aux investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Nouvelles Actions. Les investisseurs qui ont acheté des Droits de Préférence ne seront pas remboursés dans le cas d'une révocation de l'Offre. Un supplément au présent Prospectus sera publié si la Société décide de révoquer ou de suspendre l'Offre (voir la rubrique 5.12.1 « *Supplément au Prospectus* »).

### 5.2 Actions offertes avec un droit préférentiel de souscription extralégal

L'offre des Nouvelles Actions par la Société est effectuée avec droits préférentiels de souscription extralégaux aux Actionnaires Existants. Le droit préférentiel de souscription légal des Actionnaires Existants de la Société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ne s'applique pas à l'Offre. Toutefois, les Actionnaires Existants bénéficieront des Droits de Préférence, chacun conférant un droit préférentiel de souscription extralégal, comme décrit ci-après.

D'un point de vue pratique, les Droits de Préférence ne diffèrent pas substantiellement des droits préférentiels de souscription légaux et la procédure d'Offre ne diffère pas substantiellement de celle qui aurait été appliquée si l'Offre avait eu lieu au moyen de droits préférentiels de souscription légaux, comme prévu par le Code des sociétés et des associations. En particulier, les Droits de Préférence seront séparés des Actions sous-jacentes et, pour autant qu'ils soient sous forme dématérialisée, ils seront négociables séparément sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la Période de souscription des Droits.

A titre d'exception à la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec droits préférentiels de souscription légaux, la Période de souscription des Droits de Préférence sera d'une durée de 8 jours au lieu de 15 jours.

### 5.3 Droits de Préférence

Chaque Action donnera droit à son détenteur à un Droit de Préférence. Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 15. Les Droits de Préférence seront séparés des Actions Existantes le 17 juin 2020 après la clôture d'Euronext Brussels et, pour autant qu'ils soient sous forme dématérialisée, seront négociables pendant toute la Période de souscription des Droits sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970175783. L'achat ou la vente de Droits de Préférence peut entraîner des frais dans le chef du détenteur.

#### 5.4 Augmentation de capital réduite

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital d'un montant inférieur au montant de l'émission envisagé. Le nombre définitif de Nouvelles Actions émises et le montant définitif de l'augmentation de capital seront confirmés dans un communiqué de presse publié par la Société le ou autour du 26 juin 2020.

#### 5.5 Montant de l'augmentation de capital

Si toutes les Nouvelles Actions sont souscrites, le montant total de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse) sera de 77.427.295 EUR. Comme indiqué ci-dessus, la Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur dans le cas où l'Offre n'est pas souscrite intégralement. Par conséquent (i) le nombre d'Actions supplémentaires de la Société qui pourraient être admise à la négociation risque d'être inférieur au nombre anticipé et il se pourrait dès lors que le free float des Actions de la Société n'atteigne pas le niveau escompté ; et (ii) les moyens financiers de la Société par rapport à l'utilisation du produit de l'Offre pourraient être réduits. La Société pourrait par conséquent être amenée à chercher d'autres sources de financement externes. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre.

#### 5.6 Prix d'émission et Ratio

Le Prix d'Émission est de 55 EUR par Nouvelle Action.

Le Prix d'Émission présente une décote par rapport au cours de clôture du 16 juin 2020 (qui s'élevait à 67,20 EUR) de -18,2 pour cent. En fonction du prix de clôture, le prix théorique ex-droit, *i.e.* le prix théorique d'une action de la Société après réalisation de l'augmentation de capital, (« **theoretical ex-right price** ») (« **TERP** ») est de 64,76 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence est de 2,44 EUR, et la décote du Prix d'Émission par rapport au TERP est de -15,1 pour cent.

Les détenteurs de Droits de Préférence peuvent souscrire des Nouvelles Actions à un Ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence.

Le Prix d'Émission par Nouvelle Action sera apporté au capital à concurrence du pair comptable des Actions Existantes (à savoir, approximativement 10,23 EUR par Action, pour des raisons de lisibilité, arrondi au centime d'euro le plus proche) multiplié par le nombre de Nouvelles Actions et arrondi, par la suite, au centime d'euro le plus proche. La différence entre l'apport au capital et le Prix d'Émission total, après déduction des éventuels coûts, sera versé sur un compte non disponible (compte de prime d'émission).

#### 5.7 Période et procédure de souscription

##### 5.7.1 Offre avec Droits

La Période de souscription des Droits sera ouverte du 18 juin 2020 au 25 juin 2020 à 16 heures CET.

Après la Période de souscription des Droits, les Droits de Préférence ne pourront plus être exercés ou négociés et, par conséquent, les demandes de souscription reçues ultérieurement seront nulles.

#### 5.7.2 Procédure de souscription

Comme indiqué ci-dessus, les Droits de Préférence, représentés par le coupon n° 15 des Actions Existantes, seront séparés de ces Actions le 17 juin 2020 après la clôture d'Euronext Brussels :

- (i) Les Actionnaires Existants dont les actions de la Société sont inscrites dans le registre des actions de la Société recevront en principe le 18 juin 2020, à l'adresse indiquée dans ledit registre, une lettre ou un courrier électronique de la Société les informant des procédures qu'ils doivent suivre, sous réserve des restrictions prévues dans ce Prospectus et de la législation applicable relative aux valeurs mobilières. Ces actionnaires devront compléter un formulaire joint à cette lettre et le renvoyer à la Société aux dates prévues dans la lettre, s'ils souhaitent céder des Droits de Préférence ou souscrire à des Nouvelles Actions.
- (ii) Les Actionnaires Existants qui détiennent des actions dématérialisées de la Société recevront automatiquement, par inscription sur leur compte de titres, un nombre correspondant de Droits de Préférence sur le compte de titres qu'ils détiennent auprès de leur banque, sous réserve des restrictions prévues dans ce Prospectus et de la législation applicable relative aux valeurs mobilières. Ils seront, en principe, informés par leur institution financière de la procédure à suivre.

Sous réserve des restrictions prévues par la législation applicable relative aux valeurs mobilières (voir la rubrique « *Plan de distribution et d'allocation des Nouvelles Actions* »), les investisseurs détenant des Droits de Préférence sous la forme dématérialisée (y compris les Actionnaires Existants) peuvent, pendant la Période de souscription des Droits, souscrire des Nouvelles Actions au plus tard le 25 juin, à 16 heures CET, de façon irréductible et sans coûts directement aux guichets de Belfius Banque SA/NV, ING Belgique SA/NV, KBC Banque SA/NV et CBC Banque SA/NV s'ils y possèdent un compte client, ou indirectement par l'entremise de tout autre intermédiaire financier. Les souscripteurs doivent s'informer des coûts que ces autres intermédiaires financiers pourraient leur facturer et qui seront à leur charge. Au moment de la souscription, les souscripteurs doivent remettre un nombre correspondant de Droits de Préférence conformément au Ratio.

Voir la rubrique 5.14 « *Échéancier prévu de l'Offre* » pour un aperçu des délais applicables.

Les Actionnaires Existants dont les actions de la Société sont inscrites au registre des actions de la Société doivent choisir d'exercer leurs Droits de Préférence et verser le montant correspondant à cette souscription sur le compte bloqué de la Société (comme indiqué dans la lettre d'instruction de la Société) au plus tard le 25 juin, à 16 heures CET. A défaut, ces Actionnaires Existants seront réputés ne pas avoir exercé leurs Droits de Préférence, auquel cas ils recevront (tout comme un Actionnaire Existant qui n'exerce pas ses Droits de Préférence dématérialisés) le Produit Net des Scrips (défini ci-après), le cas échéant, pour ces Droits de Préférence non exercés.

#### 5.7.3 Négociation de Droits de Préférence

Pendant la Période de souscription des Droits, les Droits de Préférence sous la forme dématérialisée peuvent être négociés sur Euronext Brussels. Les Droits de Préférence ne pourront plus être exercés ou négociés après le 25 juin 2020 à 16 heures CET, soit la « **Date de Clôture** » de la Période de souscription des Droits.

Une annonce des résultats de la souscription avec Droits de Préférence sera réalisée par communiqué de presse le ou autour du 26 juin 2020.

#### 5.7.4 Placement Privé de Scrips

À la Date de Clôture de la Période de souscription des Droits, les Droits de Préférence non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips, qui seront ensuite vendus à des investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé. Par le biais d'une telle procédure, un carnet d'ordres sera établi pour déterminer un prix de marché unique pour les Scrips. Les investisseurs qui acquièrent des Scrips s'engagent irrévocablement à les exercer et donc à souscrire un nombre de Nouvelles Actions correspondant au Prix d'Émission et conformément au Ratio.

Il est prévu que le Placement Privé de Scrips dure un jour et ait lieu le 26 juin 2020.

Le Placement Privé de Scrips ne sera effectué que si tous les Droits de Préférence n'ont pas été exercés au cours de la Période de souscription des Droits.

Le produit net de la vente des Scrips (arrondi à un centime d'euros par Droit de Préférence non exercé) après déduction des charges, des coûts et autres dépenses que la Société doit engager dans le cadre de la vente des Scrips (le « **Produit Net des Scrips** »), le cas échéant, sera réparti proportionnellement entre tous les détenteurs de Droits de Préférence qui ne les ont pas exercés. Le Produit Net des Scrips sera publié dans un communiqué de presse et mis à la disposition des Actionnaires Existants sur présentation du coupon n° 15. Toutefois, il n'est pas garanti que l'ensemble des Scrips seront vendus au cours du Placement Privé des Scrips ni qu'un Produit Net des Scrips sera généré. Ni la Société ni les Underwriters qui procèdent à la vente des Scrips ne pourront être tenus responsables de l'absence de Produit Net des Scrips généré par la vente des Scrips dans le cadre du Placement Privé des Scrips.

Si le Produit Net des Scrips est inférieur à 0,01 EUR par Droit de Préférence non exercé, les détenteurs de Droits de Préférence qui ne les ont pas exercés n'auront pas droit à un paiement et le Produit Net des Scrips sera transféré à la Société. Si la Société annonce que le Produit Net des Scrips est disponible aux fins de distribution aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés et que ces détenteurs n'en ont pas reçu le paiement dans un délai raisonnable à compter de la clôture de l'offre des Scrips, ces détenteurs sont invités à contacter leur intermédiaire financier, à l'exception des actionnaires nominatifs qui doivent contacter la Société par e-mail ([info@atenor.eu](mailto:info@atenor.eu)).

Les résultats de la souscription avec Droits de Préférence et avec Scrips, les résultats de la vente de Scrips et le montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés seront publiés le ou autour du 26 juin 2020 dans un communiqué de presse.

#### 5.8 Règles de souscription

Concernant le Ratio, il n'y a pas de montant minimal ou maximal qui peut être souscrit en vertu de l'Offre.

Les investisseurs doivent savoir que toutes les Nouvelles Actions qu'ils ont souscrites leur seront attribuées dans leur intégralité. Toutes les souscriptions sont contraignantes et irrévocables, à l'exception de ce qui est prévu à la rubrique 5.11.1 « *Supplément au Prospectus* ».

Les détenteurs de Droits de Préférence dématérialisés qui souhaitent exercer et souscrire des Nouvelles Actions doivent en informer leur intermédiaire financier. L'intermédiaire financier est responsable de l'obtention de la demande de souscription et de la transmission en bonne et due forme de cette demande de souscription aux *Underwriters*. Les détenteurs de Droits de Préférence nominatifs qui souhaitent exercer et souscrire aux Nouvelles Actions doivent respecter les instructions qui leur sont fournies dans la lettre qu'ils ont reçue de la Société. Il n'est pas possible de combiner les Droits de Préférence attachés aux Actions nominatives avec les Droits de Préférence attachés aux Actions dématérialisées pour souscrire aux Nouvelles Actions.

En principe, les souscriptions conjointes ne sont pas autorisées : la Société reconnaît un seul propriétaire par Action.

Les souscriptions par l'exercice de Droits de Préférence ou de Scrips ne seront pas réduites. Par conséquent, aucune procédure de remboursement des montants excédentaires versés par les souscripteurs ne doit être mise en place.

Les Actionnaires Existants ou investisseurs qui ne détiennent pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier de Nouvelles Actions peuvent, pendant la Période de souscription des Droits, soit acheter (par une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Brussels) les Droits de Préférence qui leur manquent pour souscrire une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre (par une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Brussels) les Droits de Préférence représentant une fraction d'action, soit conserver ces Droits de Préférence pour qu'ils soient proposés à la vente sous la forme de Scrips après la Période de souscription des Droits. L'achat ou la vente de Droits de Préférence et/ou l'acquisition de Scrips peut entraîner certains coûts.

#### 5.9 Montant minimal ou maximal pouvant être souscrit

Concernant le Ratio, il n'y a pas de montant minimal ou maximal qui peut être souscrit en vertu de l'Offre.

#### 5.10 Frais et taxes à charge de l'investisseur

Aucun frais n'est mis à charge de l'investisseur par la Société ou les *Joint Bookrunners* pour placer un ordre de souscription. L'investisseur est invité à vérifier si son intermédiaire financier impute des frais pour le placement d'un ordre de souscription ou l'achat ou la vente de Droits de Préférence. Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due au titre de la souscription de Nouvelles Actions.

#### 5.11 Révocation ou suspension de l'Offre

La Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre si (i) elle détermine que les circonstances de marché rendraient la réalisation de l'Offre plus difficile matériellement ou (ii) *l'Underwriting Agreement* n'a pas été signé ou a été résilié conformément à ses modalités et conditions. Si la Société décide de révoquer ou de suspendre l'Offre, un communiqué de presse et un supplément au Prospectus seront publiés. Dans le cas d'une révocation de l'Offre (ce qui a pour effet que l'Offre est annulée), les souscriptions seront remboursées aux investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Nouvelles Actions. Les investisseurs qui ont acheté des Droits de Préférence ne seront toutefois pas indemnisés à concurrence du prix d'acquisition. Dans le cas d'une suspension de l'Offre, les souscriptions seront remboursées si la Société décide en fin de compte de ne pas poursuivre l'Offre.

## 5.12 Publications relatives à l'Offre

### 5.12.1 Supplément au Prospectus

La Société mettra à jour les informations fournies dans ce Prospectus au moyen d'un supplément à ce dernier en cas de fait nouveau significatif ou d'erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le présent Prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des Nouvelles Actions et qui survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du présent Prospectus et la clôture de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels. Tout supplément au Prospectus sera soumis à l'approbation de la FSMA et sera publié par voie de communiqué de presse.

Si un supplément au prospectus est publié, les preneurs de l'Offre avec Droit qui ont déjà accepté d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus et selon les modalités prévues dans le supplément. Toutefois, si un supplément au Prospectus est publié relatif à la résiliation de *l'Underwriting Agreement*, les souscriptions à l'Offre avec Droits et les souscriptions au Placement Privé de Scrips seront automatiquement annulées et les souscriptions seront remboursées. Les investisseurs qui ont acheté des Droits de Préférence ne seront toutefois pas remboursés pour le prix d'acquisition de ces Droits et ne percevront aucune indemnisation à cet effet.

Les preneurs qui retirent leur souscription après la clôture du Placement Privé de Scrips n'auront pas droit au Produit Net des Scrips et ne seront pas indemnisés, y compris pour le prix d'achat (et tout coût y afférent) versé afin d'acquérir des Droits de Préférence ou des Scrips.

### 5.12.2 Résultats de l'Offre

Les résultats de la souscription avec Droits de Préférence seront annoncés par un communiqué de presse avant l'ouverture du marché le ou autour du 26 juin 2020.

Les résultats de la souscription avec Droits de Préférence et avec Scrips, les résultats de la vente des Scrips et le versement du Produit Net des Scrips seront publiés le ou autour du 26 juin 2020 dans la presse financière belge et dans un communiqué de presse.

## 5.13 Paiement et livraison des Nouvelles Actions

Le paiement des souscriptions avec Droits de Préférence dématérialisés est censé avoir lieu le ou autour du 30 juin 2020 et sera effectué par prélèvement sur le compte du souscripteur à la même date de valeur (conformément aux procédures pertinentes applicables des intermédiaires financiers). Le paiement des souscriptions avec Droits de Préférence nominatifs sera effectué par versement sur un compte bloqué de la Société. Le montant devra être crédité sur ce compte au plus tard le 25 juin 2020 à 16 heures CET, comme indiqué dans la lettre d'instruction de la Société.

Le paiement des souscriptions effectuées dans le cadre du Placement Privé de Scrips est censé avoir lieu le ou autour du 30 juin 2020. Le paiement des souscriptions effectuées dans le cadre du Placement Privé de Scrips sera effectué par la délivrance contre le paiement.

La livraison des Nouvelles Actions sera effectuée le ou autour du 30 juin 2020. Les Nouvelles Actions seront livrées sous la forme d'Actions dématérialisées (inscrites sur le compte de titres du souscripteur) ou d'Actions nominatives inscrites au registre des Actions de la Société, selon que les Droits de Préférence exercés étaient sous la forme dématérialisée ou nominative.

#### 5.14 Échéancier prévu de l'Offre

Détachement du coupon n° 15 (représentant le Droit de Préférence) après la clôture des bourses	T+ 0	17 juin 2020
Mise à disposition du Prospectus au public	T+ 1	18 juin 2020
Négociation des Actions « ex-Droits »	T+ 1	18 juin 2020
Ouverture de la Période de souscription des Droits	T+ 1	18 juin 2020
Cotation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels	T+ 1	18 juin 2020
Date de paiement pour les détenteurs de Droit de Préférence nominatifs	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Clôture de la Période de souscription des Droits	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Fin de la cotation des Droits Préférence sur Euronext Brussels	T+ 8	25 juin, 16h 2020
Annonce du résultat de la souscription avec Droits de Préférence dans un communiqué de presse	T+ 9	26 juin 2020
Placement Privé accéléré des Scrips	T+ 9	26 juin 2020
Allocation des Scrips et souscription aux Scrips	T+ 9	26 juin 2020
Annonce des résultats de la souscription avec Droits de Préférence et Scrips et du Produit Net des Scrips (le cas échéant) dû aux détenteurs de coupons n° 15 dans un communiqué de presse	T+ 9	26 juin 2020
Communication sur le nombre de nouvelles actions émises et le montant de l'augmentation de capital	T+ 9	26 juin 2020
Date de paiement pour les souscripteurs de Droits de Préférence dématérialisés	T+ 13	30 juin 2020
Réalisation de l'augmentation de capital	T+ 13	30 juin 2020
Remise des Nouvelles Actions aux souscripteurs	T+ 13	30 juin 2020
Cotation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels	T+ 13	30 juin 2020
Paiement aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	T+ 16	à partir de 3 juillet 2020

La Société peut modifier les dates et les heures de l'augmentation de capital et les périodes indiquées dans le calendrier ci-dessus et ailleurs dans le Prospectus. Si la Société décide de modifier ces dates, heures ou périodes, elle devra le notifier à Euronext Brussels et en informer les investisseurs par communiqué de presse. Par ailleurs, tout changement significatif relatif au Prospectus fera l'objet d'un supplément au Prospectus conformément à la rubrique 5.12.1 « *Supplément au Prospectus* ».

#### 5.15 Plan de distribution et d'allocation des Nouvelles Actions

### **5.15.1 Intentions des Actionnaires Existants de participer à l'Offre**

Les actionnaires de référence de la Société, à savoir ForAtenoR SA, Alva SA, 3D SA, Luxempart SA et Stéphan Sonnevile SA se sont chacun engagés irrévocablement et inconditionnellement à exercer les Droits de Préférence attachés aux Actions Existantes qu'ils détiennent actuellement. Ces engagements portent sur la souscription de 47,08% des Nouvelles Actions offertes dans le cadre de l'Offre, La Société n'a pas été informée des intentions des autres actionnaires de la Société.

### **5.15.2 Allocation et investisseurs potentiels**

L'Offre est effectuée avec des droits préférentiels de souscription extralégaux pour les Actionnaires Existants. Les Droits de Préférence sont attribués à tous les actionnaires de la Société à la clôture d'Euronext Brussels le 17 juin 2020 et chaque action de la Société donnera droit à son détenteur à un Droit de Préférence. Les détenteurs initiaux des Droits de Préférence et tout acheteur ultérieur de Droits de Préférence, ainsi que tout acheteur de Srips au Placement privé de Srips, peuvent souscrire aux Nouvelles Actions, sous réserve des restrictions prévues par les lois applicables relatives aux valeurs mobilières.

Les Droits de Préférence sont octroyés aux Actionnaires Existants de la Société et peuvent seulement être exercés par les Actionnaires Existants de la Société (ou les acquéreurs ultérieurs de Droits de Préférence) qui y sont autorisés légalement en vertu de toute loi qui leur est applicable. Les Nouvelles Actions devant être émises à l'exercice des Droits de Préférence sont seulement offertes aux détenteurs de Droits de Préférence auxquels cette offre peut être légalement faite en vertu des lois qui leur sont applicables. La Société a pris toutes les mesures nécessaires pour assurer que les Droits de Préférence puissent être légalement exercés par le public et que les Nouvelles Actions devant être émises suite à l'exercice des Droits de Préférence puissent être légalement offertes au public (y compris les actionnaires de la Société et les détenteurs de Droits de Préférence) en Belgique. La Société n'a pris aucune mesure afin de permettre une offre de Droits de Préférence ou de Nouvelles Actions émises suite à l'exercice de Droits de Préférence dans toute juridiction autre que la Belgique. Les Srips ainsi que les Nouvelles Actions qui doivent être émises par l'exercice de Srips suite au Placement Privé de Srips seront mis en vente dans le cadre d'un placement privé avec constitution accélérée d'un carnet d'ordres auprès d'investisseurs institutionnels (ou conformément à une autre exemption prévue à l'article 1.4 du Règlement Prospectus). Les Srips et les Nouvelles Actions devant être émises par l'exercice de Srips suite au Placement Privé de Srips ne sont offerts à aucune autre personne ni dans aucune autre juridiction.

### **5.15.3 Restrictions de vente**

La distribution du présent Prospectus, l'acceptation, la vente, l'achat ou l'exercice de Droits de Préférence, l'achat et l'exercice de Scrips ainsi que la souscription et l'acquisition de Nouvelles Actions peuvent, en vertu des lois de certains pays autres que la Belgique, être régis par des réglementations spécifiques. Les personnes en possession du présent Prospectus, ou qui prévoient l'acceptation, la vente, l'acquisition ou l'exercice de Droits de Préférence, l'achat ou l'exercice de Scrips ou la souscription ou l'acquisition de Nouvelles Actions, doivent se renseigner sur ces réglementations et leurs restrictions éventuelles, afin de s'y conformer. Les intermédiaires ne peuvent pas permettre l'acceptation, la vente ou l'exercice de Droits de Préférence, l'achat ou l'exercice des Scrips ou la souscription aux ou l'acquisition de Nouvelles Actions pour les clients domiciliés dans un pays où de telles restrictions s'appliquent. Aucune personne recevant ce Prospectus (y compris les *trustees* et *nominees*) n'est autorisée à le distribuer dans ou à l'envoyer vers ces pays, sauf conformément aux lois qui y sont applicables. La Société et les *Underwriters* déclinent expressément toute responsabilité en cas de non-respect des restrictions susmentionnées.

Ce Prospectus ne constitue en aucun cas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat de valeurs mobilières autres que les Droits de Préférence, Scrips et Nouvelles Actions auxquels il se rapporte, et ne constitue pas non plus une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de Droits de Préférence, de Scrips ou de Nouvelles Actions dans toutes les circonstances dans lesquelles une telle offre ou sollicitation est illégale.

Les sections suivantes sont des communications importantes concernant certains pays qui, si elles sont plus strictes, prévalent sur la communication générale qui précède.

#### 5.15.4 Certains États Membres de l'EEE

La Société n'a autorisé aucune offre au public de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence ou de Scrips dans un quelconque État membre de l'Espace Économique Européen autre que la Belgique. En conséquence, aucune mesure n'a été prise ou ne sera prise pour faire une offre au public de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence ou de Scrips nécessitant la publication d'un prospectus dans l'État Membre. Par conséquent, les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips peuvent seulement être offerts dans un État Membre (autre que la Belgique) en vertu des exemptions suivantes du Règlement Prospectus :

- à toute personne morale qui est un investisseur qualifié tel que défini dans le Règlement Prospectus ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) ;
- dans toute autre circonstance relevant de l'article 1(4) du Règlement Prospectus ; ou
- à la condition qu'une telle offre de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence et de Scrips n'aboutisse pas à une exigence de publication par la Société ou tout *Underwriter* d'un prospectus en vertu de l'article 3 du Règlement Prospectus ou chaque supplément sur le prospectus conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus.

Aux fins du présent paragraphe, l'expression « *offre au public* » de Nouvelles Actions, de Droits de Préférence ou de Scrips dans tout État Membre Pertinent désigne la communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les modalités de l'Offre et sur les Nouvelles Actions, Droits de Préférence ou Scrips.

### 5.15.5 Royaume-Uni

Le présent Prospectus s'adresse uniquement aux personnes résidant au Royaume-Uni qui (i) ont une expérience professionnelle dans le domaine des investissements et qui tombent sous le champ d'application de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (l'« **Ordre** ») ou qui (ii) sont des « high net worth entities » et autres personnes auxquelles cette communication peut autrement légalement s'appliquer en vertu de l'article 49(2)(A) à (D) de l'Ordre (ces personnes étant collectivement désignées comme les « **Personnes Concernées** »). Ce Prospectus ne doit pas être pris en compte par des personnes n'étant pas des Personnes Concernées. Tout investissement ou activité d'investissement à laquelle cette communication fait référence est disponible seulement pour les Personnes Concernées et sera applicable seulement en ce qui concerne les Personnes Concernées. Les personnes diffusant cette communication doivent elles-mêmes s'assurer de la légalité de la diffusion.

En tout état de cause, l'Offre avec Scrips devra uniquement être faite aux Personnes Concernées au Royaume-Uni. Aucune offre publique de Droits de Préférence, de Scrips ou de Nouvelles Actions ne doit avoir lieu au Royaume-Uni.

### 5.15.6 États-Unis

En raison des restrictions suivantes, il est conseillé aux acheteurs de consulter leur conseiller juridique avant de réaliser une offre, une revente, un gage ou un transfert de Nouvelles Actions, Droits de Préférence ou Scrips offerts aux termes du présent Prospectus. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou qualifier les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips offerts aux termes du présent Prospectus ou autrement permettre une offre publique de Nouvelles Actions, Droits de Préférence ou Scrips offerts aux termes du présent Prospectus aux États-Unis.

### 5.16 Accords de lock-up et de standstill

Chaque actionnaire de référence de la Société (voir rubrique 5.15.1) a accepté un accord de lock-up en vertu duquel il s'engage à ne pas, directement ou indirectement, sans l'accord écrit préalable des *Underwriters*, durant 90 jours calendaires suivant la date de réalisation de l'augmentation de capital (à savoir, en principe, le 30 juin 2020):

- (i) offrir, vendre, prêter, assigner, mettre en gage, grever, s'engager à vendre, ou disposer de toute autre manière les actions existantes qu'il détient dans le cadre de l'action de concert conclue avec les autres actionnaires de référence ainsi que les Nouvelles Actions souscrites par lui; ou; et
- (ii) conclure toute transaction ayant le même effet économique que les opérations décrites ci-dessus ou annoncer publiquement son intention de conclure l'une de ces opérations.

Toutefois, cet engagement n'empêche pas les actionnaires de référence de (i) apporter les actions qu'ils détiennent dans une offre publique d'achat lancée sur les actions de la Société ou (ii) transférer les actions à un tiers pour autant que la personne à qui les actions sont transférées a conclu un accord de lock-up similaire pour le reste de la période de lock-up ou (iii) maintenir tout gage, sûreté, privilège ou charge quant aux actions dans le contexte d'une ou plusieurs opérations dont l'objectif est le financement de toute acquisition ou souscription d'actions de la Société.

La Société s'est engagée envers les *Underwriters* à ne pas, directement ou indirectement, pour une période de 90 jours calendaires après la première date de cotation des Nouvelles Actions, excepté avec l'accord préalable écrit *du Sole Global Coordinator* :

- (i) émettre, offrir, vendre ou tenter de vendre, transférer, de mettre en gage ou céder de toute autre manière des actions, des droits de souscription (warrants) ou d'autres titres de capital de la Société;
- (ii) solliciter toute offre de souscription de ces titres ;
- (iii) accorder des options, des titres convertibles ou d'autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions (ou de tout intérêt dans celles-ci)
- (iv) conclure tout accord (y compris des transactions sur produits dérivés) ou des arrangements ayant un effet similaire ; et/ou
- (v) réduire son capital social.

autre que :

- (i) avec le consentement écrit préalable du *Sole Global Coordinator* ;
- (ii) les transferts à un autre membre du Groupe ;
- (iii) dans le cadre de l'Offre ; ou
- (iv) l'émission ou l'octroi d'Actions, de droits de souscription (warrants) ou d'options par la Société ou tout autre membre du Groupe au personnel, aux consultants et aux directeurs de la Société ou des Filiales dans le cadre d'un plan d'intéressement du personnel (et, le cas échéant, l'acquisition d'Actions par la Société en vue de transférer ces Actions à ces personnes).

#### 5.17 Admission à la négociation et modalités de négociation

##### 5.17.1 Droits de Préférence

Les Droits de Préférence, représentés par le coupon n° 15, seront séparés des actions sous-jacentes de la Société le 17 juin 2020 après la clôture du marché d'Euronext Brussels.

La Société a demandé l'admission à la négociation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels. Les Droits de Préférence seront introduits en bourse et négociés sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970175783 du 18 juin 2020 au 25 juin 2020 (inclus).

##### 5.17.2 Scrips

Aucune demande d'admission à la négociation des Scrips ne sera déposée.

##### 5.17.3 Admission en bourse

Les Nouvelles Actions seront admises sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003837540.

##### 5.17.4 Aucune stabilisation

Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Underwriters dans le cadre de l'Offre avec Droits.

##### 5.17.5 Contrat de liquidité

La Société a conclu depuis 2003 un contrat de liquidité avec Banque Degroof Petercam NV/SA, laquelle agit pour son compte propre en vue d'améliorer la liquidité des titres de la Société en introduisant régulièrement des ordres d'achats et de ventes. La banque s'engage pour cette mission sur des obligations de moyens. La banque pouvait intervenir avec des titres et de liquidités mis à disposition par la Société mais cette option n'a jamais été mise en œuvre. Dans le cadre de ce contrat, la banque dispose du statut de « Liquidity provider » auprès d'Euronext SA. La banque perçoit au titre de cette convention une rémunération de 4.250 euros par trimestre. La durée du contrat est à durée indéterminée et la Société peut y mettre fin sans préavis.

#### 5.17.6 Services financiers

Les services financiers relatifs aux actions de la Société (y compris les Nouvelles Actions) sont fournis en Belgique par Euroclear Belgium. Les coûts de ces services financiers sont à la charge de la Société.

#### 5.18 Coûts de l'Offre

Les produits brut et net de l'Offre avec Droits sont estimés à 77.427.295 EUR et à 75.527.295 EUR. Les coûts liés à l'Offre avec Droits, qui seront payés par la Société, sont estimés à approximativement 1.900.000 EUR et comprennent, entre autres, les coûts et commissions des *Underwriters* de 1.573.347 EUR, les coûts dus à la FSMA et à Euronext Brussels et des coûts juridiques et administratifs, ainsi que les coûts de publication.

#### 5.19 Dilution

##### 5.19.1 Conséquences en termes de participation au capital et de droit de vote

En supposant qu'un Actionnaire Existant détenant 1,0% du capital (et des droits de vote) de la Société avant l'Offre avec Droits ne souscrit pas aux Nouvelles Actions, la participation de celui-ci dans le capital (ainsi que ses droits de vote) de la Société diminuerait à 0,80 % en conséquence de l'augmentation de capital consécutive à l'Offre.

Si un actionnaire utilise tous les Droits de Préférence qui lui sont attribués, il n'y aura pas de dilution en termes de participation dans le capital de la Société, de droit au dividende ou de droit de vote. Toutefois, dans la mesure où un actionnaire se voit attribuer un nombre de Droits de Préférence qui ne lui permet pas de recevoir un nombre entier de Nouvelles Actions conformément au Ratio, la participation de cet actionnaire (que ce soit au capital ou en droit de vote) peut se voir légèrement diluée si l'actionnaire n'achète pas le(s) Droit(s) de Préférence manquant(s) sur le marché secondaire et n'exerce pas son(s) Droit(s) de Préférence en conséquence.

##### 5.19.2 Conséquences financières

Les actionnaires qui décident de ne pas exercer tous les Droits de Préférence qui leur sont attribués doivent tenir compte du risque de dilution financière de leur portefeuille. Ce risque est une conséquence du fait que l'Offre est fixée à un Prix d'Emission inférieur au prix du marché des Actions. Le tableau ci-dessous établit l'étendue de cette dilution. Théoriquement, la valeur des Droits de Préférence devrait compenser la réduction de la valeur financière due au fait que le Prix d'Emission est inférieur au prix du marché. Les Actionnaires Existants peuvent subir une perte financière s'ils ne peuvent pas négocier (vendre) leurs Droits de Préférence à leur valeur théorique (et le prix auquel les Scrips seront vendus durant le Placement Privé des Scrips ne permet pas d'atteindre un paiement égal à la valeur théorique des Scrips). Veuillez consulter le tableau ci-dessous à titre illustratif :

	Prix avant l'Offre avec Droits(1)	Prix théorique ex-Droits	Valeur théorique des Droits +50%	Valeur théorique des Droits - 50%	Valeur théorique des Droits -100%
Après l'offre de 1.407.769 Nouvelles Actions	67,20	64,76	3,66	1,22	0,00
% de la dilution financière	N/A	N/A	1,8%	-1,8%	-3,6%

Note :

(1) le prix des actions dans la Société du 16 juin 2020.

## 5.20 Underwriting Agreement

Belfius Banque SA/NV interviendra comme *Sole Global Coordinator* dans le cadre de l'Offre.

Il est prévu que le *Sole Global Coordinator* (qui n'y est toutefois pas tenu) conclue le Contrat de Placement, dont la signature devrait prendre place immédiatement après la conclusion du placement privé des Scrips et avant la livraison des Nouvelles Actions.

Le Contrat de Placement porte sur les Nouvelles Actions souscrites dans le cadre de l'Offre autres que les actions souscrites par les actionnaires de référence et les actions nominatives valablement souscrites et payées par les actionnaires nominatifs (« **Actions Souscrites** »).

Il est attendu que le Contrat de Placement prévoit que le *Sole Global Coordinator* assure le paiement des Actions Souscrites et, dans l'objectif de la réception de celles-ci, distribue ces Actions Souscrites aux souscripteurs concernés. Il est prévu que l'engagement du *Sole global Coordinator* à souscrire et à distribuer les Actions Souscrites soit soumis à certaines conditions à remplir à la date de l'augmentation de capital ou avant celle-ci, à savoir entre autres (i) la réception de certains documents de signature, (ii) qu'il n'y ait aucun effet défavorable important depuis la conclusion du Contrat de Placement, (iii) qu'il n'y ait aucune violation par la Société des déclarations et garanties du Contrat de Placement et (iv) que les actionnaires de référence aient exécuté leur engagement de souscrire à l'Offre.

Le Contrat de Placement devrait stipuler que le *Sole Global Coordinator* peut mettre un terme au Contrat de Placement avant la réalisation de l'augmentation de capital relative à l'Offre au cas où certains événements auraient lieu après la signature du Contrat de Placement, comme par exemple : (i) toute violation par la Société des déclarations et garanties du Contrat de Placement, (ii) tout changement significatif des marchés financiers qui porteraient vraisemblablement préjudice à la réussite de l'Offre et à la distribution des Nouvelles Actions ou (iii) la suspension ou restriction importante des transactions de tout titre de la Société par Euronext Bruxelles (pour des raisons autres que l'annonce de l'Offre). Dans pareil cas et pour autant qu'elle y soit légalement tenue, la Société publiera un supplément au Prospectus, qui sera soumis à l'approbation de la FSMA. Après la publication de ce supplément, les investisseurs ayant exercé les Droits de Préférence pendant la Période de Souscription et avant la publication de ce supplément auront le droit de retirer leurs souscriptions.

## 6 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

### 6.1 Général

La Société est une société de droit belge constituée le 15 septembre 1950 et ayant son siège Avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe.

Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, la Société investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement. La Société est actuellement présente dans 8 pays et 13 villes européennes.

### 6.2 Stratégie

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

Depuis plus de 25 ans, la Société a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché.

En tant qu'acteur urbain affirmé depuis plus de 10 ans, la Société s'inscrit activement dans une démarche consciente et responsable face à ces évolutions. Tout d'abord, par le choix de ses investissements : la Société ne sélectionne que des projets qui s'inscriront dans une politique de mobilité collective et douce. Les questions de mobilité, outre les désagréments et l'inefficacité économique qu'ils entraînent, sont en effet la source de près de 35 % des émissions carbone dans les agglomérations à travers le monde. Ensuite, par une conception des immeubles qui prend en compte tous les aspects de la durabilité. En 2019, la Société a entériné sa politique de développer des immeubles bénéficiant d'une classification élevée dans le cadre de deux labels reconnus internationalement : le BREEAM, label qui porte essentiellement sur la conception, la construction et le fonctionnement d'un immeuble, pour lequel la Société vise la note « Excellent » et le WELL, concernant principalement les conditions d'utilisation d'un immeuble et le bien-être de ses occupants, où la Société proposera des immeubles au minimum classés « Gold » en fonction de la demande des investisseurs finaux.

Le label BREEAM, développé au Royaume-Uni par le *Building Research Establishment* ("**BRE**"), est le système de certification de bâtiment le plus ancien et le plus répandu dans le monde entier. Cette méthode de certification traite autant les aspects écologiques que les aspects socio-culturels d'un bien immobilier et se concentre tout particulièrement sur les conséquences globales, locales et internes du bâtiment pendant son cycle de vie.

L'évaluation de la certification BREEAM se fait selon un système de points clairement défini : le management, la santé et le bien-être, l'énergie, le transport, l'eau, les matériaux, les déchets, l'occupation des sols et l'écologie et la pollution. Une des particularités de cette certification est que l'emploi de technologies particulièrement intelligentes et innovantes permet d'obtenir des points supplémentaires. Selon la performance, le bâtiment reçoit une mention de Passable à Remarquable. La certification est obtenue auprès du BRE basé en Angleterre sur base du rapport final réalisé par l'assesseur belge concernant les différents critères et leur bonne mise en application sur le projet.

Le WELL Building Standard est une certification américaine, créée par le *Well Building Institute*, un groupe de travail rassemblant des experts du bâtiment et du monde médical. Elle certifie la qualité de conception et d'exploitation des

bâtiments au regard de la santé et du bien-être des utilisateurs et délivre des labels silver, gold ou platinum. La norme WELL se distingue par l'importance qu'elle accorde à la santé et au bien-être, et ce, dans dix domaines : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort thermique, le bruit, les matériaux, l'esprit de la Société.

La Société développe toujours ses projets dans le respect des critères lui permettant à l'issue de la construction de bénéficier des labels BREEAM Excellent ou Well Gold.

Ces évolutions sont d'ordre mondial et concernent donc l'Europe au plus haut point.

Depuis 3 ans, la Société mène une croissance internationale de ses activités en Europe. Sur le plan stratégique, la Société a pour objectif de devenir une société de développement immobilier urbain d'expertise européenne. Tout autre chose qu'une course à la taille, sa stratégie l'amène à élargir et exporter son savoir-faire dans des villes et pays où elle peut apporter une valeur ajoutée.

D'un point de vue financier, la Société conserve comme l'un des critères de sélection, la rentabilité de ses investissements fondé sur un objectif de performance moyenne de 15% de taux de rentabilité interne (TRI) par projet . Le TRI est le taux annuel qui égalise le capital investi à l'origine avec l'ensemble des flux, de revenus ou de capital, générés par ce même capital (les données utilisées sont internes et présentent un caractère sensible (acheteurs et vendeurs intéressés) incompatible avec la divulgation de données liées directement à nos projets (acquisitions et ventes)). L'extension du territoire de ses activités doit être perçue comme un élargissement du champ des opportunités d'investissements.

Au cours de l'année 2019, la Société a procédé à de nouveaux investissements à Varsovie, à Budapest et à Luxembourg, là où elle était déjà présente. Nous avons également réalisé un premier investissement à Lisbonne. Son portefeuille de projets en développement est passé, en 12 mois, de 18 à 28.

Sur le plan économique, la stratégie internationale de la Société vise à investir davantage dans des pays qui présentent une croissance économique supérieure à celle de la Belgique, son marché historique. La croissance économique demeure en effet un des « key drivers » les plus évidents de la vitalité du marché immobilier. Ainsi, un taux de croissance économique supérieur à 3% induit un taux élevé de prise en location de surfaces de bureaux, de même qu'un écoulement soutenu de logements. La Société attend donc de ce plan de croissance internationale une rotation plus rapide du capital investi permettant de poursuivre une politique de dividende visant une distribution des résultats (dividendes) en croissance de l'ordre de 2 à 5% par an.

### ***Des 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 la Société dans ce contexte est bien spécifique: en tant que promoteur immobilier, la Société 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. La Société investit dès lors dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

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

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

### ***Une diversification internationale***

En affirmant que son lieu d'activité est le milieu urbain, la Société entend valoriser 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 elle investit, la Société assure l'intégration des particularités de chaque ville. L'activité de la Société s'exerce actuellement à Bruxelles, Luxembourg, Paris, Düsseldorf, Varsovie, Budapest, Lisbonne et Bucarest pour ne citer que les grandes villes.

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

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, la Société s'intéresse aux marchés du bureau et du logement démontrant un large champ de compétences. Les projets actuellement en portefeuille sont au nombre de 28. Ils représentent une surface de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup>. La Société entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

La Société s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les villes et les régions. À cet effet, la Société poursuit sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement.

La Société s'affiche comme un interlocuteur économique fiable des pouvoirs publics dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économique, démographique et sociologique.

## **6.3 Portefeuille**

Le portefeuille de la Société comprend à l'heure actuelle 28 projets représentant une surface de l'ordre de 1.200.000 m<sup>2</sup>. Ces projets, dans leur grande majorité, détenus au travers de filiales, sont répartis dans 8 pays.

Toutes les acquisitions ont été réalisées conformément à sa stratégie et en ligne avec les critères de la Société, notamment de localisation et de rentabilité.

Une attention particulière est désormais explicitement mise en œuvre au quotidien dans la conception et la réalisation des développements tout en veillant à inscrire ces projets dans une logique incontestable de durabilité.

Ceci étant, l'expression dans les comptes de la Société de la valeur créée s'articule autour de 3 étapes : l'obtention des autorisations de construire, la location et la vente.

### *Aperçu des projets*

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des projets en cours. Les projets avec une superficie de 0 correspondent à des projets dont la construction est terminée (projet livré).

**Situation au 14/05/2020 - Projets en portefeuille**

	Ville	Nom du projet	Participation	Projet en m <sup>2</sup>	Bureaux	Résidentiel	Commerces	Permis (O/N)	Construction Oui (O) Non (N)	Terminé (T)	Commercialisation Oui (O) Non (N)
<b>Belgique</b>											
1	Bruxelles	The One	100%	29.500	B			O	T		O
2	Bruxelles	Victor	50%	47.150	B	R	*	N	N		N
3	Bruxelles	City Dox - Lots 1 & 2	100%	0	B	R	*	O	T		O
	Bruxelles	City Dox - Lot 3	100%	36.000	B	R	*	O	O		O
	Bruxelles	City Dox - Lots 4 à 7	100%	81.500		R	*	N	N		N
4	Bruxelles	Realex	90%	52.560	B		*	O	N		O
5	Bruxelles	CCN	33%	43.333	B	R	*	N	N		N
6	Bruxelles	Beaulieu	100%	24.500	B			N	N		N
7	Deinze	De Molens	50%	16.000		R	*	N	N		N
8	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 1	100%	0		R	*	O	O		O
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2	100%	13.500	B		*	O	N		O
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2	100%	39.500		R		N	N		N
9	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 1	100%	4.000	B			O	T		O
	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 2	80%	21.600		R	*	N	N		N
10	La Hulpe	Nysdam	100%	15.600	B			O	T		O
				<b>424.743</b>							
<b>Luxembourg</b>											
11	Belval	Twist	100%	15.000	B	R	*	N	N		O
12	Leudelange	BuzzCity	100%	16.800	B			O	O		O
13	Esch-sur-Alzette	Lankelz	50%	33.925	B	R	*	N	N		N
14	Belval	Square 42	100%	21.600	B		*	N	N		N
				<b>87.325</b>							
<b>France</b>											
15	Bezons	Com'Unity (BDS 1X)	99%	33.462	B			O	O		O
16	Bezons	U'man (BDS 2x)	100%	25.450	B		*	O	N		N
				<b>58.912</b>							
<b>Portugal</b>											
17	Lisbonne	Wellbe	100%	29.100	B		*	N	N		N
				<b>29.100</b>							
<b>Allemagne</b>											
18	Düsseldorf	Am Wehrhahn	100%	4.250		R	*	O	N		O
				<b>4.250</b>							
<b>Pologne</b>											
19	Varsovie	University Business Center 1	100%	26.508	B			N	N		N
	Varsovie	University Business Center 2	100%	30.282	B			N	N		N
20	Varsovie	Fort 7	100%	250.000	B		*	N	N		N
				<b>306.790</b>							
<b>Hongrie</b>											
21	Budapest	Vaci Greens E	100%	26.000	B			O	O		O
	Budapest	Vaci Greens F	100%	27.500	B			O	O		O
22	Budapest	Arena Business Center	100%	80.400	B		*	O	O		O
23	Budapest	Roseville	100%	16.150	B		*	N	N		N
24	Budapest	Bakerstreet	100%	18.750	B		*	N	N		N
				<b>168.800</b>							
<b>Roumanie</b>											
25	Bucarest	Hermes Business Campus 1	100%	19.400	B			O	T		O
	Bucarest	Hermes Business Campus 2	100%	26.000	B			O	T		O
	Bucarest	Hermes Business Campus 3	100%	29.800	B			O	T		O
26	Bucarest	Dacia	100%	16.300	B		*	O	O		O
27	Bucarest	@Expo	100%	54.720	B		*	O	O		O
28	Bucarest	UP-site Bucharest	100%	31.250	R	R	*	N	N		N
				<b>177.470</b>							

**Total m<sup>2</sup> : 1.257.390**

 \* Commerces : m<sup>2</sup> non-significatifs

### Situation par projet

Projet	The One (partie résidentielle)	The One (partie bureaux)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	98%	100% **
Date de début des travaux	Q3 2015	Q3 2015
Date de livraison	Q4 2018	Q1 2019
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert *	Au transfert

\* A l'avancement pour les projets en cours de construction, au transfert lorsqu'ils sont réceptionnés

\*\* En fonction de la location de l'immeuble, des revenus complémentaires pourraient être encaissés

Projet	Realex
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2021 *
Date de livraison	2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	City Dox Phase 1 - LOT 1 (maison de repos)	City Dox Phase 1 - LOT 2 (service flats**)	City Dox Phase 1 - LOT 2 (résidentiel)	City Dox Phase 1 - LOT 2 (SIE)	City Dox Phase 2 - LOT 3 (mixte)	City Dox Phase 2 - LOTS 4 à 7 (mixte)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%	100%	23%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	35%	93%	100%	68%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	100%	36%	90%	100%	8%	0%
Date de début des travaux	Q2 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q3 2016	Q4 2019	2021 ***
Date de livraison	Q2 2018	Q2 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q1 2022	2023-2025 ***
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	Au transfert *	Au transfert *	Au transfert *	A l'avancement *	A l'avancement *

\* A l'avancement pour les projets en cours de construction, au transfert lorsqu'ils sont réceptionnés

\*\* Reconversion en logements à l'étude

\*\*\* Estimation

<sup>2</sup> Commercialisation = recherches de locataires et/ou d'acquéreurs.

Projet	Victor
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2021 *
Date de livraison	2024-2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	CCN
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2022 *
Date de livraison	Q4 2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A
	* estimation

Projet	Beaulieu
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2022 *
Date de livraison	2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	De Molens
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) **	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022-2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\*\* ne tient pas compte des loyers

\* estimation

Projet	Les Berges de l'Argentine Phase 1 (partie bureaux)	Les Berges de l'Argentine Phase 2 (partie résidentielle)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	0%
Date de début des travaux	Q3 2017	2021 *
Date de livraison	Q1 2019	2023-2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

\* estimation

Projet	Nysdam
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	N/A**
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) *	0%
Date de début des travaux	N/A**
Date de livraison	N/A**
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* ne tient pas compte des loyers

\*\* Un redéveloppement futur n'est à ce stade pas envisagé et un processus de vente a été enclenché

Projet	Grands Prés phase 1 (partie résidentielle) Bâtiments ABCDEFGH	Grands Prés phase 2 (partie bureaux) Bâtiments O et P	Grands Prés phase 2 (partie résidentielle)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	95%	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	100%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	98%	0%	0%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C)	Q3 2020 *	2021
Date de livraison	Q3 2020 (bât G)	Q1 2023 *	2023-2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert / A l'avancement **	A l'avancement **	N/A

\* estimation

\*\* pour les bâtiments encore en cours de construction (G,H), sinon au transfert pour les bâtiments réceptionnés

Projet	La Sucrierie
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	89%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	85%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C3)
Date de livraison	Q4 2018 (bât B)
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert *

\* A l'avancement pour les projets en cours de construction, au transfert lorsqu'ils sont réceptionnés

Projet	Twist
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 *
Date de livraison	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Square 42
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q2 2021 *
Date de livraison	Q2 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Lankeltz
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q2 2021 *
Date de livraison	Q1 2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	BuzzCity
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	48%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	27%
Date de début des travaux	Q2 2019
Date de livraison	Q2 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement

\* estimation

Projet	ComUnity
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	32%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q4 2018
Date de livraison	Q3 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	U'Man
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2021 *
Date de livraison	2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Wellbe
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2021 *
Date de livraison	2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Am Wehrhahn
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) *	0%
Date de début des travaux	Q2 2020
Date de livraison	Q1 2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* ne tient pas compte des loyers

\* estimation

Projet	University Business Center 1	University Business Center 2
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) **	0%	0%
Date de début des travaux	2021 *	2022 *
Date de livraison	2023 *	2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

\*\* ne tient pas compte des loyers

\* estimation

\* estimation

Projet	FORT7
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2020 * / **
Date de livraison	? **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\*\* stratégie de développement / phasage non encore définie

\* estimation

Projet	Vaci Greens A	Vaci Greens B	Vaci Greens C	Vaci Greens D	Vaci Greens E	Vaci Greens F
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%	100%	38%	69%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	100%	100%	100%	100%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	100%	100%	98%	100%	39%	0%
Date de début des travaux	Q3 2011	Q1 2014	Q4 2013	Q2 2016	Q3 2018	Q4 2018
Date de livraison	Q3 2013	Q1 2016	Q2 2015	Q1 2018	Q3 2020*	Q2 2020*
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A la livraison du projet vendu	A l'avancement vendu	N/A			

\* estimation \* estimation

Projet	Arena Business Campus A	Arena Business Campus B	Arena Business Campus C	Arena Business Campus D
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	58%	10%	0%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	0%	0%	0%
Date de début des travaux	Q4 2018	Q4 2019 *	Q3 2020 *	Q2 2021 *
Date de livraison	Q2 2020 *	Q2 2021 *	Q3 2022 *	Q2 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A	N/A	N/A

\* estimation \* estimation \* estimation \* estimation

Projet	Roseville
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q2 2020 *
Date de livraison	Q4 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Bakerstreet
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q4 2020 *
Date de livraison	Q3 2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	Hermes Business Campus 1	Hermes Business Campus 2	Hermes Business Campus 3
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	100%	100%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%	0%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir) *	0%	0%	0%
Date de début des travaux	2010	2014	2015
Date de livraison	Q1 2014	Q1 2016	Q4 2016
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A	N/A

\* ne tient pas compte des loyers encaissés et comptabilisés

Projet	Dacia One
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	2%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q4 2019
Date de livraison	Q3 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

Projet	@Expo
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	3%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q1 2020 *
Date de livraison	Q4 2021 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

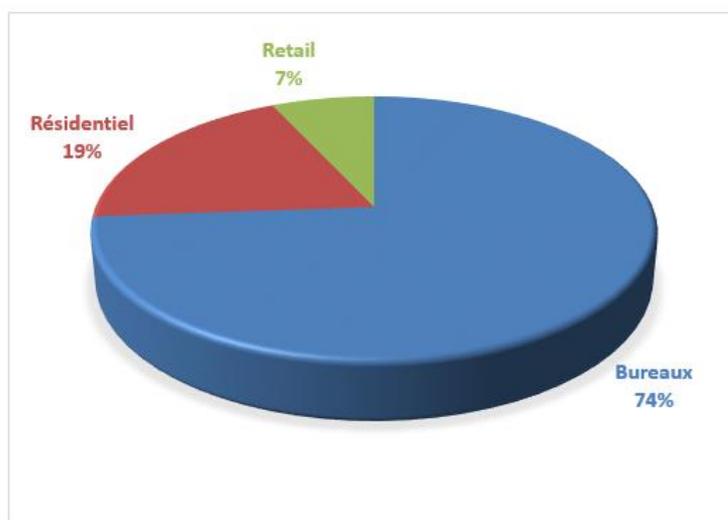
\* estimation

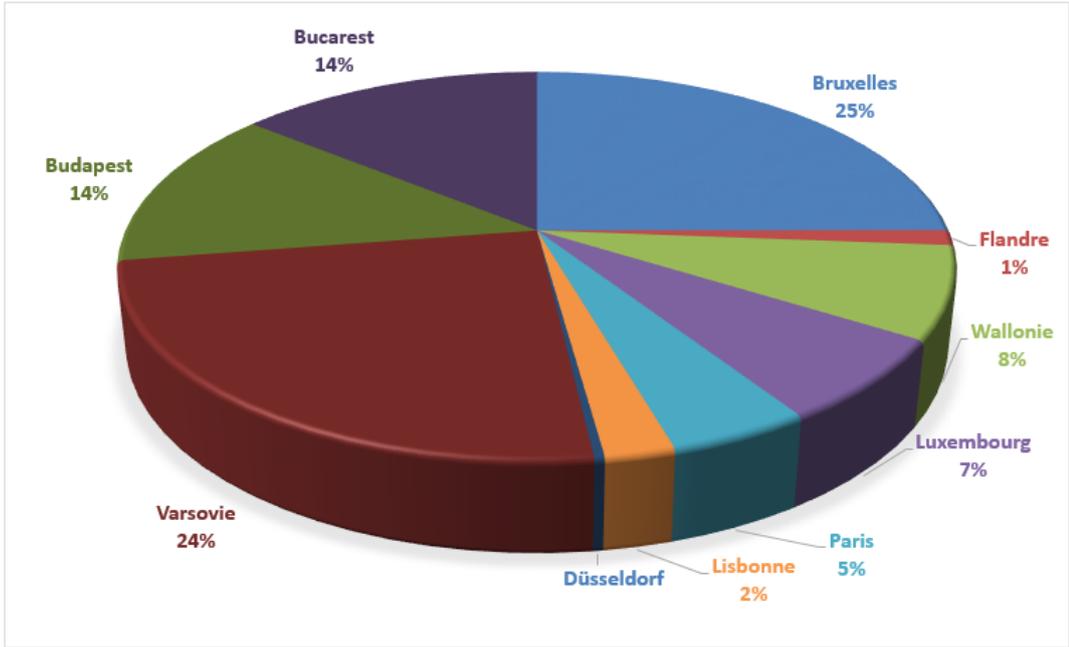
Projet	Up-site Bucharest
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2020 *
Date de livraison	Q3 2022 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

\* estimation

### *Aperçu par segment et par pays*

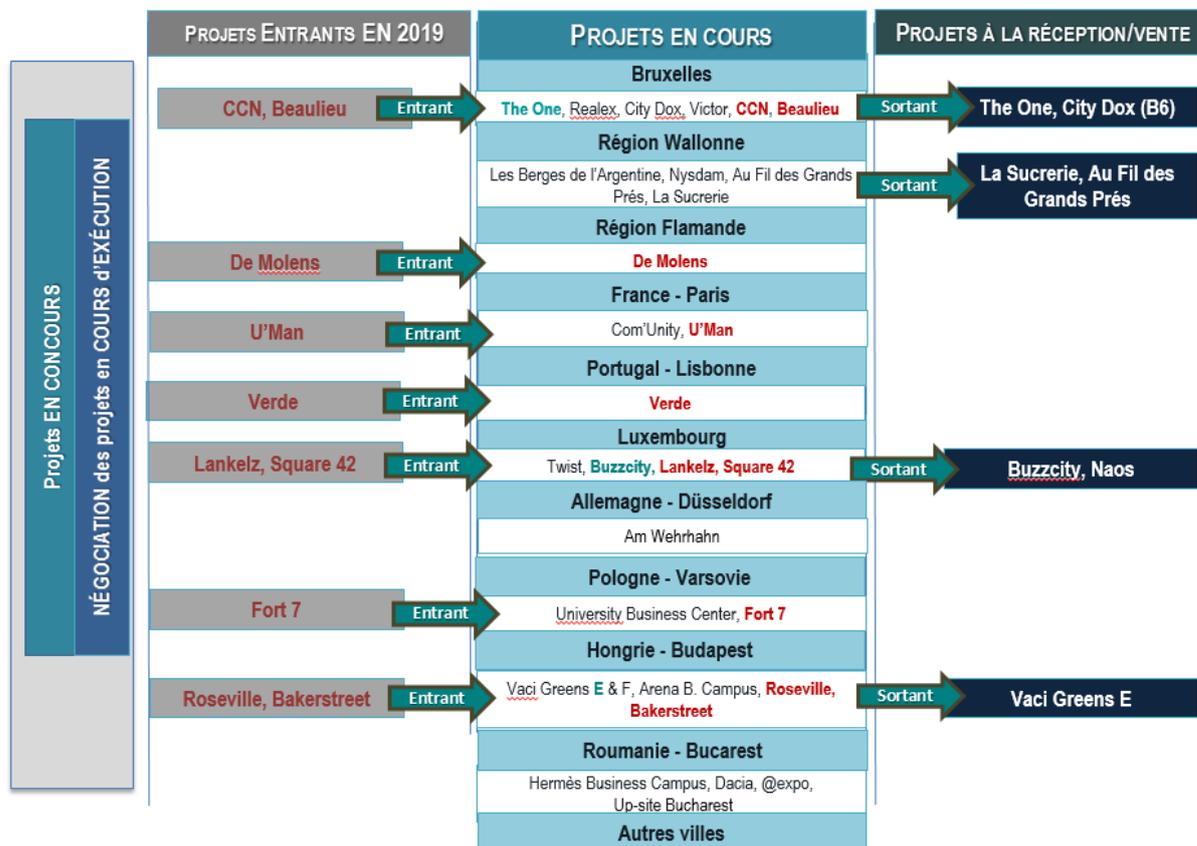
Les deux graphiques ci-dessous représentent le portefeuille de la Société en fonction de la nature des projets et de la répartition géographique (régions). Les pourcentages sont calculés en fonction du mètre carré et du stock.





## Aperçu des stades d'avancement des projets

Le tableau ci-dessous illustre le stade d'avancement des projets.



A la date du Prospectus, le montant des engagements pris par la Société à l'égard de tiers en vue de terminer les constructions des projets lancés s'élève à 311 millions d'euros. Ce montant concerne les coûts de construction des projets City Dox (Bruxelles), Au Fil des Grands Prés, Lot 3 (Mons), Twist (Belval), BuzzCity (Leudelange), Com'Unity (Bezons/Paris), Am Wehrhahn (Düsseldorf), le bloc A d'Arena Business Campus, le bloc F de Vaci Greens (Budapest) et Dacia One (Bucarest). Le financement de ces projets est assuré par la trésorerie du groupe, les moyens de financement dont dispose la Société et les recettes liées aux ventes de projets bureaux et résidentiels estimés à 500 millions d'euros. Tenant compte du mode de développement par phase (lancement d'un bloc après commercialisation du précédent ou lancement des travaux d'une phase lorsque la phase précédente a été commercialisée) appliqué par la Société, elle est d'avis qu'aucun projet du portefeuille n'est susceptible d'avoir un impact matériel sur son activité en cas de ralentissement ou de défaut.

### 6.4 Principaux marchés

La Société 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 de Bruxelles-Capitale, théâtre d'enjeux majeurs locaux et internationaux, demeure pour la Société son marché le plus important.

En 2000, la Société s'est inscrit dans les prémices de la croissance et de la structuration 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 du Kirchberg.

En 2008, la Société 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, la Société 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 la Société et la pertinence de son positionnement dans le marché immobilier de la capitale hongroise.

En 2017, la Société, désireuse 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, la Société 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>.

A la même époque, la Société faisait également son entrée sur le marché portugais par l'acquisition d'un terrain situé au centre de Lisbonne et destiné à accueillir le développement d'un projet mixte de bureaux et commerces d'approximativement 30.000 m<sup>2</sup>.

Au cours de ces 15 dernières années, la Société s'est lancée avec succès dans le marché du résidentiel. La Société 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, une première acquisition à Düsseldorf (Allemagne), la Société a, début 2019, fait ses premiers pas à Deinze en Flandre. En mars 2019, la Société a fait son entrée à Lisbonne (Portugal) par l'acquisition d'un terrain situé au cœur du quartier du Parc des Nations. En mai 2019, la société a, à nouveau, acquis un terrain de grande superficie, proche de l'aéroport Chopin à Varsovie avec l'objectif d'y réaliser un projet mixte d'environ 250.000 m<sup>2</sup>.

La présence de la Société sur ces différents marchés s'envisage à long terme.

### ***Belgique***<sup>3</sup>

#### Bureaux à Bruxelles.

Le stock du marché de bureaux à Bruxelles s'élève à 13,2 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 en 2019 les 516.000 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une année record depuis 10 ans puisque la moyenne des 10 dernières années est de 410.000 m<sup>2</sup>. En 2019, 60 % du take-up a été réalisé par le secteur privé. On constate une forte poussée de la prise en occupation et de la demande du secteur du « coworking » et ne représentant que 3% du take-up en 2019.

---

<sup>3</sup> Source « Bureau » : JLL summary 2019 CBRE rapport fin 2019.

Le taux de vacance continue de diminuer en région bruxelloise passant de 8,10% à 7,1%, YTD et diminuant depuis 2011 passant sous la barre des 11,7%. Il tourne donc en moyenne autour des 7,2% et étant donné la faiblesse des projets spéculatifs, il ne devrait pas remonter au cours des 3 prochaines années. Les produits neufs sont toujours prisés par les occupants, pour une question d'accessibilité, de mobilité, d'immeuble à valeur énergétique performante, correspondant à la demande des utilisateurs actuels.

Ce taux de vacance sur Bruxelles (7,1%) est même descendu sous la barre des 4,0% pour les régions de Bruxelles centre Nord, Midi, Louise et Leopold. Les projets avec un PU accordé, construits à risque, sont pour : 2020 de 190.000 m<sup>2</sup>, pour 2021 de 92.000 m<sup>2</sup> et pour 2022, de 93.000 m<sup>2</sup>.

Autre point positif : le loyer "prime" (loyer de référence pour les immeubles de qualité dans les zones triple « A ») a augmenté de 310 euros/m<sup>2</sup>/an 2018 à 315 euros/m<sup>2</sup>/an en 2019.

Le marché de l'investissement, après une année record à 3,4 milliards en 2018, a surperformé à 4,8 milliards en 2019 dont 54% de capitaux investis en bureaux, 15% en retail, 13 % en bâtiments industriels, 11% en hôtels et 7 % en alternative assets. Les yields pour les bureaux, *i.e.* la mesure du rendement usuellement utilisée par l'ensemble du marché (les investisseurs institutionnels, les agents), sont passés en dessous de 3,90%/yield.

Au vu de l'incertitude quant à la durée du confinement lié à la crise sanitaire du Covid-19, il est difficile de prédire l'impact sur 2020. Néanmoins, à ce stade, on peut s'attendre à un take-up en baisse, l'année 2019 ayant été exceptionnellement élevée. Si le lock-down devait se confirmer, cela pourrait signifier un rattrapage du take-up (445.000m<sup>2</sup>/an en moyenne) pendant cette période en raison notamment de la demande sur le long terme des sociétés publiques.

#### Marché résidentiel en Belgique<sup>4</sup>

Au cours des trois premiers trimestres de 2019, les prix ont enregistré une forte évolution qui a pulvérisé plusieurs records. C'est ainsi que la progression du prix médian de l'immobilier résidentiel en Belgique durant cette période a atteint 4,2 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2018. Sur la base de chiffres utilisant la nouvelle méthodologie et retournant jusqu'en 2010, il s'agit d'un record.

Bruxelles a connu, au cours des trois premiers trimestres de 2019, une activité en hausse comparée à la même période en 2018. Le nombre de transactions relatives aux appartements à Bruxelles a progressé de 3 %, tandis que l'augmentation atteignait 4 % pour les maisons. Sa progression des prix a augmenté d'un point de pourcentage, à 5,2%.

L'activité et la croissance des prix exceptionnels en 2019 peuvent s'expliquer par différents facteurs. Avant tout, l'immobilier reste très intéressant pour les investisseurs. D'un point de vue fiscal, la mise en location de biens immobiliers reste intéressante et certains investisseurs pensent que les autres investissements, comme les actions et les obligations, comportent un trop grand risque ou offrent un rendement trop faible. Le fait que les prix des appartements augmentent plus rapidement que ceux des maisons est le signe de l'activité des investisseurs. Nous constatons également une hausse de l'apport propre, étant donné que le ratio entre le prix moyen et le prêt moyen pour l'achat d'une maison a diminué.

---

<sup>4</sup> Source ING Focus Real Estate- article du 4 février 2020.

L'environnement macro-économique soutient également le marché immobilier. Au cours des trois premiers trimestres de 2019, l'augmentation salariale a été supérieure aux attentes, sous l'effet de l'indexation fin 2018 et de la solidité du marché du travail. La forte hausse salariale a augmenté la capacité d'emprunt et a renforcé la confiance des Belges dans l'achat d'un bien immobilier.

Les taux hypothécaires sont également restés à un niveau très faible. Le taux fixe (le taux d'un emprunt hypothécaire à taux fixe d'une durée supérieure à 10 ans) a même légèrement baissé en 2019, ce qui a augmenté la capacité d'emprunt. La politique de taux faible de la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu le taux du marché à court et long terme à un faible niveau, ce qui, à son tour, a eu un impact sur le taux hypothécaire.

En raison de la crise du Covid-19, une forte baisse du nombre de transactions est attendue, mais qui devrait néanmoins être suivie d'une reprise au second semestre 2020. On s'attend également à ce que les prix nominaux de l'immobilier baissent de 2%. Les taux hypothécaires devraient rester relativement bas, permettant au marché immobilier de rester attractif pour les investisseurs<sup>5</sup>.

### ***Grand-Duché de Luxembourg<sup>6</sup>***

La croissance de l'économie luxembourgeoise s'établissait à 2,8% en 2019, et de plus de 3% par an entre 1995 et 2018. Les tendances de fond demeurent assez comparables à celles relevées depuis le début de 2019, à savoir une croissance essentiellement portée par les services non financiers (surtout les services aux entreprises et les activités à dominante non marchande) et une activité au ralenti dans les activités financières (surtout les banques), les transports et l'industrie.

Les développements récents sur le front des tensions commerciales et du Brexit viennent lever une part de l'incertitude économique. La confiance des entreprises cesse de se dégrader en zone euro. Mais beaucoup d'inconnues sur l'environnement international demeurent et vont continuer à peser sur l'activité.

Le Statec estime une baisse du PIB de 6 à 12% en raison de la crise du Covid-19. En supposant une levée progressive des mesures de confinement et une reprise continue des activités économiques à partir du second semestre 2020, la croissance au Luxembourg pourrait rebondir à +7% en 2021, compte tenu du volume de stabilisation de 10,4 milliards d'euros (soit 17,5 % du PIB) investi par décision du Gouvernement.

La pandémie pourrait avoir un effet sur la conjoncture mondiale et le Luxembourg n'est pas épargné, provoquant en conséquence un ralentissement dans plusieurs secteurs économiques, dont l'immobilier, mais pour celui-ci nous n'avons à ce stade enregistré aucun signe de dégradation des conditions économiques.

Le taux annuel d'inflation est en hausse passant de 1,2% à 1,7%.

Le taux de chômage se maintient à 5,3% de la population active (5,1% en janvier 2019 vs 5,8% fin 2017).

Le Grand-Duché de Luxembourg compte 627.935 habitants dont 52,5 % de nationalité luxembourgeoise. Entre 2018 et 2019, Eurostat indique que la population a augmenté dans 18 États membres de l'UE et diminué dans 10 autres. Au sein de l'UE, le Luxembourg est le deuxième pays à la croissance démographique la plus forte (+19,6‰), derrière Malte (+36,8‰ et devant l'Irlande (+15,2‰).

### **Bureaux<sup>7</sup>**

---

<sup>5</sup> Source : Le coronavirus et ses conséquences pour le marché immobilier (source : ING Focus RE 2020 III – article du 08/04/20).

<sup>6</sup> Sources : Le Portail des Statistiques Grand-duché de Luxembourg ; Statnews, n°01, janvier 2020 ; Statnews, n°02, janvier 2020 ; Conjoncture flash, janvier 2020.

<sup>7</sup> JLL janvier 2020 – JLL rapport de marché 2019 ; CBRE janvier 2020 – Marketingreview Luxembourg office 2019.

Le stock du marché de bureaux à Luxembourg à fin 2019 s'élève à 4.404.000 m<sup>2</sup>.

La prise en occupation en 2018 étant repartie à la hausse (18% de mieux qu'en 2017), 2019 aura été l'année de tous les extrêmes pour le marché de l'immobilier de bureaux au Luxembourg, avec un taux d'occupation qui n'aura jamais été aussi haut et des loyers qui ont atteint des sommets. Ainsi, la prise en occupation a augmenté de 7,5 % sur un an, passant à 265.000 m<sup>2</sup> en 2019. Si on compare cette surface à la moyenne sur les cinq dernières années, l'augmentation s'établit à 20 %.

La taille moyenne des transactions a été particulièrement élevée en 2019 : 1 320 m<sup>2</sup> contre 885 m<sup>2</sup> l'année précédente, avec sept transactions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> – plus du double qu'en 2018.

Parmi les grandes transactions enregistrées, citons la location de plus de 10.000 m<sup>2</sup> par la banque Edmond de Rothschild à la Cloche d'Or. Les institutions européennes reviennent sur le devant de la scène, représentant 19 % du volume total de cette prise en occupation, notamment du fait de l'installation de la Cour de Justice de l'Union européenne dans une troisième tour au Kirchberg (pour un total de près de 40.000 m<sup>2</sup>) et de la prise d'une première partie du KAD II au Kirchberg par le Parlement européen. 14% de la prise en occupation de l'année 2019 auront aussi été réalisés par l'État luxembourgeois, avec l'installation du ministère de l'Éducation nationale aux Rives de Clausen, dont les services sont regroupés sur environ 10.000 m<sup>2</sup>, et avec l'achat d'une aile supplémentaire de 14.000 m<sup>2</sup> du Findel Business Center à l'aéroport par la Police Grand-Ducale.

En raison de la forte demande, le taux de vacance a été particulièrement bas en 2019 : 3,2 % seulement, soit un peu plus de 134.000 m<sup>2</sup> (contre 3,4 % fin 2018) – c'est la plus faible disponibilité enregistrée depuis dix ans. Si les quartiers du Centre, du Kirchberg, de la Gare et de la Cloche d'Or sont saturés (avec des taux de vacance inférieurs à 1 ou 2 %), l'essentiel de l'offre est concentrée sur la City Belt (7,7 % du taux de vacance), en périphérie (10,5 %) ainsi qu'à Belval (7,6 %).

Compte tenu de la raréfaction de l'offre, les loyers ont connu en 2019 une hausse immédiate dans les quartiers les plus prisés. Ainsi, dans le Centre, les loyers ont augmenté de 2 % et il faut donc désormais compter un peu plus de 50 euros par m<sup>2</sup> et par mois (hors TVA) pour s'y loger contre 36 euros par m<sup>2</sup> au Kirchberg.

### Résidentiel<sup>8</sup>

Un constat similaire à celui du marché des bureaux se dresse du côté du marché résidentiel.

Dans leur nouvelle édition 2019, l'Observatoire de l'Habitat et le Statec ont publié le constat d'une forte hausse de +11,4% des prix de vente sur un an, les loyers annoncés des appartements ayant cependant connu une progression moins importante de +2,3%. Les statistiques sont ventilées par logements anciens et neufs, appartements et maisons, et par communes.

L'offre en résidentiel peine à suivre face à la très forte demande. Les prix des appartements neufs ont bondi de 18 % à Luxembourg. Les secteurs les plus chers sont Luxembourg et sa première couronne (Strassen, Bertrange, Hesperange, Sandweiler etc.), avec des prix enregistrés pour de l'appartement existant à plus de 7.000 euros le m<sup>2</sup>, jusqu'à plus de 12.000 euros le m<sup>2</sup> au Limpertsberg. L'aspect socio-économique reste un enjeu de taille pour le Grand-Duché de Luxembourg. La tendance du développement se dessine sur d'anciens sites semi-industriels, sur des terrains situés le long des grands axes rejoignant la capitale en passant par une densification verticale.

---

<sup>8</sup> [https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes\\_actualites/communiques/2019](https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2019) ; JLL janvier 2020 – JLL rapport de marché 2019.

## ***France<sup>9</sup> - Ile-de-France***

L'activité du marché immobilier tertiaire en 2019, après un 1er semestre en demi-teinte, s'est redressée en seconde partie de l'année, limitant la baisse de la demande placée à 10% sur un an, avec un volume de transactions de 2,3 millions de m<sup>2</sup>, dans la moyenne décennale. L'année 2019 aura été marquée par un bond au 4<sup>ème</sup> trimestre, notamment sur les grands mouvements, ainsi que l'évolution positive de la Première Couronne, ce secteur a affiché une croissance sur un an (+8%).

Malgré un report en périphérie, qui s'est encore vérifié au 4<sup>ème</sup> trimestre, Paris reste attractif avec 39% de la demande placée annuelle.

La décroissance de l'offre immédiate s'est poursuivie pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. Avec 2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles, l'année 2019 se clôture avec une baisse du stock de 8% sur un an. Par conséquent, le taux de vacance atteint 5% en moyenne sur la région, reflétant un marché relativement fluide, mais qui se tend sérieusement localement.

A moyen terme, l'offre certaine de grandes surfaces permettra de renouveler le stock de programmes de qualité avec 1,9 millions de m<sup>2</sup>, en hausse de près de 26% sur un an, notamment sur certains secteurs, comme Paris Centre Ouest qui termine la fin d'année 2019 en belle progression.

Après un premier semestre en demi-teinte, le marché francilien a repris des couleurs en cette fin d'année. En effet, l'activité transactionnelle a fortement augmenté au 4<sup>ème</sup> trimestre avec 640.000 m<sup>2</sup> transactés (+11% sur le trimestre).

Comme prévu, avec 2,3 millions de m<sup>2</sup> enregistrés sur un an, l'activité de l'année 2019 a fini en baisse de 10% et n'a pas permis de retrouver le niveau de l'année précédente. Rétrospectivement, cette baisse d'activité reste à nuancer, car la demande placée se situe dans la moyenne décennale.

Le nombre de signatures sur des grandes surfaces a connu une progression constante au fil de l'année, et notamment au 4<sup>ème</sup> trimestre, même si la demande placée des surfaces > 5.000 m<sup>2</sup> a subi un repli sur un an (-14% en volume) avec 72 signatures contre 82 en 2018.

Au final, les segments des petites surfaces (< 1.000 m<sup>2</sup>) et surfaces intermédiaires (1.000 – 5.000 m<sup>2</sup>) représentent chacun 31% de l'activité, quand les grands gabarits prennent un léger avantage avec 38% des volumes placés.

La capitale reste toujours attractive avec 39% des signatures de 2019 et malgré un repli de 15% en un an, essentiellement dû à un manque d'offres. Le Quartier Central des Affaires concentre, à lui seul, 45% des transactions parisiennes. Dans le détail, si l'ensemble des segments est à la baisse depuis un an, les grands gabarits enregistrent un repli très net dans la capitale (-28% en un an) avec 231.000 m<sup>2</sup> transactés. Dans un marché parisien en pénurie d'offres, cela pousse les entreprises à se tourner vers la Première Périphérie, en particulier pour les mouvements sur de grandes surfaces.

Le bilan est en effet sans appel, puisque seule la Première Périphérie affiche une progression annuelle de sa demande placée de 8%, et notamment grâce à la Première Périphérie Nord qui enregistre une croissance de 79% sur un an. Le poids de la Première Périphérie s'est confirmé au regard des transactions de grands gabarits avec 36 signatures dont 10 supérieures à 20.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>9</sup> Source Colliers – Ile de France Bureaux 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Le stock de bureaux à fin T1-2020 en Ile-de-France s'élevait à 54,5 millions de m<sup>2</sup>. Le stock de bureaux immédiatement disponible poursuit sa baisse entamée dès 2015, affichant 2,7 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (-8% en un an). En se maintenant à 20% du stock francilien, le niveau de l'offre disponible neuve est relativement bas, compte tenu de la demande toujours plus importante en surfaces de qualité. L'offre souffre surtout d'une répartition inégale des actifs de qualité qui représentent respectivement 33% et 26% du stock de la Péri Défense et de Paris Centre Ouest (hors QCA), quand les périphéries Nord et Sud comptent autour de 10% de leur stock en première main.

Cette baisse constante de l'offre disponible a un impact direct sur la vacance qui poursuit sa compression, pour afficher un taux de 5% en moyenne que la région. Mais ce taux est à nuancer localement. Paris reste un marché très tendu avec 2,2% de vacance, quand le Croissant Ouest et la Première Couronne Nord sont des marchés offreurs avec respectivement 89,7% et 10,2% de vacance. Ceci s'explique par la proportion du stock de seconde main, qui peine à s'écouler face aux actifs neufs ou restructurés qui rencontrent une forte demande.

L'offre certaine de qualité (opérations livrées ou en chantier) affiche une hausse de près de 26% en un an, avec 1,9 million de m<sup>2</sup>. Certains secteurs comme Paris Centre Ouest connaissent une belle progression en fin d'année, avec des projets d'envergure (33.000 m<sup>2</sup> Paris 16, livrés en 2022).

Dans le détail, plus de 630.000 m<sup>2</sup> de surfaces de première main sont disponibles à fin décembre, soit plus de 40% d'augmentation en un an. 1,33 millions de m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier, dont 48% seront livrés en 2020. D'ici 5 ans, près de 2,8 millions de m<sup>2</sup> supplémentaires pourraient sortir de terre.

Dans Paris, l'offre future certaine est en augmentation (+34% sur un an) et l'offre probable (Permis de construire obtenus) devrait permettre d'alimenter le marché en surfaces tertiaires efficaces d'ici 2024. En périphérie, l'offre future (certaine et probable) est en augmentation de +7% en un an et plus particulièrement en Périphérie Sud (+15% en un an) pour des projets attendus en 2022 et 2023.

Sur l'année 2019, la tendance générale à la hausse des loyers s'est confirmée avec une augmentation de 5% en un an pour les bureaux neufs ou restructurés (398€ en moyenne) et 6% pour la seconde main (393€ en moyenne) à l'échelle francilienne.

Le niveau de record concerne le loyer "prime" dans le QCA de Paris qui atteint 860€ (vs 840€ fin 2018), grâce à un nombre important de transactions signées à des valeurs égales ou supérieures à 850€.

Les mesures d'accompagnement progressent en région Ile-de-France pour s'établir à 20,8% en moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre. Ce chiffre est cependant à nuancer en fonction de la localisation et de la surface prise à bail. Celui-ci peut varier de 9,2% dans Paris Centre Ouest (hors QCA) à 25,2% pour La Défense. Le segment des transactions supérieures à 5.000m<sup>2</sup> profite d'accompagnements plus importants.

En raison de la crise du Covid-19, le ministre de l'Economie et des Finances annonçait en avril dernier une prévision de -8% du PIB en France pour 2020. Il est probable que le secteur des bureaux sera moins fortement impacté que les actifs commerciaux et hôteliers (touchés de plein fouet de manière immédiate et plus durablement par cette crise).

Ceci n'obérera pas les tendances de fond et les aspirations qui émergent depuis plusieurs années et qui vont au contraire s'amplifier : besoin d'un immobilier flexible, usage des espaces de travail, expériences utilisateurs, immobiliers serviciels, immobiliers verts. Ceci conduira les entreprises à repenser leur organisation et leur mode de travail, à accélérer leur transition numérique, avec des impacts sur les besoins immobiliers et l'utilisation des surfaces de bureaux.

Sur le marché de l'investissement, les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 révèlent une activité très soutenue, les opérations signées depuis le confinement étant déjà sous promesse avec des financements bouclés. L'impact du confinement et de la crise de Covid-19 devrait se voir dans les mois qui viennent avec un ralentissement des engagements. Ce marché sera confronté à un changement d'environnement financier, avec un système bancaire qui se grippe et un accès au crédit beaucoup plus restreint. Il est aujourd'hui très difficile de prévoir quel sera l'impact de la crise sur l'activité bancaire et sa structuration. On peut néanmoins supposer que les acquisitions via l'effet de levier grâce à la dette devraient diminuer à court terme et les investissements en fonds propres reprendre le devant du marché. Les investisseurs au profil « Core » qui se diversifiaient vers des actifs « value-add » devraient se recentrer sur des actifs « core » dans une recherche d'un couple rendement/risque résiduel. Si aucune modification des rendements n'est à noter pour l'instant, un rééchelonnement des taux est donc à prévoir en lien avec les primes de risque selon la typologie d'actifs, leurs profils de risque, leurs qualités et leur localisation géographique.

### *Allemagne*

L'Allemagne représente la plus forte économie européenne et l'une des plus importantes au monde. Ce pays joue un rôle majeur au sein de l'Union européenne (UE), représente 20% du PIB européen (UE 27) et 16% de la population de l'Union européenne. L'économie allemande est à la fois très industrialisée et diversifiée, se concentrant de manière égale sur les services et la production.<sup>10</sup>

Avec près de 3.436 milliards d'euros, l'Allemagne affiche le plus gros PIB d'Europe, mais aussi la plus grande population d'Europe, avec ses 82,8 millions d'habitants.<sup>11</sup> La population de ses quatre grandes villes dépasse le million d'habitants. L'Allemagne est un refuge pour le capital global et offre aux investisseurs un environnement financier, politique et juridique stable et très attrayant pour les particuliers et les groupes internationaux.<sup>12</sup>

Selon le Deutsche Bank Monitor, en raison de la pandémie de COVID-19, les incertitudes concernant les futurs prix de l'immobilier allemand ont considérablement augmenté. A court terme, une orientation globale vers la sécurité devrait faire monter le prix des propriétés résidentielles. Le ralentissement de l'activité économique, en particulier au cours du premier semestre de 2020, et l'incertitude considérable quant à l'avenir devraient entraîner une baisse des prix. La baisse économique attendue entraîne une incertitude particulière quant à la demande d'espaces de bureaux. Les prix des immeubles de bureaux peuvent temporairement baisser dans les régions métropolitaines. Pourtant, ils continueront probablement d'être considérés comme des investissements relativement sûrs, comme ces dernières années, et devraient aussi bénéficier du recours à des investissements dans des valeurs refuges<sup>13</sup>. Les premières données disponibles pour l'Allemagne montrent une baisse de 25% de l'activité de location au cours du T1 2020, néanmoins le taux de vacance reste stable à 3,1% en moyenne sur le trimestre<sup>14</sup>.

Les mesures pour lutter contre la pandémie en Allemagne sont importantes. Avec un paquet d'une valeur allant jusqu'à 750 milliards d'euros pour atténuer les dommages causés par la crise du coronavirus, l'Allemagne s'endette pour la première fois depuis 2013<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> OECD Data – [www.data.oecd.org](http://www.data.oecd.org).

<sup>11</sup> Statista 2019 – [www.de.statista.com](http://www.de.statista.com).

<sup>12</sup> JLL – Investment Market Overview Q4 2019.

<sup>13</sup> Deutsche Bank Research Germany Monitor - The COVID-19 crisis and the German real estate market.

<sup>14</sup> Savills - Covid-19: Impact on European Real Estate – Vol 3.

<sup>15</sup> Reuters.

## ***Düsseldorf***

Le stock de bureau, i.e. le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux existants, à Düsseldorf à fin Q1-2020 s'élève à 9,150,000 m<sup>2</sup> et la vacance à 537,800 m<sup>2</sup><sup>16</sup>. Avec un total d'environ 550.000 m<sup>2</sup>, plus d'un tiers d'espace a été occupé sur le marché des immeubles de bureaux à Düsseldorf par rapport à l'année précédente (2018: 415.000 m<sup>2</sup>). Pour la première fois depuis 2007, le take-up a dépassé 500.000 m<sup>2</sup> dont la majeure partie de cette superficie (492.000 m<sup>2</sup>) était située dans la zone urbaine de Düsseldorf. Le taux de vacance a diminué de moitié au cours des 10 dernières années et a régulièrement baissé au cours de 2019 pour atteindre son niveau actuel de 5,8%. Le taux de vacance pour la zone urbaine de Düsseldorf n'est que de 4,7%. En 2020, le taux de vacance pour l'ensemble du marché devrait encore baisser en dessous des 5,0%. Le loyer prime a quant à lui augmenté de € 0,50 /m<sup>2</sup>/mois au cours du dernier trimestre de l'année pour atteindre un nouveau niveau record de € 28,50/m<sup>2</sup>/mois; le loyer moyen pondéré a également atteint un sommet historique de € 17,26 /m<sup>2</sup>/mois<sup>17</sup>.

En ce qui concerne le marché résidentiel, Düsseldorf peut se vanter, en tant que capitale de la région et place importante pour les médias et les entreprises, d'une augmentation significative de la demande de logements, avec une augmentation du nombre de ménages. Depuis 18 ans, la population de Düsseldorf n'a cessé d'augmenter, prouvant ainsi l'attractivité de la ville en tant que lieu de vie. Entre 2008 et 2017, le nombre de résidents à Düsseldorf a augmenté de 43.933 personnes (+ 7,4%) pour atteindre 639.407. Le nombre des transactions a également légèrement augmenté par rapport à l'année précédente, son volume s'élevait à € 578 millions. Le taux de vacance a légèrement diminué par rapport à l'année précédente (de 0,1%). Les prix des locaux résidentiels et commerciaux sont restés stables. Dans le prime de Düsseldorf, le prix d'achat s'élève à € 4.700/m<sup>2</sup>. Les meilleurs ratios prix/loyer se sont également stabilisés dans ces endroits à 27,1. D'une manière générale, peu importe les emplacements, qu'ils soient moyens ou modestes, le prix maximal a augmenté<sup>18</sup>.

## ***Pologne<sup>19</sup>***

Selon Knight Frank<sup>20</sup>, à fin 2019, le stock de bureaux à Varsovie s'élevait à 5,6 millions de m<sup>2</sup> et le take-up à 583.000 m<sup>2</sup>.

Selon Jones LangLasalle, 2019 a représenté une année exceptionnelle pour Varsovie. Le marché est devenu de plus en plus fort, la demande de bureaux à Varsovie atteignant des niveaux sans précédent (880.000 m<sup>2</sup> traités). Toujours à Varsovie, le taux de vacance a baissé à 7,8% (5,3% dans les zones centrales et 9,4% dans les zones non centrales de la ville), ce qui représente une baisse de 0,9 p.p. y-o-y.

Un tel taux de vacance se traduit par une faible option de location importante dans toute la ville, en particulier dans le centre. Actuellement, le total du pipeline en construction comprend 790.000 m<sup>2</sup> à terminer d'ici 2022 dont environ 40% de ce volume est déjà pré-loué.

Les principaux loyers de base ont augmenté dans les zones centrales de Varsovie, en raison de la forte demande, du faible taux de vacance et de l'augmentation des coûts de construction. Les loyers « prime » sont actuellement cotés entre € 18,0 et € 24,0/m<sup>2</sup>/mois, tandis que les actifs « prime » situés dans les meilleures zones non centrales sont loués de € 11,0 à € 16,0/m<sup>2</sup>/mois.

---

<sup>16</sup> Office Market Overview – Big 7 – 1st quarter 2020 published in April 2020.

<sup>17</sup> JLL – Office Market Profile Q4 2019.

<sup>18</sup> Engel & Völkers – Residential Investment Marktreport 2019/2020 Düsseldorf.

<sup>19</sup> [JLL – Warsaw office market – January 2020](#).

<sup>20</sup> Knight Frank – Research - Poland Commercial Market 2019

La valeur estimée des transactions d'investissement immobilier en Pologne a atteint un record de 7,4 milliards d'euros. C'est un meilleur résultat qu'en 2018 (plus de 7,2 milliards d'euros). Les 12 mois de 2019 ont été les meilleurs jamais enregistrés dans le segment des bureaux, où les ventes et les acquisitions ont représenté plus de 3,8 milliards d'euros - plus d'un milliard d'euros de plus que l'année précédente.

Selon JLL, le volume d'investissement total sur le marché immobilier polonais au premier trimestre 2020 s'est élevé à près de 1,8 milliard d'euros, le deuxième chiffre le plus élevé jamais enregistré pour le trimestre.

*« Un excellent résultat a été possible en raison de l'activité élevée des investisseurs sur le marché industriel, qui a réalisé des transactions de plus de 1 milliard d'euros, ainsi que sur le marché des bureaux, qui a vu des propriétés d'une valeur de près de 620 millions d'euros changer de mains. Cela signifie que les deux segments ont enregistré leur meilleur début d'année. De plus, la valeur des transactions sur le marché industriel était supérieure à tout résultat annuel atteint avant 2018 »,* a commenté Tomasz Puch, chef du bureau et des investissements industriels chez JLL en Pologne. Malgré une situation exceptionnelle et un verrouillage causé par le Covid-19, une partie importante des transactions a été finalisée à distance.

### **Hongrie**<sup>21</sup>

A fin 2019, le stock de bureaux à Budapest s'élevait à 3,7 millions de m<sup>2</sup> et le take-up de l'année atteignait 361.980 m<sup>2</sup>.

Après une forte croissance en 2019 (croissance estimée de 4,9% du PIB), l'activité économique hongroise devrait s'affaiblir cette année. Elle a bénéficié jusqu'à présent de l'augmentation des dépenses publiques avant les élections locales, de l'accélération de la construction, ainsi que de la forte production dans le secteur automobile. La demande intérieure reste le moteur de la croissance avec une forte augmentation de l'investissement (environ 28 % du PIB en 2019) et une solide consommation des ménages (48 %) soutenue par un faible taux de chômage (3,4 % en août 2019). Ces deux composantes vont ralentir. Après l'utilisation très efficace des fonds de l'UE par la Hongrie l'an dernier, les investissements publics devraient diminuer. La croissance des salaires devrait rester soutenue dans un contexte de pénurie persistante de main-d'œuvre. L'augmentation des revenus soutient non seulement la consommation, mais aussi, et ce de plus en plus, l'investissement des ménages. Les familles peuvent bénéficier de l'appui du gouvernement pour l'achat d'une maison.

Les entreprises hongroises ont bénéficié d'un taux d'imposition des sociétés de 9 %, le plus bas d'Europe. Cette mesure concerne principalement les moyennes entreprises hongroises et étrangères dont le chiffre d'affaires s'élève à plus de € 2 millions.

Le déficit des administrations publiques a diminué depuis 2017. Il devrait atteindre 1,2 % du PIB en 2020. Une activité économique plus lente mais solide soutiendra les recettes fiscales. Cependant, leur augmentation sera limitée par une nouvelle réduction des cotisations de sécurité sociale des salariés.

En raison de la pénurie d'espaces dans le secteur des bureaux, de nombreuses ventes à terme (« forward sales ») sont prévues en 2020, entraînant des taux de prélocation (« pre-lease ») élevés.

En 2019, l'activité locative était exceptionnellement forte, avec une occupation nette annuelle de 637.120 m<sup>2</sup> (transactions signées de nouvelles locations, prélocations, expansions et renouvellements). Une croissance de 20 % du marché de location de bureaux a été atteinte en 2019 par rapport à l'année précédente. Le volume annuel de l'activité d'investissement était de € 1,7 milliard en 2019, ce qui correspond à peu près au volume annuel de 2018. A fin 2019, le taux de vacance total du marché est resté à un niveau historiquement bas de 5,60%.

---

<sup>21</sup><https://www.coface.com/fr/Etudes-economiques-et-risque-pays/Hongrie>.

Le « Vaci Corridor », le plus grand sous marché de Budapest, reste l'emplacement le plus recherché, tant en terme de location nette que nouvelle offre. 60% des développements en cours de construction en 2020 sont pré-loués.

Avec des bases solides sans menace de surproduction et une faible disponibilité, le marché des bureaux de Budapest bénéficie de niveaux de location stables dans un avenir prévisible. Les statistiques du marché des bureaux de Budapest au premier trimestre 2020 sont conformes au niveau des années précédentes et plus de 60% du pipeline est déjà pré-loué<sup>22</sup>.

### **Roumanie<sup>23</sup>**

Comme prévu, l'économie roumaine a légèrement ralenti l'an dernier pour s'établir à environ 4%, contre 4,4% en 2018 et plus de 7% en 2017 tout en restant cependant une des meilleures de l'Union Européenne (plus du double de la moyenne de l'Union). Cela signifie que l'économie roumaine a montré une surprenante résilience aux problèmes commerciaux observés dans diverses parties du monde.

En ce qui concerne les chiffres relatifs à la demande, ceux-ci sont encore plus impressionnants. Les dépenses en capital ont pris près de 4 points de croissance, tandis que l'apport positif de la consommation s'est annulé avec les effets négatifs des stocks et des exportations nettes.

D'autre part, les « *internal balances* » ont subi une pression accrue ces dernières années en raison d'une politique budgétaire souple, parallèlement à un marché du travail déjà tendu qui a stimulé la croissance des salaires grâce également à des mesures étatiques telles que la hausse du salaire minimum et l'augmentation des salaires des employés du secteur public. Cela a conduit à une impression d'inflation au-dessus de l'intervalle cible de 1,5 à 3,5% de la banque centrale, ainsi qu'à un élargissement des soi-disant déficits jumeaux (écart de balance courante susceptible d'avoir terminé 2019 autour de 5% du PIB et déficit budgétaire estimé à 4,4% du PIB).

2019 a été une année exceptionnellement active en termes de livraisons ; le parc de bureaux modernes a augmenté de 12% ou environ 286.000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces locatives, à près de 2,7 millions de m<sup>2</sup>.

Dans l'ensemble, les nouveaux projets ont été bien accueillis par le marché et ont connu une bonne demande, bien que la hausse des coûts de construction et le resserrement du marché du travail dans le secteur de la construction aient continué de créer des problèmes spécifiques. La majeure partie des nouveaux projets de bureaux restent centrés près des stations de métro, soulignant l'importance des connexions d'infrastructure dans une ville aussi peuplée que Bucarest.

Après les 3 premiers trimestres de l'année, 2019 s'annonçait comme une année quelque peu normale (en ligne avec les tendances récentes), quoique morose par rapport à 2017-2018 en termes de nouvelle demande. Mais, le quatrième trimestre a bien compensé la situation. Avec une activité totale de location des espaces de bureaux modernes à 365.000 m<sup>2</sup> (contre 327.000 m<sup>2</sup> - précédent record de 350.000 m<sup>2</sup> établi en 2016), il s'agit d'un nouveau record pour le marché local, au-dessus même des tendances révisées à la hausse. Le take-up net est encore plus surprenant : avec 145.000 m<sup>2</sup> (dont près de la moitié enregistrée au quatrième trimestre), il s'agit du deuxième meilleur chiffre de l'après crise et d'une amélioration de 8% par rapport à l'année précédente.

Les loyers à Bucarest restent pratiquement inchangés (encore) bien que le marché reste fluide. Etant donné le nombre élevé de délocalisations et de nouvelles livraisons, certains ont trouvé l'année 2019 un peu plus difficile.

---

<sup>22</sup> Market update from Cushman & Wakefield (dated 17th April 2020).

<sup>23</sup> Source: Bucharest City Report Q4-2018 de Jones Lang Lasalle.

Bucarest devient doucement un marché locataire à un niveau agrégé, même si certains sous-marchés (y compris des zones particulières de sous-marchés) ou des immeubles très recherchés puissent encore conserver des conditions encore plus favorables au milieu d'une certaine demande.

Du point de vue des propriétaires, il est bon que cette normalisation de l'activité intervienne à un moment où les livraisons ralentissent ; 2020 ayant quelques 200.000 m<sup>2</sup> de nouveaux GLA programmés.

La crise du Covid 19 a eu un impact sur l'activité de location et, bien que le marché évolue assez rapidement, les opinions et les positions changent parfois d'un jour à l'autre concernant les discussions de location en cours : les discussions les plus avancées semblent aboutir conformément aux termes déjà négociés, celles qui sont juste entamées ralentissent ou sont temporairement suspendues. Quelques entreprises ont décidé de ne prendre aucune décision cette année et veulent d'abord voir comment la situation évolue (Colliers International Roumanie).

### ***Portugal - Lisbonne<sup>24</sup>***

Le Portugal est resté parmi les meilleurs élèves de la zone euro en 2019 malgré un léger ralentissement par rapport à l'année précédente avec une croissance de son PNB de 1,9% (contre 1,1% en moyenne pour la zone euro) et un taux de chômage de 6,5% (la moyenne européenne étant de 7,6%)<sup>25</sup>.

Le stock de bureaux à Lisbonne à fin 2019 s'élevait à 4.700.000 m<sup>2</sup> avec 194.000 m<sup>2</sup> commercialisés, ce qui est en ligne avec l'année précédente (206.500 m<sup>2</sup>) et confirme donc la bonne santé du marché locatif portugais. Le take-up se situe donc au-dessus de la moyenne de 175.000 m<sup>2</sup> des 5 années précédant la dernière crise financière de 2008. Ceci confirme le besoin d'espace de bureaux modernes, du fait du vieillissement des surfaces existantes (66% des surfaces louées) mais également du fait de la croissance de certaines entreprises déjà présentes à Lisbonne (26%) ou de l'arrivée de nouveaux acteurs (8%).

Le grand Lisbonne a enregistré 175 transactions en 2019 pour une surface moyenne par transaction historiquement élevée de 1.108 m<sup>2</sup>. Comme de coutume, ce sont les sociétés du secteur des technologies, des médias et des télécommunications qui, avec les sociétés de services, sont responsables de la plus grande partie du take-up, et ce, malgré la prise d'occupation notable de KPMG (9.950 m<sup>2</sup>) et d'AGEAS (17.400 m<sup>2</sup>).

Le marché de bureaux de Lisbonne peut se découper en 6 zones principales : Zone 1 - Prime CBD, Zone 2 - CBD, Zone 3 – Nouvelle zone de bureaux, Zone 4 – Zone historique le long du fleuve, Zone 5 – Expo et Zone 6 – Corridor ouest.

Le taux de vacance global ne cesse de se réduire pour atteindre actuellement 4% (187.000 m<sup>2</sup>) en moyenne sur le grand Lisbonne, soit moins d'une année de take-up. A part dans la zone du Corridor ouest où il atteint 11,4% du stock, le vide locatif ne dépasse pas les 3% dans les autres zones. Il est même quasi inexistant (0,1%) dans la zone CBD Prime. Cette situation fait que le marché des bureaux est plus sensible à l'offre de bureaux qu'à la demande. Par conséquent, on observe une croissance continue des loyers dans toutes les zones avec un loyer prime de € 23 du m<sup>2</sup> par mois dans la Zone 1.

Afin de pallier ce manque de surfaces et au fait que beaucoup des bâtiments existants ne rencontrent plus les besoins actuels, environ 240.000 m<sup>2</sup> de bureaux devraient arriver sur le marché d'ici 2022. Néanmoins, près de 40% de ce pipeline est déjà réservé et, toutes choses restant égales par ailleurs, des développements complémentaires seront nécessaires afin d'absorber la demande actuelle.

---

<sup>24</sup> Sources: Cushman & Wakefield "Portuguese Property Market January 2020" et JLL "360° 2019".

<sup>25</sup> Source: Oxford economics.

Le marché de l'investissement a lui aussi battu tous les records et a atteint € 3 milliards en 2019 (la moyenne entre 2003 et 2008 était de € 870 M). Les bureaux représentent 34% du montant total des investissements, soit plus d'un milliard d'euros.

Cette augmentation constante du volume d'investissement témoigne de la confiance des investisseurs internationaux (81% du volume d'investissement) dans la stabilité à long terme du marché portugais.

Les yields pour des bâtiments de bureaux neufs ne cessent de se compresser du fait de la faiblesse de l'offre pour des produits de qualité mais également du fait de la hausse continue des loyers. Le prime yield a atteint un record historique de 4%.

Les experts s'entendent pour dire que la crise du COVID-19 ne devrait avoir qu'un impact temporaire et limité sur les performances du marché de bureaux à Lisbonne. La réaction rapide et efficace des autorités portugaises couplée à la bonne santé du marché immobilier portugais devraient limiter l'impact de cette pandémie tant dans sa durée que dans son ampleur<sup>26</sup>.

## **6.5 Investissements**

Depuis le 31 décembre 2019, le Groupe n'a pas effectué d'investissements importants et qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris.

## **6.6 Tendances**

La Société confirme qu'aucun changement significatif de la performance financière du Groupe n'est survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées, c'est-à-dire depuis le 31 décembre 2019, et la date du présent Prospectus. La Société a adopté une attitude proactive ciblée dès les premiers signes avérés de la crise sanitaire Covid-19 afin d'assurer la santé de ses collaborateurs et le « business continuity ». A la date du présent Prospectus, la Société ne relève qu'un impact limité au niveau de l'évolution des projets et du processus de formation du résultat qui seraient dus à la crise sanitaire et au confinement.

Les marchés immobiliers d'Europe évoluent dans un contexte de faible croissance et de taux relativement faibles.

Sur le plan économique, la stratégie internationale de la Société vise donc à investir davantage dans des pays qui présentent une croissance économique supérieure à celle de la Belgique, notre marché historique. La croissance économique demeure en effet un des « key drivers » les plus évidents de la vitalité du marché immobilier. Ainsi, un taux de croissance économique supérieur à 3% induit un taux élevé de prise en location de surfaces de bureaux, de même qu'un écoulement soutenu de logements. La Société attend donc de ce plan de croissance internationale une rotation plus rapide du capital investi.

Au niveau des résultats financiers, la crise sanitaire Covid-19 pourrait entraîner une augmentation marginale du coût de crédit de l'ordre de 0,5% sur 20% de l'ensemble des financements de la Société. Cet impact se limite toutefois aux crédits à court terme et aux renouvellements de crédits à long terme. La Société estime cet impact à € 0,25 mio sur 2020.

## **6.7 Prévisions**

---

<sup>26</sup> <sup>26</sup> Source: CBRE Portugal market flash, 2 Avril 2020

La perspective de maintien de taux d'intérêt bas continue à drainer les liquidités vers l'immobilier. Par ailleurs, alors que l'Europe de l'ouest est en panne de croissance, les pays d'Europe centrale, où la Société détient près de la moitié de son portefeuille affichent des taux de croissance supérieurs à la moyenne européenne.

C'est dans ce contexte porteur que la Société concentre pour tous ses projets en portefeuille, ses efforts sur les étapes essentielles du développement immobilier : obtention des autorisations, location et vente.

La maturité variée des projets permet à la Société d'annoncer des perspectives de croissance de ses résultats pour les années à venir, appuyées par une diversification géographique et fonctionnelle de ses sources de revenus.

La stratégie de croissance internationale se poursuivra en veillant à maintenir les équilibres bilantaires.

## 6.8 **Gouvernance**

### 6.8.1 Conseil d'Administration

Les membres actuels du Conseil d'Administration sont :

Nom	Fonction	Administrateur depuis	Echéance du mandat <sup>(4)</sup>	Appartenance à un comité du Conseil
Christian Delaire	Administrateur Indépendant	27.04.2018	2021	Comité de Nomination et de Rémunération
Frank Donck	Administrateur Non Exécutif - Président	28.04.2006	2021	Comité d'Audit
Philippe Vastapane	Administrateur Non Exécutif	26.06.2003	2021	Comité d'Audit
Stéphan Sonneville SA repr. par Stéphan Sonneville	Administrateur Exécutif - Délégué	27.04.2007	2022	
MG Praxis SRL repr. par Michèle Gregoire	Administrateur Indépendant	24.04.2015	2021	Comité de Nomination et de Rémunération
Investea SRL repr. par Emmanuèle Attout	Administrateur Indépendant	24.04.2015	2021	Comité d'Audit (Présidente)
Luxempart Management SARL repr. par Jo Santino	Administrateur Non Exécutif	12.04.2020	2022	Comité d'Audit
Société de Conseil en Gestion et Stratégie d'entreprises SRL repr. par Nadine Lemaitre	Administrateur Indépendant	24.04.2011	2023	Comité de Nomination et de Rémunération

<sup>(4)</sup> Les mandats expirent à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

L'adresse professionnelle de chacun des membres du Conseil d'Administration correspond à celle de la Société.

Le Conseil d'Administration de la Société est son organe de décision ultime, sauf dans les matières que le Code des sociétés et des associations ou les statuts réservent aux assemblées. Le rôle du Conseil d'Administration est de viser le succès à long terme de la Société en organisant le 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 des *stakeholders*.

Les activités significatives exercées par les membres du Conseil en dehors de la Société relatives aux cinq dernières années sont reprises dans les cinq derniers rapports financiers annuels de la Société.

Frank Donck, Luxempart Management SARL<sup>27</sup>, Stéphan Sonneville SA<sup>28</sup> et Philippe Vastapane sont des représentants d'actionnaires de référence au sein du Conseil d'Administration, conformément à la convention d'actionnaires conclue entre ces derniers (voir section 6.9).

À la date du présent Prospectus, les membres du Conseil d'Administration ont confirmé qu'ils n'ont pas au cours des cinq dernières années

- été condamné pour fraude ;
- exercé une fonction de cadre supérieur ou de membre de l'organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une société quelconque au moment de ou avant sa faillite, mise sous séquestre ou le placement de l'entreprise sous administration judiciaire, sa réorganisation judiciaire ou sa liquidation ;
- fait l'objet d'incrimination publique officielle et/ou de sanction par une quelconque autorité légale ou de réglementation (en ce compris tout organe professionnel désigné); mis à part Monsieur Vastapane, lequel a convenu d'un règlement transactionnel avec la FSMA relatif à l'absence de déclaration d'opérations sur titres Atenor; ou
- jamais été révoqué par une cour ou un tribunal de sa qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une quelconque société ou empêché d'agir dans le cadre de l'administration ou de la gestion des affaires d'une quelconque société.

#### 6.8.2 Executive Committee

L'Executive Committee de la Société est composé des personnes suivantes :

<b>Nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Autres mandats (*)</b>
Stéphan Sonneville (Stéphan Sonneville SA)	Chief Executive Officer et	Administrateur de Osiris Venture SA
	Président de l'Executive Committee	Administrateur de Paperbrick SA
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer	Administrateur de Ribono SRL
Laurent Collier (Start UP SRL)	Executive Officer	N/A
Sven Lemmes (Weatherlight SA)	Executive Officer	Administrateur de SEGEPI SA
		Administrateur de Nedim SA
William Lerinckx (Probatimmo BV)	Executive Officer	Administrateur de SEGEPI LUX SA
		Administrateur de Lerinvestimmo CS

<sup>27</sup> Représenté par Jo Santino

<sup>28</sup> Représenté par Stéphan Sonneville

---

Administrateur de  
Minerva BV

Administrateur de Elisa-  
Park BV

(\*) Mandats dans d'autres sociétés (autres que des filiales de la Société) au cours des cinq dernières années.

L'Executive Committee assure le suivi des propositions et des décisions relevant du Conseil d'Administration ainsi que la gestion quotidienne. Il ne dispose cependant d'aucune délégation de pouvoirs ou de représentation. Il prépare et propose au conseil d'administration les choix stratégiques, les projets d'acquisition, d'investissement et de désinvestissement. Il assure en outre le suivi des participations au sein des conseils d'administration de ses filiales.

À la date du présent Prospectus, les membres de l'Executive Committee ont confirmé qu'ils n'ont pas au cours des cinq dernières années :

- été condamné pour fraude ;
- exercé une fonction de cadre supérieur ou de membre de l'organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une société quelconque au moment de ou avant sa faillite, mise sous séquestre ou le placement de l'entreprise sous administration judiciaire, sa réorganisation judiciaire ou sa liquidation ;
- fait l'objet d'incrimination publique officielle et/ou de sanction par une quelconque autorité légale ou de réglementation (en ce compris tout organe professionnel désigné); ou,
- jamais été révoqué par une cour ou un tribunal de sa qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une quelconque société ou empêché d'agir dans le cadre de l'administration ou de la gestion des affaires d'une quelconque société.

### 6.8.3 Conflits d'intérêts

En tant que société cotée, la Société doit se conformer aux procédures prévues à l'article 7:96 du Code des sociétés et associations concernant les conflits d'intérêts au sein du Conseil d'administration et à l'article 7:97 du Code des sociétés et associations concernant les opérations avec des parties liées.

Chaque administrateur et membre de l'Executive Committee doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter les conflits d'intérêts directs et indirects avec la Société.

L'article 7:96 du Code des sociétés et associations prévoit une procédure particulière, qui doit être respectée lorsqu'un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou une opération relevant du Conseil d'Administration. Aucun conflit d'intérêts (potentiel) de ce type n'est survenu et la procédure n'a pas été appliquée au cours de l'exercice social 2019 (hormis pour la rémunération de l'administrateur-délégué, qui n'a pas assisté aux délibérations et au vote concernant sa rémunération, sans pour autant que la procédure prévue à cet effet par le Code des sociétés et des associations ne soit en tant que tel suivie).

Frank Donck, Luxempart Management SARL<sup>29</sup>, Stéphan Sonneville SA<sup>30</sup> et Philippe Vastapane sont les représentants d'actionnaires de référence au sein du Conseil d'Administration, conformément à la convention d'actionnaires conclue entre ces derniers (voir section 6.9).

## 6.9 Principaux actionnaires

L'actionnariat de la Société est le suivant à la date du présent Prospectus (sur la base des informations reçues des actionnaires dans le cadre des déclarations de transparence) et/ou des informations connues de la Société :

	Nombre d'actions	Participation %	dont actions faisant partie de l'action de concert*	Participation %
ALVA s.a. <sup>(1)</sup>	521.437	9,26	521.437	9,26
LUXEMPART s.a. <sup>(1)</sup>	600.247	10,66	521.437	9,26
3D n.v. <sup>(1)</sup>	695.643	12,35	521.437	9,26
ForAtenoR s.a. <sup>(1)</sup>	592.880	10,53	592.880	10,53
Stéphan SONNEVILLE s.a. <sup>(1)(2)</sup>	241.030	4,28	150.500	2,67
<b>Sous-total</b>	<b>2.651.237</b>	<b>47,08</b>	<b>2.307.691</b>	<b>40,98</b>
Actions propres	0	0,00		
Actions d'autocontrôle	313.427	5,57		
Public	2.666.412	47,35		
<b>Total</b>	<b>5.631.076</b>	<b>100,00</b>		

<sup>(1)</sup> Signataire de la Convention d'Actionnaires

<sup>(2)</sup> Administrateur-délégué, société contrôlée par Monsieur Stéphan Sonneville

L'actionnariat de référence de la Société se compose de cinq actionnaires: 3D NV, Luxempart SA, Alva SA, Stéphan Sonneville 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 la Société 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>29</sup> Représenté par Jo Santino

<sup>30</sup> Représenté par Stéphan Sonneville

Cette stabilité de l'actionnariat de référence 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. Cette convention a été actualisée et prorogée en novembre 2016 pour une période de 5 ans, tacitement renouvelable pour deux périodes successives de 5 ans. Elle rassemble 40,98 % du capital de la Société (sans prendre en compte les actions détenues par ces actionnaires de référence et ne faisant pas partie du concert): le flottant s'élève pour sa part à 47,35%. 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 communes de gouvernance de la Société au profit de tous les actionnaires de la Société. La convention prévoit une représentation de certains actionnaires au sein du Conseil d'Administration ainsi qu'un droit de préemption pour les actions tombant sous le champ d'application de la convention.

La charte de gouvernance de la Société, la nomination des administrateurs indépendants et le respect des règles en matière de conflit d'intérêt préviennent la Société de tout actionnaire ou groupe d'actionnaires visant à exercer un contrôle abusif sur la Société.

Conformément à l'article 74 de la loi du 1er avril 2007, ces actionnaires ont communiqué à la Société qu'ils détenaient de concert, à la date d'entrée en vigueur de la loi, plus de 30% des titres avec droit de vote de la Société.

La Société n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle. Par ailleurs, l'ensemble des actions émises par la Société –en ce compris celles détenues par les actionnaires de référence- dispose d'un droit de vote unique.

#### 6.10 Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires se tient le quatrième vendredi du mois d'avril, à neuf heures trente minutes (heure de Bruxelles). Si ce jour est un jour férié légal, l'Assemblée a lieu le jour ouvrable suivant.

#### 6.11 Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées intervenues en 2019 et 2020 concernent des questions de rémunération de dirigeants. Il est renvoyé à la Note 14 (*Parties Liées*) du rapport financier annuel 2019, incorporé par référence au présent Prospectus.

#### 6.12 Informations financières

Les états financiers consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ont été incorporés par référence au présent Prospectus conformément à la partie "Document incorporés par Référence" du présent Prospectus.

Les états financiers consolidés des exercices clos au 31 décembre 2019 ont été certifiés sans réserve par le commissaire de la Société. Le rapport d'audit y afférent est également incorporé par référence au Prospectus.

#### 6.13 Procédures judiciaires

Au cours des 12 derniers mois, le Groupe n'a pas été confronté à une procédure administrative, judiciaire ou arbitrale, que cette procédure soit en suspens ou qu'il s'agisse d'une menace, qui pourrait avoir ou qui a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou sur la rentabilité de la Société ou du Groupe.

#### 6.14 Changements significatifs de la situation financière

Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2019.

#### 6.15 Capital et capital autorisé

Le capital de la Société s'élève 57.630.585,69 EUR et est représenté par 5.631.076 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 la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de 57.630.585,69 EUR. Ces augmentations de capital peuvent être réalisées par souscriptions en espèces, apports en nature ou incorporation des réserves. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq (5) années à dater de la publication au Moniteur belge, à savoir le 28 avril 2020. Dans le cadre de cette autorisation, le conseil d'administration est habilité à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées.

#### 6.16 Contrats importants

Au cours des deux dernières années, le Groupe n'a pas conclu de contrats importants (autres que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires). Par ailleurs, le Groupe n'a pas conclu des contrats (autres que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) contenant des dispositions conférant à un membre du Groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du Groupe.

#### 6.17 Politique en matière de dividende

La politique de paiement d'un dividende régulier et attractif menée depuis plusieurs années par la Société est, cette année encore, confortée d'une part, par la réalisation de résultats en hausse, et d'autre part, par la croissance du potentiel des projets en portefeuille.

Dans ce contexte, l'Assemblée Générale du 24 avril 2020 a approuvé la distribution d'un dividende de € 2,31 par action, soit un dividende net de précompte (30 %) de € 1,617 par titre.

Le dividende afférent aux exercices précédents s'élevait à € 2,04 pour l'exercice 2016, à € 2,08 pour l'exercice 2017 et à €2,20 pour l'exercice 2018.

#### 6.18 Publications réglementaires

Les communiqués réglementés suivants ont été publiés au cours des 12 derniers mois conformément au Règlement (UE) 596/2014:

#### Information financière

- 4 septembre 2019 – Rapport financier semestriel 2019

- 14 novembre 2019 – Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2019
- 9 mars 2020 – Résultats annuels 2019
- 14 mai 2020 - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2020

L'ensemble de ces communiqués ont trait aux informations financières périodiques de la Société.

#### Information sur la Société

- 4 juin 2019 – Rachat d'action propres
- 11 juin 2019 – Rachat d'action propres
- 17 juin 2019 – Rachat d'action propres
- 24 juin 2019 – Rachat d'action propres
- 15 avril 2020 – Modalités d'assemblées générales ordinaire et extraordinaire des actionnaires

Pour un aperçu des transactions sur les actions de la société déclarées par les dirigeants de la société au cours des 12 derniers mois, conformément à l'article 19 du Règlement sur les Abus de Marché, il est renvoyé au site internet de la FSMA sur lequel les transactions déclarées sont publiées.

## **7 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DESTINÉES À ÊTRE OFFERTES / ADMISES À LA NÉGOCIATION**

### **7.1 Les Nouvelles Actions offertes**

Les 1.407.769 Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires, sans valeur nominal, entièrement libérées et avec droit de vote, de même nature que les Actions Existantes. Le code ISIN des Nouvelles Actions est identique à celui des Actions Existantes, à savoir: BE0003837540.

### **7.2 Droit applicable et juridiction**

L'Offre et les Nouvelles Actions sont régies par le droit belge. Les cours et tribunaux compétents pour connaître de tout litige relatif à l'Offre ou aux Nouvelles Actions seront déterminés conformément aux règles applicables.

### **7.3 Forme**

Les Nouvelles Actions seront remises sous la forme dématérialisée (inscription en compte), à l'exception des Actionnaires Existants détenant des actions nominatives, qui recevront les Nouvelles Actions sous la forme nominative.

Les Actionnaires peuvent demander à la Société de convertir leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives, ou inversement, conformément aux statuts.

### **7.4 Devise**

L'Offre est en euros.

### **7.5 Restrictions à la libre cessibilité des Nouvelles Actions**

Les Nouvelles Actions sont librement cessibles. Chaque détenteur d'actions peut librement céder tout ou partie de ses actions.

### **7.6 Droit au dividende attachés aux Nouvelles Actions**

Les Nouvelles Actions donneront droit à un dividende pour l'intégralité de l'exercice débuté le 1 janvier 2020 et des exercices suivants. Toutes les actions – en ce compris les Actions Nouvelles – participent de la même manière aux bénéfices (éventuels) de la Société, en compris les bénéfices de l'exercice à clôturer le 31 décembre 2020. Le droit au paiement de dividendes expire cinq (5) ans après la déclaration de dividende payable par le Conseil d'Administration.

### **7.7 Autres droits attachés aux Actions Nouvelles**

Les Nouvelles Actions ont les mêmes droits que les Actions Existantes. Les principaux droits sont résumés ci-après.

#### ***Droit de vote***

Chaque action donne droit à une voix. Les droits de vote peuvent toutefois être suspendus, dans les cas suivants (de façon non limitative et sans que la présente liste ne soit exhaustive), pour les actions :

- qui ne sont pas entièrement libérées, nonobstant la demande faite à cet égard par le Conseil d'Administration de la Société ;
- auxquelles plus d'une personne a droit, sauf dans le cas où un seul représentant est nommé pour exercer le droit de vote ;
- qui confèrent à leurs détenteurs des droits de vote au-delà du seuil de 5% ou de tout multiple de 5% du nombre total de droits de vote attachés aux instruments financiers en circulation de la Société à la date de l'Assemblée Générale des Actionnaires concernée, sauf dans le cas où l'actionnaire concerné a informé la Société et la FSMA au moins 20 jours avant la date de l'Assemblée Générale des Actionnaires (voir la rubrique 7.8 « *Notification des participations importantes* ») que sa participation a atteint ou a dépassé les seuils susmentionnés ; et
- dont le droit de vote a été suspendu par un tribunal compétent.

### ***Participation aux bénéfices distribuables***

Toutes les actions participent de la même manière aux bénéfices (éventuels) de la Société, en compris les bénéfices de l'exercice à clôturer le 31 décembre 2020.

La distribution d'un dividende relève en principe de la compétence de l'assemblée générale. Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration est néanmoins habilité à distribuer un acompte à imputer sur le dividende qui sera distribué sur les résultats de l'exercice.

Aucune distribution ne peut être effectuée lorsque l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels de la Société, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

### ***Droits de préférence***

Les actions à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants (au moment de l'offre concernée) proportionnellement à la partie du capital représentée par leurs actions, conformément au Code des sociétés et des associations, sauf suppression ou limitation du droit de préférence par l'Assemblée Générale ou le Conseil d'Administration (selon le cas).

### ***Participation au boni de liquidation***

En cas de liquidation de la Société, l'actif net de cette dernière, après le règlement intégral de ses dettes, de ses charges et des dépenses liées à la liquidation, doit être réparti de façon égale entre toutes les actions, après déduction de la partie des actions qui ne sont pas entièrement libérées, le cas échéant conformément au Code des sociétés et associations.

## 7.8 Notification des participations importantes

Conformément à la Loi belge du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses (la « **Loi Transparence** »), une notification à la Société et à la FSMA est requise par toute personne physique et morale lorsqu'à la suite d'un événement donnant lieu à notification, la quotité de droits de vote atteint, dépasse ou tombe sous un seuil de 3%, 5% ou tout multiple de 5% du total des droits de vote. Sous réserve de quelques exceptions, les événements donnant lieu à notification sont les suivants:

- une acquisition ou cession de titres avec droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers qui sont traités comme des titres conférant le droit de vote ;
- la conclusion, la modification ou la résiliation d'une convention d'action de concert ;
- l'acquisition ou la cession du contrôle d'une entité qui détient les titres avec droit de vote dans la Société.

La notification doit être faite dans les meilleurs délais et au plus tard dans les quatre jours de négociation suivant la survenance de l'événement déclencheur. Lorsque la Société reçoit une telle notification, elle doit publier les informations contenues dans cette notification dans les trois jours de négociation suivant la réception.

Lors d'une Assemblée des Actionnaires, aucun actionnaire ne peut exprimer un nombre de voix supérieur à ceux attachés aux droits ou aux titres qu'il a communiqués en vertu de la Loi Transparence au moins 20 jours avant la date de l'Assemblée des Actionnaires, sous réserve de certaines exceptions.

## 7.9 Offres publiques d'acquisition

Les offres publiques d'acquisition d'actions et d'autres titres donnant accès à des droits de vote (comme les droits de souscription ou les obligations convertibles, le cas échéant) sont soumises à la supervision de la FSMA. Les offres publiques d'acquisition doivent être étendues à l'ensemble des titres avec droit de vote, ainsi qu'à tous les autres titres donnant accès aux droits de vote. Avant de présenter une offre, un offrant doit publier un prospectus, qui doit être approuvé par la FSMA avant la diffusion.

La Belgique a transposé la treizième Directive en matière de droit des sociétés (Directive européenne 2004/25/CE du 21 avril 2004) par le biais de la loi belge du 1<sup>er</sup> avril 2007 relatives aux offres publiques d'acquisition (la « **Loi OPA** ») et de l'Arrêté Royal Belge du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'« **Arrêté royal OPA** »). La Loi OPA prévoit qu'une offre obligatoire doit être lancée si une personne, du fait d'une acquisition réalisée par ses soins ou par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour leur compte, détient directement ou indirectement, plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société ayant son siège social en Belgique et dont au moins une partie des titres avec droit de vote est négociée sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation désigné par l'Arrêté royal OPA. Le simple fait de dépasser le seuil pertinent via l'acquisition d'actions donnera lieu à une offre obligatoire, que le prix payé lors de l'opération concernée soit supérieur ou non au prix de marché actuel. L'obligation de lancer une offre obligatoire ne s'applique pas dans certains cas énoncés dans l'Arrêté royal OPA comme (i) dans le cas d'une acquisition où il peut être démontré qu'un tiers exerce un contrôle sur la société ou que cette partie détient une participation plus importante que celle de la personne détenant 30% des titres avec droit de vote ou (ii) en cas d'augmentation de capital avec droits de souscription préférentielles décidée par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Plusieurs dispositions du droit des sociétés belge ainsi que certaines autres dispositions de droit belge, comme l'obligation de déclarer des participations importantes (voir la rubrique « *Notification des participations importantes* » ci-dessus) et le contrôle des concentrations, peuvent s'appliquer à la Société et peuvent créer des obstacles face à une offre publique d'acquisition non sollicitée, une fusion, un changement de la direction ou d'autres changements de contrôle. Ces dispositions pourraient décourager les tentatives de rachat potentielles que les autres actionnaires pourraient considérer comme étant dans leur intérêt et pourraient avoir un impact négatif sur le prix de marché des Actions. Ces dispositions peuvent également avoir pour effet de priver les actionnaires de la possibilité de vendre leurs Actions avec une prime. En outre, conformément au droit des sociétés belge, le conseil d'administration des sociétés belges peut, dans certaines circonstances et sous réserve de l'autorisation préalable des actionnaires, décourager ou faire échouer les offres publiques d'acquisition par le biais d'émissions dilutives de titres de capitaux propres (en vertu du « capital autorisé ») ou par le biais de rachats d'actions (c'est-à-dire l'acquisition d'actions propres).

## 8 FISCALITÉ AFFÉRENTE AUX ACTIONS

### 8.1 Régime fiscal applicable en Belgique

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences en matière de fiscalité belge sur les revenus relatives à l'acquisition, la détention et la cession d'Actions par un investisseur qui acquiert ces Actions dans le cadre de la présente Offre. Ce résumé est fondé sur les lois, les traités, la réglementation et les interprétations administratives en vigueur en Belgique à la date du présent Prospectus, ceux-ci étant tous sujets à modification, éventuellement avec effet rétroactif.

Les investisseurs doivent être attentifs au fait que, compte tenu des évolutions de la législation ou de la pratique, les éventuelles conséquences fiscales peuvent différer de ce qui est indiqué ci-après.

Veillez noter que le droit fiscal belge et le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des Actions.

Ce résumé n'a pas pour objet d'aborder toutes les conséquences fiscales relatives à l'acquisition, la détention et la cession d'Actions et ne tient pas compte de la situation particulière de certains investisseurs qui peuvent être soumis à des règles particulières ou aux législations fiscales de tout autre pays que la Belgique. Le présent résumé ne décrit pas le traitement fiscal des investisseurs soumis à des règles particulières comme les banques, les compagnies d'assurance, les organismes de placement collectif, les courtiers en valeurs mobilières ou en devises, les personnes qui détiennent ou détiendront les Actions dans le cadre d'une position liée à des options doubles (« **straddle** »), d'une convention de cession-rétrocession (« **share-repurchase** ») ou d'une opération de conversion, d'un titre synthétique ou d'autres opérations financières intégrées. Le présent résumé ne traite pas des impôts locaux qui peuvent être dus dans le cadre d'un investissement dans les Actions, à l'exception des additionnels locaux belges qui varient généralement de 0 à 9% de l'impôt sur les revenus dû par l'investisseur.

Pour les besoins du présent résumé, un résident belge est une personne physique assujettie à l'impôt belge des personnes physiques (c.-à-d., une personne ayant son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou une personne assimilée à un résident pour les besoins de la législation fiscale belge), une société assujettie à l'impôt belge des sociétés (c.-à-d., une personne morale ayant son principal établissement, son siège de direction ou d'administration en Belgique et qui n'est pas exclue du champ d'application de l'impôt belge des sociétés), un organisme de financement de pensions assujetti à l'impôt belge des sociétés (c.-à-d., un fonds de pension belge constitué sous la forme d'un organisme de financement des pensions) ou une personne morale assujettie à l'impôt belge des personnes morales (c.-à-d., une personne morale autre qu'une société assujettie à l'impôt belge des sociétés, dont l'établissement principal, le siège administratif ou le siège de direction est situé en Belgique).

Est un investisseur non résident toute personne qui n'est pas un résident belge tel que défini ci-avant.

L'information reprise ci-dessous ne constitue pas un avis ou une recommandation juridique ou fiscal(e) et ne doit pas être considérée ou interprétée comme tel. Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les conséquences fiscales d'un investissement dans les Actions, à la lumière de leur situation particulière, y compris l'incidence de toute législation étatique, locale ou nationale.

## 8.2 Dividendes

Au regard de la fiscalité belge sur les revenus, le montant brut de tous les avantages payés sur les Actions ou attribués aux Actions est généralement traité comme une distribution de dividendes. A titre d'exception, le remboursement du capital de la Société opérés en exécution d'une décision régulière de la société conformément au Code belge des sociétés et des associations n'est pas traité comme une distribution de dividende, dans la mesure où ce remboursement est imputé au capital fiscal. Ce capital fiscal comprend, en principe, le capital libéré et, sous réserve de certaines conditions, les primes d'émission réellement libérées et les montants en numéraire souscrits au moment de l'émission de parts bénéficiaires. La question de savoir si un remboursement est imputé sur le capital fiscal dépendra des réserves taxées (et de certaines réserves non taxées) de la Société. Toute réduction de capital est réputée s'effectuer au prorata du capital fiscal et de certaines réserves (c.-à-d., et dans l'ordre suivant : les réserves taxées incorporées dans le capital, les réserves taxées non incorporées dans le capital et les réserves exonérées d'impôt incorporées dans le capital). La partie de la réduction de capital qui est réputée prélevée sur les réserves sera considérée comme une distribution imposable de dividendes. Seule la partie représentant la réduction de capital qui est réputée avoir été prélevée sur le capital fiscal peut, sous réserve de certaines conditions et aux fins du précompte mobilier belge, ne pas être considérée comme une distribution de dividendes.

Un précompte mobilier belge de 30% est normalement prélevé sur les dividendes, sous réserve d'une exonération ou réduction qui peut être disponible en vertu des dispositions de droit fiscal interne belge ou des conventions préventives de la double imposition applicables.

En cas de rachat d'Actions, le prix de rachat (après déduction de la quote-part de la valeur réévaluée du capital libéré représenté par les Actions rachetées) sera traité comme un dividende soumis au précompte mobilier belge de 30%, sous réserve d'une exonération ou réduction qui peut être disponible en vertu des dispositions de droit fiscal interne belge ou des conventions préventives de la double imposition applicables. Aucun précompte mobilier belge ne sera dû si ce rachat est effectué sur Euronext ou sur un marché réglementé similaire et s'il remplit certaines conditions.

En cas de liquidation de la Société, tout montant distribué excédant le capital fiscal (le cas échéant, réévalué) sera en principe soumis à un précompte mobilier de 30%, sous réserve de l'exonération ou de la réduction qui peut être disponible en vertu des dispositions de droit fiscal interne belge ou des conventions préventives de la double imposition applicables.

L'éventuel précompte mobilier non belge sur les dividendes ne sera, ni imputable sur l'impôt belge sur les revenus, ni remboursable dans la mesure où il excède l'impôt belge sur les revenus dû.

En vertu de la Loi belge du 11 janvier 2019 relative aux mesures de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales en matière de précompte mobilier (entrée en vigueur le 22 janvier 2019) et la Loi belge du 28 avril 2019 portant des dispositions fiscales diverses et modifiant l'article 1er, § 1ter, de la loi du 5 avril 1955 (entrée en vigueur le 16 mai 2019), le précompte mobilier belge peut être exigé d'un détenteur d'Actions s'il s'agit des dividendes pour lesquels le précompte a été remboursé indûment au bénéficiaire des revenus ou qui ont été recueillis abusivement en exemption de précompte a) sur la base d'une attestation inexacte ou b) sur des comptes d'épargne collectifs ou individuels ne satisfaisant pas à certaines conditions d'exemption.

### 8.3 Personnes physiques résidentes

Pour les personnes physiques résidentes belges qui ont acquis et détiennent des Actions en tant que placement privé, le précompte mobilier belge sur les dividendes est en principe entièrement libératoire, de sorte qu'il peut constituer l'imposition définitive sur ces dividendes à l'impôt des personnes physiques. Ces personnes ne sont, dans ce cas, pas tenues de déclarer les dividendes dans leur déclaration fiscale personnelle à l'impôt des personnes physiques. Elles peuvent, toutefois, choisir de déclarer les dividendes dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. Lorsque le bénéficiaire opte pour la déclaration des dividendes, ceux-ci seront normalement imposables au taux ordinaire de 30% applicable au précompte mobilier sur les dividendes ou, s'ils sont inférieurs, aux taux progressifs par tranches de l'impôt des personnes physiques applicables au revenu global déclaré de ce contribuable. Si le bénéficiaire déclare les dividendes, l'impôt dû sur ceux-ci ne sera pas majoré des additionnels locaux. En outre, si les dividendes sont déclarés, le précompte mobilier belge sur les dividendes retenus à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques et est remboursable dans la mesure où il excède ledit impôt, à condition que l'attribution des dividendes n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas si le bénéficiaire peut démontrer qu'il a détenu les Actions en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois précédant le paiement ou l'attribution des dividendes.

En ce qui concerne les dividendes payés ou attribués à compter du 1er janvier 2018, une exonération d'impôt des personnes physiques pourrait, en principe, être demandée par les personnes physiques résidentes belges dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques pour une première tranche de revenu de dividendes d'un montant maximal de EUR 812 (exercice d'imposition 2021 - année de revenus 2020), sous réserve de certaines conditions et formalités. Afin d'éviter toute ambiguïté, tous les dividendes déclarés (et donc pas uniquement les dividendes distribués sur les Actions) sont pris en compte pour déterminer si ledit montant maximal est atteint ou non.

Pour les personnes physiques résidentes belges qui ont acquis et détiennent les Actions à titre professionnel, le précompte mobilier belge n'est pas libératoire. Les dividendes perçus doivent être déclarés par l'investisseur et seront, dans ce cas, imposables au taux d'impôt des personnes physiques progressif qui lui est applicable, majoré des additionnels locaux. Le précompte mobilier belge retenu à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques et est remboursable dans la mesure où il excède ledit impôt, à deux conditions :

- i. le contribuable doit détenir les Actions Nouvelles en pleine propriété à la date à laquelle les ayants droit des dividendes sont identifiés ; et
- ii. l'attribution ou la mise en paiement des dividendes ne peut pas entraîner une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette dernière condition n'est pas applicable si l'investisseur peut prouver qu'il a détenu les Actions Nouvelles en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois précédant le paiement ou l'attribution des dividendes.

### 8.4 Sociétés résidentes

#### 8.4.1 Impôt des sociétés

Pour les sociétés résidentes belges, le revenu brut des dividendes (déduction faite de tout précompte mobilier non belge mais incluant tout précompte mobilier belge) doivent être déclarés dans la déclaration à l'impôt des sociétés et seront soumis au taux d'imposition ordinaire de l'impôt des sociétés de 25% (exercice d'imposition 2021, se rattachant à une période imposable qui débute au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2020). Sous réserve de certaines conditions, un taux réduit d'impôt des sociétés de 20% (exercice d'imposition 2021, se rattachant à une période imposable qui débute au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2020) s'applique aux petites sociétés (telles que définies à l'article 1:24, paragraphes 1 à 6 du Code des sociétés et des associations) pour la première tranche de EUR 100.000 des bénéfices imposables.

Les sociétés résidentes belges peuvent, sous certaines conditions, déduire la totalité du dividende brut perçu de leur revenu imposable (la « **Déduction des Revenus Définitivement Taxés** »), à condition qu'au moment du paiement ou de l'attribution du dividende : (i) la société résidente belge détienne des Actions représentant au moins 10% du capital de la Société ou une participation dans la Société d'une valeur d'acquisition d'au moins EUR 2 500 000 (étant entendu qu'un seul des deux critères doit être rempli); (ii) les Actions de la Société aient été ou seront détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an; et (iii) les conditions relatives à l'imposition du revenu distribué sous-jacent, telles que décrites à l'Article 203 du Code belge des impôts sur les revenus (la « **Condition de taxation prévue à l'Article 203 du Code des impôts** »), soient réunies (collectivement, les « **Conditions d'application du régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés** »).

Les conditions énoncées aux points (i) et (ii) ci-dessus ne s'appliquent pas, en principe, aux dividendes perçus par une société d'investissement au sens de l'art. 2, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, point f), du Code des impôts sur les revenus. Les Conditions d'application du régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés dépendent d'une analyse factuelle et, pour cette raison, son application devrait être vérifiée à chaque distribution de dividendes.

Tout précompte mobilier belge sur les dividendes retenu à la source peut être imputé sur l'impôt belge des sociétés et est remboursable dans la mesure où il excède ledit impôt, à deux conditions : (i) le contribuable doit détenir les Actions de la Société en pleine propriété à la date à laquelle les ayants droit des dividendes sont identifiés ; et (ii) l'attribution ou la mise en paiement de ces dividendes n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas : (i) si le contribuable peut prouver avoir détenu les Actions en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois précédant l'attribution des dividendes ; ou (ii) si, pendant cette période, les Actions n'ont jamais appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou non résidente belge ayant investi les Actions de manière ininterrompue dans un établissement stable belge (l'« **ES** »).

#### 8.4.2 Précompte mobilier

Les dividendes payés à une société résidente belge seront exonérés de précompte mobilier belge, pour autant que la société résidente belge détienne, lors de l'attribution ou de la mise en paiement des dividendes, une participation de 10% au moins dans le capital de la Société et que cette participation minimale soit ou sera conservée pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Pour bénéficier de cette exonération, la société résidente belge doit fournir à la Société ou à son agent payeur une attestation confirmant son statut de société qualifiante et le fait qu'elle remplit les conditions requises. Lorsque la société résidente belge n'a pas encore atteint la période de détention d'au moins un an au moment du paiement ou de l'attribution des dividendes sur les Actions, la Société prélèvera le précompte mobilier belge, mais ne le transférera pas au Trésor belge, à condition que la société résidente belge atteste son statut de société qualifiante, la date à partir de laquelle elle a détenu cette participation minimale et son engagement de détenir la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an. La société résidente belge doit également informer la Société ou son agent payeur du fait que la période de détention d'au moins un an est atteinte ou que sa participation dans le capital social de la Société est inférieure à 10% avant la fin de la période de détention d'un an. Une fois la période de détention minimale d'un an satisfaite, le précompte mobilier retenu temporairement sera remboursé à la société résidente belge.

Veillez noter que le régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés et l'exonération de précompte mobilier décrits ci-dessus ne seront pas accordés aux dividendes liés à un acte juridique ou un ensemble d'actes juridiques dont l'administration fiscale belge – compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinentes – a démontré, sauf preuve contraire, que cet acte ou cet ensemble d'actes n'est pas authentique et est mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, le régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés, l'exonération du précompte mobilier belge décrite ci-dessus ou un des avantages de la directive européenne du 30 novembre 2011 (2011/96/UE) ("directive mère-fille") dans un autre État membre de l'Union européenne. Un acte juridique ou un ensemble d'actes juridiques est considéré comme non authentique dans la mesure où cet acte ou cet ensemble d'actes n'est pas mis en place pour des motifs commerciaux valables qui reflètent la réalité économique.

#### 8.4.3 Organismes de financement de pensions

Pour les organismes de financement de pensions (« **OFP** »), c'est-à-dire les fonds de pension belges constitués sous la forme d'un « **OFP** » (*organismes de financement de pensions / organismen voor de financiering van pensioenen*) au sens de l'article 8 de la Loi belge du 27 octobre 2006, les dividendes sont généralement exonérés d'impôt.

Sous réserve de certaines limites, tout précompte mobilier belge sur dividendes retenu à la source peut être imputé sur l'impôt belge des sociétés, applicable aux OFP, dû et est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt des sociétés dû.

Le législateur fédéral belge a récemment adopté une loi (Loi du 11 janvier 2019 relative aux mesures de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales en matière de précompte mobilier (entrée en vigueur le 22 janvier 2019)) selon laquelle le fait qu'un OFP belge (ou étranger) ne détienne pas les Actions - qui donnent lieu à des dividendes - pendant une période ininterrompue d'au moins 60 jours en pleine propriété, constitue une présomption réfragable que l'acte juridique ou l'ensemble d'actes juridiques avec lequel les dividendes sont liés, n'est pas authentique. L'exonération de précompte mobilier ne sera pas appliquée dans un tel cas et/ou tout précompte mobilier belge retenu à la source sur les dividendes ne sera pas imputé à l'impôt des sociétés, sauf si l'OFP fournit la preuve que les dividendes ne sont pas liés à un acte juridique ou à un ensemble d'actes juridiques qui n'est pas authentique et est mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, l'exonération ou l'imputation du précompte mobilier pour ces dividendes.

#### 8.5 Autres personnes morales résidentes assujetties à l'impôt belge des personnes morales

Pour les contribuables assujettis à l'impôt belge des personnes morales, le précompte mobilier belge sur les dividendes est en principe entièrement libératoire de leur dette d'impôt belge sur les revenus.

##### 8.5.1 Personnes physiques et sociétés non résidentes belges

Pour les personnes physiques et sociétés non résidentes, le précompte mobilier au taux de 30% est en principe la seule taxe sur les dividendes en Belgique, à moins que l'Actionnaire détienne les Actions en relation avec l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique au travers d'une base fixe ou d'un ES.

Si des Actions de la Société ont été acquises par un investisseur non résident dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique, l'investisseur doit déclarer tout dividende perçu, lequel est, selon le cas, imposable au taux de l'impôt des non-résidents personnes physiques ou sociétés. Tout précompte mobilier belge retenu à la source peut être imputé sur l'impôt des non-résidents personnes physiques ou sociétés et est remboursable dans la mesure où il excède ledit impôt, à deux conditions : (i) le contribuable doit détenir les Actions de la Société en pleine propriété à la date à laquelle les ayants droit des dividendes sont identifiés ; et (ii) l'attribution des dividendes ne peut pas entraîner une réduction de valeur ou une moins-value sur Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas si : (i) la personne physique ou la société non résidente peut prouver qu'elle a détenu les actions en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois précédant la date de paiement ou d'attribution des dividendes ; ou (ii) uniquement en ce qui concerne les sociétés non résidentes, pendant cette période, les Actions n'ont jamais appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou non résidente qui a investi les Actions de manière ininterrompue dans un ES. Il n'y a pas de restriction applicable aux détenteurs d'actions non-résidents concernant le dividende.

Les sociétés non résidentes qui ont attribué leurs Actions à un ES peuvent déduire la totalité des dividendes bruts inclus dans les bénéfices imposables dudit ES si, à la date à laquelle les dividendes sont payés ou attribués, les Conditions d'application du régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés sont satisfaites. L'application du régime de Déduction des Revenus Définitivement Taxés dépend toutefois d'une analyse factuelle devant être effectuée lors de chaque distribution et sa disponibilité devrait être vérifiée à chaque distribution.

#### 8.5.2 Exonération du précompte mobilier belge pour les Non-résidents

Il existe diverses situations d'exemption et renonciation au précompte mobilier belge, à l'instar de ce qui existe pour les investisseurs résidents belges, qui sont applicables à certains investisseurs non-résidents dans certains cas et lorsque certaines conditions sont remplies. Les investisseurs non-résidents sont dès lors invités à consulter leurs conseillers fiscaux afin de déterminer un éventuel droit à une exemption ou renonciation de précompte mobilier belge lors du paiement ou de la distribution des dividendes par la Société.

Les dividendes payés ou attribués à des personnes physiques non résidentes belges qui n'affectent pas les Actions à l'exercice d'une activité professionnelle peuvent être exonérés de l'impôt des non-résidents personnes physiques pour un montant de EUR 812 (montant applicable pour la période imposable 2020). Afin d'éviter tout doute, tous les dividendes payés ou attribués à cette personne physique non résidente belge (et donc non seulement les dividendes payés ou attribués sur les Actions) sont pris en compte pour déterminer si ledit montant maximum est atteint. Au cas où un précompte mobilier belge serait prélevé sur les dividendes payés ou attribués sur les Actions, un tel non-résident belge aurait donc le droit de demander dans sa déclaration à l'impôt des non-résidents belges que tout précompte mobilier belge prélevé sur des dividendes jusqu'à un montant de EUR 812 (montant applicable pour la période imposable 2020) soit crédité et, le cas échéant, remboursé. Toutefois, si telle personne physique non résidente belge n'était pas obligée de produire une déclaration à l'impôt belge, tout précompte mobilier belge prélevé sur un tel montant pourrait, en principe, être récupéré en déposant une demande écrite certifiée exacte, datée et signée auprès du conseiller général du Centre Etranger ("*adviseur-generaal van het Centrum Buitenland*"). Une telle demande doit être faite au plus tard le 31 décembre de l'année civile suivant l'année civile au cours de laquelle le(s) dividende(s) concerné(s) a ou ont été perçu(s), accompagnée d'une attestation confirmant le statut de personne physique non résidente et certaines autres formalités qui sont déterminées à l'article 206/1 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992.

En droit fiscal belge, il est renoncé à la perception du précompte mobilier sur les dividendes versés à un fonds de pension étranger:

- i. étant un épargnant non résident au sens de l'article 227, 3°, du Code belge des impôts sur les revenus (ce qui implique que le fonds possède une personnalité juridique distincte et qu'il n'est pas résident belge) ;
- ii. dont l'objet social consiste uniquement en la gestion et le placement de fonds dans le but de servir de retraites légales ou complémentaires ;
- iii. qui se livre sans but lucratif exclusivement au placement de fonds récoltés dans l'exercice de sa mission statutaire;
- iv. qui est exempté de tout impôt sur les revenus dans le pays dont il est résident ; et
- v. à condition qu'il ne soit pas tenu de verser le produit des Actions qu'il gère en son nom au bénéficiaire final en vertu d'une obligation contractuelle, ni de verser une indemnités pour coupon manquant sur les Actions qu'il détient en vertu d'une opération d'emprunt de titres, sauf si le bénéficiaire final est également un fonds de pension remplissant toutes les conditions précitées ou, en ce qui concerne uniquement la deuxième occurrence, une société mère (telle que visée à l'article 106, § 5 ou § 6 de de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992 ) de la société distributrice des dividendes. L'exonération ne s'appliquera que si le fonds de pension étranger fournit une attestation confirmant qu'il est le propriétaire ou l'usufruitier des Actions et que les conditions reprises ci-dessus sont remplies. L'organisme doit ensuite transmettre ce certificat à la Société ou à son agent payeur.

Les dividendes distribués à des sociétés mères non résidentes belges qualifiantes qui sont établies dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition prévoyant une clause d'échange d'informations qualifiante, seront, sous certaines conditions, exonérés de précompte mobilier belge, pour autant que les Actions détenues par la société non résidente représentent, lors de l'attribution ou de la mise en paiement des dividendes, au moins 10% du capital de la Société et que cette participation minimale soit (ou sera) conservée pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Une société non résidente sera qualifiée de société mère à condition que (i) en ce qui concerne les sociétés établies dans un État membre de l'UE, elle revête une des formes juridiques énumérées à l'annexe de la directive mère-fille de l'UE, telle que modifiée, ou, en ce qui concerne les sociétés établies dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition, elle revête une forme juridique analogue à un de celles énumérées dans ladite annexe ;

(ii) elle soit considérée – selon la législation fiscale de l'Etat où elle est établie et les conventions préventives de la double imposition que cet Etat a conclues avec des Etats tiers – comme ayant dans cet Etat son domicile fiscal; et (iii) elle soit soumise à l'impôt des sociétés ou à un impôt analogue sans bénéficier d'un régime fiscal exorbitant du droit commun.

Pour bénéficier de cette exonération, la société non résidente doit fournir à la Société ou à son agent payeur une attestation confirmant son statut de société qualifiante et le fait qu'elle remplit les conditions requises.

Lorsque la société non résidente belge n'a pas encore atteint la période de détention d'au moins un an au moment du paiement ou de l'attribution des dividendes sur les Actions, la Société prélèvera le précompte mobilier mais ne le transférera pas au Trésor belge, à condition que la société non résidente belge atteste son statut de société qualifiante, la date à partir de laquelle elle a détenu cette participation minimale et son engagement de détenir la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an. La société non résidente belge doit également informer la Société ou son agent payeur du fait que la période de détention d'au moins un an est atteinte ou que sa participation dans le capital social de la Société est inférieure à 10% avant la fin de la période de détention d'un an. Une fois la période de détention minimale d'un an satisfaite, le précompte mobilier retenu temporairement sera remboursé à la société non résidente belge.

Veillez noter que l'exonération de précompte mobilier décrite ci-dessus ne sera pas accordée aux dividendes liés à un acte juridique ou un ensemble d'actes juridiques dont l'administration fiscale belge – compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinentes – a démontré, sauf preuve contraire, que cet acte ou cet ensemble d'actes n'est pas authentique et est mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, le régime des revenus définitivement taxés, l'exonération de la retenue à la source visée ci-dessus ou un des avantages de la directive UE du 30 novembre 2011 (2011/96/UE) (“**directive mère-fille**”) dans un autre État membre de l'Union européenne. Un acte juridique ou un ensemble d'actes juridiques est considéré comme non authentique dans la mesure où cet acte ou cet ensemble d'actes n'est pas mis en place pour des motifs commerciaux valables qui reflètent la réalité économique.

Les dividendes distribués par une société belge à des sociétés non résidentes qui détiennent une participation de moins de 10% dans le capital de la société distributrice seront, sous certaines conditions, exonérés du précompte mobilier belge, à condition que ces sociétés non résidentes (i) soient établies dans un autre Etat membre de l'EEE ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition, à condition que cette convention ou un quelconque autre accord conclu entre la Belgique et cet Etat, prévoit une clause d'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants ; (ii) revêtent une des formes juridiques énumérées à l'annexe I, partie A, de la directive mère-fille, telle que modifiée, ou une forme juridique analogue à un de celles énumérées dans ladite annexe et qui est soumis au droit d'un autre Etat membre de l'EEE ou au droit d'un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition ; (iii) détiennent, lors de l'attribution ou de la mise en paiement des dividendes, une participation de moins de 10% dans le capital de la société belge distributrice, mais dont la valeur d'acquisition atteint au moins EUR 2.500.000 ; (iv) détiennent ou détiendront les Actions relatives aux dividendes en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an ; et (v) soient assujetties à l'impôt des sociétés ou à un l'impôt analogue à l'impôt des sociétés sans bénéficier d'un régime fiscal exorbitant du droit commun. Cette exonération du précompte mobilier n'est applicable que dans la mesure où le précompte mobilier belge qui serait dû si cette exonération n'existait pas ne pourrait être imputé, ni remboursé dans le chef de la société qualifiante, bénéficiaire du dividende. La société non résidente doit fournir à la Société ou à son agent payeur une attestation confirmant, outre sa dénomination complète, sa forme juridique, son adresse et (le cas échéant) son numéro d'identification, son statut de société qualifiante et le fait qu'elle remplit les conditions requises mentionnées aux points (i) à (v) ci-dessus, et indiquant dans quelle mesure le précompte mobilier qui serait dû si cet exonération n'existait pas est en principe imputable ou remboursable, sur la base des dispositions légales en vigueur au 31 décembre de l'année précédant l'attribution ou la mise en paiement du dividende.

Le précompte mobilier belge sur les dividendes peut être soumis à un taux réduit prévu par les dispositions des conventions préventives de la double imposition applicables. La Belgique a conclu des conventions préventives de la double imposition avec plus de 95 pays, ramenant le taux du précompte mobilier sur les dividendes à 20%, 15%, 10%, 5% ou 0% pour les résidents de ces pays, moyennant le respect de conditions, notamment, liées au montant de la participation et à certaines formalités d'identification. Cette réduction peut être obtenue soit directement à la source, soit par un remboursement de l'impôt retenu en sus du taux prévu par la convention.

Les détenteurs d'Actions doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux pour déterminer s'ils sont admissibles à une réduction du précompte mobilier lors du paiement ou de l'attribution des dividendes et, le cas échéant, pour comprendre les exigences en matière de procédure en vue de l'obtention d'un précompte mobilier réduit en cas de versement de dividendes ou de l'introduction des demandes de remboursement.

## 8.6 Plus-values et moins-values sur Actions

### 8.6.1 Personnes physiques résidentes belges

En principe, les personnes physiques résidentes belges qui acquièrent et détiennent des Actions à des fins privées ne sont pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de ces Actions et ne peuvent pas déduire fiscalement les moins-values réalisées.

Par contre, les plus-values réalisées par un particulier sont imposables à 33% (à majorer des additionnels locaux) si la plus-value est réputée avoir été réalisée en dehors du cadre de la gestion normale du patrimoine privé du particulier. Les moins-values réalisées ne sont, toutefois, pas fiscalement déductibles dans un tel cas.

De plus, les plus-values sur actions réalisées par des personnes physiques résidentes belges à l'occasion de la cession d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société non résidente belge (ou à un organisme constitué sous une forme juridique similaire), à un Etat étranger (ou à l'une de ses subdivisions politiques ou autorités locales) ou à une entité non-résidente, chaque fois établis en dehors de l'EEE, sont en principe imposables à concurrence de 16,5% (majorés des additionnels locaux) si, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, la personne physique résidente belge a possédé directement ou indirectement, à lui seul ou avec son conjoint ou avec certains autres membres de famille, une participation substantielle dans la Société (à savoir, une participation de plus de 25% des droits dans la Société). Les moins-values ne sont, toutefois, pas fiscalement déductibles dans un tel cas.

Les personnes physiques résidentes belges détenant des Actions de la Société à des fins professionnelles sont imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques (à majorer des additionnels locaux) sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'Actions, à l'exception : (i) des plus-values sur Actions réalisées dans le cadre de la cessation des activités, qui sont imposables à un taux distinct de 10% ou de 16,5% (selon les circonstances); ou (ii) des Actions détenues depuis plus de cinq ans et imposables au taux de 16,5%, à majorer des additionnels locaux. Les moins-values sur des Actions subies par des personnes physiques résidentes belges qui détiennent ces Actions à des fins professionnelles sont, en principe, fiscalement déductibles.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges lors du rachat d'Actions ou de la liquidation de la Société seront, en principe, imposables comme un dividende (voir ci-dessus). En cas de rachat d'Actions suivi de leur annulation, l'excédent que présente le prix d'acquisition sur la quote-part de la valeur réévaluée du capital libéré représenté par les Actions sera considéré comme un dividende, soumis à un précompte mobilier de 30%, sous réserve d'une exonération ou réduction qui peut être disponible en vertu des dispositions internes belges ou des conventions préventives de la double imposition applicables. Aucun précompte mobilier sera prélevé lorsque le rachat est réalisé en bourse et remplit certaines conditions.

En cas de liquidation de la Société, tout montant distribué en excédent de la valeur réévaluée du capital libéré sera en principe soumis à une retenue à la source de 30%, sous réserve d'une exonération ou réduction qui peut être disponible en vertu des dispositions internes belges ou des conventions préventives de la double imposition applicables.

#### 8.6.2 Sociétés résidentes belges

Les sociétés résidentes belges ne sont pas imposées à l'impôt belge des sociétés sur les plus-values réalisées lors de la cession d'Actions de la Société, à condition que : (i) la société résidente belge détienne des Actions représentant au moins 10% du capital social de la Société ou une participation dans la Société d'une valeur d'au moins EUR 2.500.000 (étant entendu qu'un seul des deux critères doit être rempli) ; (ii) la Condition de taxation prévue à l'article 203 du Code des impôts soit satisfaite ; et (iii) les Actions aient été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Si une des conditions énoncées ci-dessus ne sont pas satisfaites, les plus-values réalisées sur la cession d'Actions de la Société par une société résidente belge seront imposables au taux d'impôt des sociétés ordinaire en vigueur au cours de l'exercice concerné, sauf si le taux d'impôt des sociétés réduit pour les petites sociétés (tels que définies à l'article 1:24, paragraphes 1 à 6 du Code des sociétés et des associations) s'applique.

Les plus-values réalisées par des sociétés résidentes belges lors du rachat d'Actions par la Société ou de la liquidation de la Société seront, en principe, soumises au même régime fiscal que les dividendes (voir ci-dessus).

Les moins-values sur les Actions de la Société subies par les sociétés résidentes ne sont, en principe, pas fiscalement déductibles.

Les Actions de la Société détenues dans les portefeuilles de négociation des établissements de crédit, des entreprises d'investissement et des sociétés de gestion d'organismes de placement collectif, qui remplissent les critères de qualification, sont soumises à un régime distinct. Les plus-values réalisées par ces investisseurs seront soumises à l'impôt des sociétés au taux ordinaire, et les moins-values sont fiscalement déductibles. Les transferts internes vers et depuis le portefeuille de négociation sont assimilés à une réalisation.

#### 8.6.3 Organismes de financement de pensions

Les OFP ne sont, en principe, pas soumis à l'impôt belge des sociétés sur les plus-values réalisées en cas de cession d'Actions et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

#### 8.6.4 Autres personnes morales imposables

Les personnes morales résidentes belges assujetties à l'impôt belge des personnes morales ne sont en principe pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées lors de la cession d'Actions. Néanmoins, sont imposables les plus-values qui proviennent de la cession de tout ou partie d'une participation substantielle dans une société belge (soit une participation représentant plus de 25% du capital social de la Société à tout moment au cours des cinq dernières années qui précèdent la cession), à une société non résidente belge (ou à un organisme constitué sous une forme juridique similaire), à un Etat étranger (ou à l'une de ses subdivisions politiques ou autorités locales) ou à une personne morale non résidente, chaque fois établis en dehors de l'EEE. En pareil cas, les plus-values réalisées peuvent, sous certaines conditions, donner lieu à un impôt de 16,5% (majorés des additionnels locaux).

Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes belges lors du rachat d'Actions ou de la liquidation de la Société seront, en principe, imposées comme des dividendes (voir ci-dessus).

Les moins-values sur des Actions réalisées par des personnes morales résidentes belges ne sont pas fiscalement déductibles.

#### 8.6.5 Personnes physiques non résidentes belges

Les plus-values réalisées sur des Actions par une personne physique non résidente belge n'ayant pas détenu les Actions dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique par le biais d'une base fixe en Belgique ne sont en principe pas imposables, sauf dans les cas suivants et si ces plus-values sont obtenues ou perçues en Belgique :

- les plus-values sont considérées comme étant réalisées en dehors du cadre de la gestion normale du patrimoine privé de la personne physique. Dans ce cas, les plus-values doivent être déclarées dans une déclaration à l'impôt des non-résidents pour la période imposable au cours de laquelle la plus-value a été réalisée et peut être imposée en Belgique ; ou,
- les plus-values proviennent de la cession de tout ou partie d'une participation substantielle dans une société belge (soit une participation représentant plus de 25% du capital social de la Société à tout moment au cours des cinq dernières années qui précèdent la cession), à une société non résidente belge (ou à un organisme constitué sous une forme juridique similaire), à un Etat étranger (ou à l'une de ses subdivisions politiques ou autorités locales) ou à une personne morale non résidente, chaque fois établis en dehors de l'EEE. En pareil cas, les plus-values réalisées peuvent, sous certaines conditions, donner lieu à un impôt de 16,5% (majorés des additionnels locaux).

Cependant, la Belgique a conclu des conventions préventives de la double imposition avec plus de 95 pays, lesquelles prévoient généralement une exonération complète de l'impôt belge sur les plus-values réalisées par les résidents de ces pays. Les moins-values ne sont généralement pas fiscalement déductibles.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques belges non résidentes lors du rachat d'Actions ou de la liquidation de la Société seront généralement imposables comme des dividendes (voir ci-dessus).

Les plus-values seront imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt sur les revenus et les moins-values seront fiscalement déductibles, si ces plus-values ou moins-values sont réalisées sur des Actions par une personne physique non résidente belge qui détient des Actions dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique au travers d'une base fixe en Belgique.

#### 8.6.6 Sociétés ou personnes morales non résidentes belges

Les plus-values réalisées par des sociétés ou d'autres personnes morales non résidentes belges, qui détiennent des Actions dans le cadre d'une activité exercée en Belgique par l'intermédiaire d'un ES sont généralement soumises au même régime fiscal que les sociétés résidentes belges ou les personnes morales résidentes belges soumises à l'impôt des personnes morales belge.

Les plus-values réalisées par des sociétés ou d'autres personnes morales non résidentes belges lors du rachat des Actions ou de la liquidation de la Société seront généralement soumis au même régime que les dividendes (voir ci-dessus).

#### 8.6.7 Taxe sur les opérations de bourse

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due au titre de la souscription d'Actions (opérations sur le marché primaire).

L'achat et la vente ainsi que toute autre acquisition ou cession à titre onéreux d'Actions existantes (opérations sur le marché secondaire) réalisée en Belgique par le biais d'un intermédiaire professionnel sont soumis à la taxe sur les opérations de bourse de 0,35% du prix d'achat, plafonné à EUR 1.600 par opération et par partie. La taxe est due par chaque partie à la transaction et est perçue par l'intermédiaire professionnel pour le compte des deux parties.

La loi du 25 décembre 2016, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017, a étendu le champ d'application de la taxe sur les opérations de bourse aux opérations sur le marché secondaire pour lesquelles l'ordre a été donné directement ou indirectement à un intermédiaire établi à l'étranger par (i) une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique ou (ii) par une personne morale pour le compte d'un siège social ou d'un établissement de celle-ci en Belgique (ci-après dénommés individuellement l'« **Investisseur Belge** »). Dans un tel scénario, la taxe sur les opérations de bourse est due par l'Investisseur Belge, à moins qu'il ne puisse prouver que la taxe sur les opérations de bourse a déjà été acquittée par l'intermédiaire professionnel établi à l'étranger. Dans ce cas, l'intermédiaire professionnel établi à l'étranger doit émettre à chaque client (qui lui transmet un ordre de bourse) un bordereau (qui remplit toutes les conditions pertinentes) au plus tard le jour ouvrable suivant celui de l'opération. Alternativement, les intermédiaires professionnels établis à l'étranger peuvent, sous certaines conditions et formalités, faire agréer en Belgique un représentant responsable (le « **Représentant Responsable** »). Ce Représentant Responsable sera alors redevable envers l'État belge du paiement de la taxe sur les opérations de bourse, de l'accomplissement des formalités déclaratives et des obligations relatives au bordereau y afférent. Il en découle que si ce Représentant Responsable acquitte effectivement la taxe sur les opérations de bourse, l'Investisseur Belge ne sera plus le débiteur de la taxe sur les opérations de bourse.

Une requête en annulation a été introduite auprès de la Cour constitutionnelle belge afin de faire annuler l'application de la taxe sur les opérations de bourse aux opérations effectuées par le biais d'un intermédiaire professionnel établi hors de Belgique (comme décrit ci-dessus). A cet égard, la Cour constitutionnelle a posé une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne et cette dernière a jugé dans un arrêt daté du 20 janvier 2020 que la réglementation belge concernée n'est pas contraire à la libre circulation des services. La Cour constitutionnelle devra encore rendre son jugement définitif concernant cette requête. Si la Cour constitutionnelle devait annuler ladite application de la taxe sur les opérations de bourse sans en maintenir les effets, la restitution de la taxe déjà payée pourrait être réclamée.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due sur les opérations conclues par les parties suivantes, à condition qu'elles agissent pour leur propre compte : (i) les intermédiaires professionnels visés aux articles 2, 9° et 10°, de la Loi belge du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ; (ii) les entreprises d'assurance visées à l'article 2, § 1<sup>er</sup> de la Loi belge du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances; (iii) les institutions de retraite professionnelle visées à l'article 2, 1°, de la Loi belge du 27 octobre relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle; (iv) les organismes de placement collectif ; (v) les sociétés immobilières réglementées ; et (vi) les non-résidents belges à condition qu'ils présentent une attestation à leur intermédiaire financier en Belgique confirmant leur statut de non-résident.

Le 14 février 2013, la Commission européenne a adopté une proposition de taxe sur les transactions financières (la « **TTF** »). La proposition de directive dispose actuellement que, dès l'entrée en vigueur de la TTF, les États membres participants ne doivent ni maintenir ni introduire de taxes sur les transactions financières autres que la TTF (ou la TVA telle que prévue par la Directive 2006/112/CE du Conseil en date du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée). Pour la Belgique, la taxe sur les opérations de bourse devrait donc être abolie dès l'entrée en vigueur de la TTF. La proposition de directive fait toujours l'objet de négociations entre les États membres et peut donc être modifiée à tout moment.

#### 8.6.8 Taxe sur les comptes-titres

En Belgique, il existait une taxe sur les comptes-titres (introduite par la loi du 7 février 2018). Cependant, le 17 octobre 2019, la Cour constitutionnelle belge a jugé inconstitutionnelle la taxe sur les comptes-titres. La Cour constitutionnelle belge a annulé la taxe sur les comptes-titres avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019, ce qui implique que les effets de la loi du 7 février 2018 sont maintenus pour la taxe qui est due pour les périodes de référence se terminant avant le 30 septembre 2019 ou à cette date.

Il est fortement conseillé aux investisseurs potentiels d'obtenir eux-mêmes des conseils professionnels sur la taxe sur les comptes-titres.

#### 8.6.9 Norme commune de déclaration (« Common Reporting Standard »)

Suite aux récents développements sur le plan international, l'échange d'informations est régi par la Norme commune de déclaration (« **NCD** »). Au 29 octobre 2018, 104 pays ont signé l'accord multilatéral entre autorités compétentes (« **AMAC** »), qui est un accord-cadre multilatéral portant sur l'échange automatique d'informations financières et personnelles, avec les échanges bilatéraux subséquents prenant effet entre ces signataires ayant déposé les notifications ultérieures.

Plus de 48 pays, y compris la Belgique, se sont engagés à respecter un calendrier spécifique et ambitieux menant aux premiers échanges automatiques d'informations en 2017, relatifs à l'année de revenus 2016 (les « **précurseurs** »). En vertu de la NCD, les établissements financiers résidant dans un pays ayant adopté la NCD seront tenus de déclarer, conformément à une norme de diligence raisonnable, les informations financières relatives aux comptes devant faire l'objet d'une déclaration, qui comprennent les intérêts, les dividendes, le solde ou la valeur des comptes, les revenus tirés de certains produits d'assurance, les produits de la vente d'actifs financiers et les autres revenus générés par des actifs détenus dans le compte ou les paiements effectués au titre du compte. Les comptes devant faire l'objet d'une déclaration comprennent les comptes détenus par des personnes physiques et des entités (y compris des fiducies et des fondations) ayant leur résidence fiscale dans un autre pays ayant adopté la NCD. La norme impose « de regarder à travers » les entités passives en vue 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 sur la coopération administrative en matière de fiscalité directe (« **DAC2** »), qui prévoit un échange automatique et obligatoire d'informations financières, tel que prévu dans la NCD. La DAC2 modifie la Directive précédente sur la coopération administrative en matière de fiscalité directe, la Directive 2011/16/UE.

L'échange automatique et obligatoire d'informations financières par les États membres de l'UE, tel que prévu dans la DAC2, a pris effet le 30 septembre 2017 (le 30 septembre 2018 pour l'Autriche).

Le gouvernement belge a respectivement mis en œuvre ladite Directive 2014/107/UE, la Norme commune de déclaration, par les dispositions de 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 est applicable en Belgique: (i) à partir de l'année de revenus 2016 (premier échange d'informations en 2017) avec les États membres de l'UE (y compris l'Autriche, indépendamment du fait que l'échange automatique d'informations entre l'Autriche et les autres États membres de l'UE n'est prévu qu'à partir de l'année de revenu 2017) ; (ii) à partir de l'année de revenus 2014 (premier échange d'informations en 2016) avec les États-Unis ; et (iii) avec tout autre État signataire de l'AMAC à la date respective fixée par l'Arrêté royal du 14 juin 2017. L'Arrêté royal précité prévoit que : (i) pour une première liste de 18 pays, l'échange obligatoire d'informations s'applique à compter de l'année de revenus 2016 (premier échange d'informations en 2017) ; (ii) pour une deuxième liste de 44 pays, l'échange automatique et obligatoire d'informations s'applique à compter de l'année de revenus 2017 (premier échange d'informations en 2018) ; et (iii) pour un pays, l'échange automatique et obligatoire d'informations s'applique à compter de l'année de revenus 2018 (premier échange d'informations en 2019).

Les investisseurs qui ont le moindre doute quant à leur situation devraient consulter leurs conseillers fiscaux.

**EMETTEUR**

**Atenor SA**  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 La Hulpe  
Belgique

**SOLE GLOBAL COORDINATOR**

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11,  
1210 Bruxelles  
Belgique

**JOINT BOOKRUNNERS**

**ING Belgique SA/NV**  
Avenue Marnix  
1000 Bruxelles  
Belgique

**Belfius Banque SA/NV**  
Place Charles Rogier 11,  
1210 Bruxelles  
Belgique

**KBC Banque SA/NV**  
Avenue du Port 2  
1080 Bruxelles  
Belgique

**FINANCIAL ADVISOR**

**Merodis SRL**  
Chaussée de La Hulpe 187  
1170 Bruxelles  
Belgique

**CONSEIL JURIDIQUE DE L'EMETTEUR**

**NautaDutilh SRL**  
Chaussée de La Hulpe 120  
1000 Bruxelles  
Belgique

**CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT GLOBAL  
BOOKRUNNERS**

**Clifford Chance Brussels**  
Avenue Louise 65  
1000 Bruxelles  
Belgique

**COMMISSAIRE DE  
L'EMETTEUR**

**Mazars Réviseurs d'Entreprises  
SCRL**  
Avenue Marcel Thiry 77, Boîte 4  
1200 Bruxelles  
Belgique