



Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, België

**Aanbod met Voorkeurrechten van maximaal 1.407.769 Nieuwe Aandelen van Atenor SA/NV
(de "Vennootschap")**

55 EUR per Nieuw Aandeel in de verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 4 Voorkeurrechten

**Verzoek om toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen en Voorkeurrechten op
Euronext Brussels**

Dit prospectus (het "**Prospectus**") heeft betrekking op de openbare aanbieding aan bestaande aandeelhouders (zoals hierna gedefinieerd) en op elke houder van een extralegaal voorkeurrecht (het "**Voorkeurrecht**") (het "**Aanbod met Voorkeurrechten**") om in te schrijven op nieuw uitgegeven gewone aandelen van de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") en de Private Plaatsing van de Scrips (zoals hierna gedefinieerd) (samen het "**Aanbod**"). De uitgifteprijs voor de Nieuwe Aandelen bedraagt 55 EUR (de "**Uitgifteprijs**"). Het maximumaantal Nieuwe Aandelen werd vastgesteld op 1.407.769.

Elke aandeelhouder die aandelen van de Vennootschap bezit bij de sluiting van Euronext Brussels op 17 juni 2020 (de "**Bestaande Aandeelhouders**") zal 1 Voorrecht worden toegekend per bestaand aandeel van de vennootschap dat hij bezit. De Voorkeurrechten zullen worden vertegenwoordigd door coupon nr. 15, die van het onderliggend aandeel zullen worden onthecht op 17 juni 2020 na de sluiting van Euronext Brussels. De Voorkeurrechten zullen worden verhandeld op Euronext Brussels van 18 juni 2020 tot en met 25 juni 2020 en zullen worden genoteerd op Euronext Brussels onder de ISIN-code BE0970175783 en het verhandelingsymbool ATEB. De houders van de Voorkeurrechten hebben het recht om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in de verhouding van 1 Nieuw aandeel voor 4 Voorkeurrechten (het "**Ratio**"). De inschrijvingsperiode voor de Nieuwe Aandelen zal lopen van 18 juni 2020 tot en met 25 juni 2020 om 16 uur CET (de "**Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten**"). Eens uitgeoefend kan de uitoefening van de Voorkeurrechten niet meer worden herroepen behalve op de wijze uiteengezet in afdeling 5.12.1 "*Aanvulling op het Prospectus*". Houders van Voorkeurrechten die hun Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zullen hun Voorkeurrechten niet langer kunnen uitoefenen.

Voorkeurrechten die tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten niet zijn uitgeoefend, zullen worden omgezet in een gelijk aantal scrips (de "**Scrips**"). De Scrips zullen te koop worden aangeboden in het kader van een private plaatsing bij institutionele beleggers (of overeenkomstig een andere vrijstelling voorzien in artikel 1.4 van de Prospectusverordening (zoals hierna gedefinieerd) die naar verwachting zal starten op of rond 26 juni 2020 en op diezelfde datum zal eindigen (de "**Private Plaatsing van de Scrips**"). De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips (indien van toepassing) zal proportioneel worden verdeeld tussen alle houders van Voorkeurrechten die deze rechten niet hebben uitgeoefend, tenzij de netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips gedeeld door het totale aantal niet-uitgeoefende voorkeurrechten minder dan 0,01 EUR bedraagt. De kopers van de Scrips in het kader van de Private Plaatsing van Scrips verbinden zich er onherroepelijk toe om in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs en in overeenstemming met de Ratio. Het wettelijke voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders werd opgeheven in het kader van het Aanbod, maar in plaats daarvan worden Voorkeurrechten toegekend, die elk een extralegaal voorkeurrecht vertegenwoordigen, zoals hierboven beschreven. De resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten zullen worden bekendgemaakt via een persbericht vóór de opening van de beurs op of rond 26 juni 2020. De resultaten van het Aanbod, met het detail van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips, de resultaten van de verkoop van Scrips en het (eventuele) bedrag te betalen aan de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen worden gepubliceerd op of rond 26 juni 2020. Er is geen minimumbedrag voor het Aanbod bepaald.

De Vennootschap heeft de toelating gevraagd tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels onder het verhandelingsymbool "ATEB". De Vennootschap heeft de notering van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels aangevraagd onder het verhandelingsymbool "ATE15". Het maximumbedrag van het Aanbod bedraagt 77.427.295 EUR. Er is geen minimumbedrag voor het Aanbod bepaald. De bruto- en netto-opbrengst van het Aanbod met Voorkeurrechten worden respectievelijk geraamd op 77.427.295 EUR en 75.527.295 EUR. De kosten die aan het Aanbod met voorkeurrechten verbonden zijn, die door de Vennootschap worden betaald, worden geraamd op 1.900.000 EUR.

WAARSCHUWING

Een belegging in de Nieuwe Aandelen, de verhandeling van de Voorkeurrechten en de verwerving van de Scrips gaan gepaard met belangrijke economische en financiële risico's. Een potentiële belegger moet bij het nemen van zijn beleggingsbeslissing in overweging nemen dat hij een deel of het geheel van zijn belegging kan verliezen. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het volledige prospectus en in het bijzonder de afdeling "Risicofactoren" alvorens in te schrijven op de Nieuwe Aandelen of de verhandeling van de Voorkeurrechten of de verwerving van Scrips teneinde volledig inzicht te krijgen in de potentiële risico's en voordelen die verbonden zijn aan de beleggingsbeslissing.

Noch de Voorkeurrechten, noch de Scrips, noch de Nieuwe Aandelen werden of zullen worden geregistreerd onder de *US Securities Act* van 1933 (de "**Securities Act**") of bij enige toezichthoudende instantie voor effecten van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten en ze mogen niet worden aangeboden, verkocht, verpand, geleverd of op enige andere wijze worden overgedragen, direct noch indirect, in of naar de Verenigde Staten, tenzij de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geregistreerd zijn onder de *Securities Act* of er een vrijstelling van de registratievereisten van de *Securities Act* en toepasselijke effectenwetten van enige staat kan worden ingeroepen. De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips worden uitsluitend aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten, in het kader van offshore transacties (zoals beschreven in de Regulation S krachtens de *Securities Act* ("**Regulation S**") overeenkomstig Regulation S.

De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zijn niet en zullen niet worden geregistreerd in het kader van de effectenwetgeving van enig ander rechtsgebied dan België. De verspreiding van dit document en het Aanbod en levering van aandelen in bepaalde rechtsgebieden zijn mogelijk wettelijk beperkt. Personen die in het bezit komen van dit Prospectus dienen te informeren naar deze beperkingen en dienen deze na te leven. Voor een beschrijving van deze en andere beperkingen; zie afdeling 5.15.3 «*Verkoopbeperkingen*» en volgende.

Dit document vormt een aanbiedingsprospectus dat werd opgesteld overeenkomstig de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus in geval van een openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten of met het oog op toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, in afwijking van Richtlijn 2003/71/CET (de "**Prospectusverordening**") en de gedelegeerde verordeningen die ter uitvoering van deze laatste werden goedgekeurd. Dit Prospectus vormt geen aanbod om enige van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te verkopen, noch een verzoek tot het doen van een aanbod om enige van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te kopen in rechtsgebieden of aan personen aan wie het onwettig is om een dergelijke aanbieding of een dergelijk verzoek te doen. De verspreiding van dit Prospectus kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan specifieke regels of beperkingen. Personen die in het bezit zijn van dit Prospectus dienen informatie in te winnen over dergelijke beperkingen die van toepassing kunnen zijn in hun rechtsgebied en ze na te leven. Het niet naleven van deze beperkingen kan een schending van de effectenwetgeving van dergelijke jurisdictie betekenen. De Vennootschap wijst iedere verantwoordelijkheid voor schendingen van deze beperkingen door enige persoon uitdrukkelijk af.

De Vennootschap heeft het recht om over te gaan tot een kapitaalverhoging voor een bedrag dat lager is dan het bedrag van de voorgenomen uitgifte indien het aanbod niet volledig wordt onderschreven en dat bijgevolg: (i) het mogelijk is dat het aantal bijkomende aandelen van de Vennootschap dat tot de verhandeling kan worden toegelaten, lager is dan het verwachte aantal en dat de vrij verhandelbare aandelen van de Vennootschap niet het verwachte niveau bereiken; (ii) en de financiële middelen van de Vennootschap met betrekking tot de aanwending van de opbrengsten van het Aanbod kunnen worden verminderd. Het is daarom mogelijk dat de Vennootschap andere bronnen van externe financiering moet zoeken.

Overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd indien een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de Nieuwe aandelen een invloed kan hebben en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van het Aanbodsperiode of het tijdstip waarop de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels aanvangt. Beleggers die voorafgaand aan de publicatie van de aanvulling al hebben besloten om in het kader van het Aanbod met Voorkeurrechten of Private Plaatsing van Scrips in te schrijven op de Nieuwe Aandelen, hebben het recht om hun inschrijving in te trekken onder de voorwaarden en zoals bepaald in artikel 23 van de Prospectusverordening, een recht dat ze kunnen uitoefenen binnen de termijnen die in de aanvulling worden vermeld (deze termijn mag niet korter zijn dan twee werkdagen volgend op de publicatie van de aanvulling).

De Franse versie van het Prospectus werd op 16 juni goedgekeurd door de FSMA. De einddatum van de geldigheid van het Prospectus is 16 juni 2021. Hou er rekening mee dat de verplichting om een aanvulling bij het Prospectus te publiceren in geval van belangrijke nieuwe elementen of materiële vergissingen of onjuistheden niet van toepassing is wanneer het Prospectus niet langer geldig is.

SOLE GLOBAL COORDINATOR



J

JOINT BOOKRUNNERS



FINANCIAL ADVISOR

Merodis

Prospectus van 16 juni 2020

INHOUDSOPGAVE

1	Risicofactoren	12
2	Algemene informatie	18
3	Informatie opgenomen door verwijzing.....	24
4	Essentiële informatie.....	25
5	Algemene voorwaarden van het Aanbod.....	28
7	Informatie over de roerende waarden die bedoeld zijn om aangeboden / toegelaten te worden tot de verhandeling.....	78
8	Belastingstelsel met betrekking tot de Aandelen	82



Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, België

Samenvatting van het prospectus van 16 juni 2020 voor het Aanbod met Voorkeurrechten van maximaal 1.407.769 Nieuwe Aandelen van Atenor SA/NV (de "Vennootschap")

55 EUR per Nieuw Aandeel in de verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 4 Voorkeurrechten

Verzoek om toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen en Voorkeurrechten op Euronext Brussels

A. Inleiding en waarschuwingen

Inleiding

Naam en internationale identificatiecodes van de effecten (ISIN-codes)	Aandeel Atenor, met ISIN-code BE0003837540. Voorkeurrecht met ISIN-code BE0970175783.
Identiteit en gegevens van de Emittent	Atenor NV, vennootschap naar Belgisch recht, in de vorm van een naamloze vennootschap, met hoofdkantoor gevestigd te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen (België), ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0403.209.303 (HVR Waals Brabant) met nummer LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40.
Bevoegde autoriteit	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (" FSMA "), Congresstraat 12-14, B-1000 Brussel
Goedkeuringsdatum van het Prospectus	De Franse versie van het Prospectus (met inbegrip van de samenvatting) werd op 16 juni 2020 goedgekeurd door de FSMA, als bevoegde autoriteit, overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening

Tenzij anders bepaald in deze Samenvatting, hebben de termen met een hoofdletter dezelfde betekenis als in het Prospectus.

1 Waarschuwingen

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen moet steeds gebaseerd zijn op een volledige bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De belegger loopt het risico om het volledige of een deel van het belegde kapitaal te verliezen. De kans bestaat dat de belegger die als eiser optreedt wanneer hij voor een rechterlijke instantie een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus aanhangig wordt gemaakt, volgens het nationale recht van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus moet dragen voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

De personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in die effecten te beleggen.

B. Essentiële informatie over de Emittent

1.1 Welke instelling geeft de effecten uit?

Identificatie - De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Het hoofdkantoor ervan is gevestigd te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen (België), aangeduid door het nummer LEI 549300ZIL1V7D7F3YH40.

Hoofdactiviteiten - De Vennootschap is actief als vastgoedontwikkelaar. Deze activiteit streeft er bijgevolg naar om op het einde van aankoop-ontwikkeling-verkoopcyclus van vastgoedprojecten meerwaarde te genereren. De kern van haar strategie is de ontwikkeling van grote gemengde stedelijke projecten, hoofdzakelijk kantoren en woningen. De portefeuille van de Vennootschap bedraagt momenteel 28 projecten, die een oppervlakte van 1.200.000 m² vertegenwoordigen. Deze projecten, die grotendeels in het bezit zijn van dochtervennootschappen, zijn over 8 landen verspreid.

Hoofdaandeelhouders - Het referentieaandeelhouderschap van de Vennootschap bestaat uit vijf aandeelhouders: 3D NV, Alva SA, ForAtenoR SA, Luxempart SA en Stéphan Sonnevile SA. Op datum van deze Samenvatting ziet het aandeelhouderschap van de Vennootschap er als volgt uit:

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

⁽¹⁾ Ondertekenaars van de Aandeelhoudersovereenkomst.

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

In november 2006 werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend, die de continuïteit en de ontwikkeling van de Groep waarborgt. Deze overeenkomst werd in november 2016 geactualiseerd en verlengd voor een periode van 5 jaar, stilzwijgend verlengbaar voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar. Dit vertegenwoordigt 40,98% van het kapitaal (zonder rekening te houden met de aandelen in handen van deze referentieaandeelhouders die geen deel uitmaken van het concert), wat de free float op 47,35% brengt. Deze aandelenovereenkomst vormt een samenwerkingsakkoord om een duurzaam gemeenschappelijk beleid te definiëren en uit te voeren.

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

Wettelijke auditor - MAZARS Reviseurs d'Entreprises SRL, met hoofdkantoor te Marcel Thiry laan 77 bus 4, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen.

1.2 Wat is de essentiële financiële informatie over de Emittent?

Tabel van de geconsolideerde kerncijfers (in duizend euro) - Geauditeerde rekeningen

Resultaten	31.12.2019	31.12.2018
Geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel)	37.777	35.177
Resultaat per aandeel (in euro)	7,08	6,48
Aantal aandelen	5.631.076	5.631.076
Waarvan eigen aandelen	313.427	231.825
Balans	31.12.2019	31.12.2018
Totale activa	837.975	670.765
Geldmiddelen op het einde van de periode	45.447	106.590
Nettoschuld (-)	-494.530	-333.688
Totaal van de geconsolideerde eigen kapitalen	187.048	170.298
Geconsolideerde staat van de cashflow	31.12.2019	31.12.2018
Schommeling in de cashflow uit activiteiten	-138.613	-61.191
Schommeling in de cashflow uit investeringen	3.824	58.276
Schommeling in de financieringscashflow	74.112	66.068

1.3 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Emittent?

Beleggen in Nieuwe Aandelen houdt belangrijke risico's in. Deze risico's omvatten met name:

Operationeel risico in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften – De Groep is verplicht om de stedenbouwkundige regels na te leven. De Vennootschap gaat regelmatig over tot de aankoop van een terrein, een bestaand gebouw of een vennootschap die dergelijke activa bezitten afwachting van een evolutie, een wijziging in de stedenbouwkundige regels door de politieke en/of administratieve overheden. Het kan gebeuren dat deze wijziging in stedenbouwkundige regels met betrekking tot de algemene bestemming van de grond of het toegestane omvang niet de verwachte wijziging is, of dat deze wijzigingen meer tijd in beslag nemen of dat deze wijzigingen onderhevig zijn aan onvoorziene omstandigheden. Dergelijke situaties brengen de Groep ertoe om projecten aan te passen en hun impact te beperken. De Vennootschap heeft een lange ervaring met deze processen, maar blijft desalniettemin waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van dergelijke situaties. In het algemeen verwerft de Groep een project zonder bouwvergunning en loopt daardoor het risico dat de vergunning niet wordt verleend, dat deze veel later wordt verleend dan aanvankelijk gepland, of dat het verkrijgen van de vergunning een fundamentele herziening van het aanvankelijk geplande project vereist. In sommige gevallen kan de vergunning het voorwerp uitmaken van een rechtsmiddel. 39% van de portefeuille van de Groep (d.w.z. 486.000 m²) heeft een vergunning en 2,5% van de portefeuille (d.w.z. 29.500 m²) heeft een vergunning in beroep. Als dit risico, dat inherent is aan de stedenbouwkundige voorschriften (met inbegrip van het niet-verkrijgen van de bouwvergunning), zich voordoet, kan dit in bepaalde gevallen gevolgen hebben voor de oplevering van een project en/of de kosten voor de realisatie ervan, wat in beide gevallen een impact heeft op de rendabiliteit van het project en dus ook de resultaten van de Vennootschap, zowel in België als in het buitenland. In de afgelopen tien jaar, twee Belgische projecten op een totaal van een twintigtal projecten in portefeuille of in ontwikkeling onderhevig geweest aan vertragingen die een impact hebben gehad op de resultaten van de Vennootschap.

Operationeel risico in het kader van de ontwikkelingssector - Er kunnen steeds onverwachte problemen opduiken, die samenhangen met externe factoren (zoals nieuwe regelgeving, met name op het vlak van bodemverontreiniging of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, faillissement of grote moeilijkheden die een hoofdaannemer en/of zijn onderaannemers treffen enz.) en onopgemerkte risico's kunnen zich voordoen in de door de Groep ontwikkelde projecten, wat kan leiden tot vertragingen in de oplevering, overschrijding van budgetten of zelfs ingrijpende wijzigingen in het aanvankelijk geplande project. Indien deze risico's, die zich met een gemiddelde waarschijnlijkheid kunnen voordoen, kunnen zij een invloed hebben op de kasstromen, (met name door een stijging van de kosten van de dienstverleners en een daling van de inning van ofwel de verwachte huurprijzen ofwel de verwachte omzet) en uiteindelijk op de verwachte rentabiliteit van de betrokken projecten en bijgevolg op de vooruitzichten voor de bijdrage van een of meer projecten aan de resultaten van de Vennootschap. De specificiteit van deze risico's heeft betrekking op de verlenging van de duur om opgedoken problemen op te lossen en de bedragen die moeten worden ingezet om het financiële evenwicht te bewaren die leidt tot de beoogde prestaties op het vlak van interne rendabiliteitspercentage (15%).

Risico in het kader van de overdracht van onroerende activa – De winsten van de Vennootschap zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van haar projecten. De resultaten van de Vennootschap kunnen bijgevolg van jaar tot jaar fluctueren, naargelang het aantal vastgoedprojecten dat tijdens het betrokken boekjaar kan worden verkocht. Ter illustratie: de financiële crisis van 2008/2009 heeft de financiële structuren van de economie op een wijze beïnvloed dat de vastgoedsector werd vertraagd en de verkoop en ontwikkeling van een aantal vastgoedprojecten van de Groep werd uitgesteld. Meer specifiek, voor de Vennootschap en haar dochterondernemingen, heeft de vertraging in de commercialisering van de projecten van de Groep geresulteerd in het uitblijven van resultaten in 2010, naar de volgende jaren overgedragen inkomsten ten bedrage van ongeveer 5 miljoen EUR. Dit risico is gekoppeld aan het economische risico en heeft dezelfde waarschijnlijkheid van optreden. De Vennootschap beschouwt de waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet als middelgroot. Indien het een project zou beïnvloeden waarvan de bijdrage in een bepaald boekjaar wordt verwacht, zou dit risico een potentieel aanzienlijke negatieve impact hebben op de resultaten van de Vennootschap.

Liquiditeits- en financieringsrisico - De ontwikkeling van de projecten van de Groep vereist aanzienlijk kapitaal, gebaseerd op een diversificatie van de verschillende financieringsbronnen en wordt deels gefinancierd op de kapitaalmarkten of via leningen bij verschillende vooraanstaande nationale als internationale bankpartners. De Vennootschap heeft op 31 december 2019 een bruto schuld van 539,79 miljoen euro (tegen 441,35 miljoen euro op 31 december 2018). Deze schuld is over verschillende looptijden gespreid: 32 procent van de schuld moet in het boekjaar 2020 worden terugbetaald, 58 procent moet worden terugbetaald binnen de 5 jaar en 10 procent op meer dan 5 jaar (in vergelijking met respectievelijk 33, 55 en 12 procent op 31 december 2018). Rekening houdend met de cashflowposten en cashflowequivalenten en met de andere lopende financiële activa bedraagt de netto geconsolideerde schuld op 31 december 2019 494,53 miljoen euro (tegen 333,69 miljoen euro op 31 december 2018). De netto schuld op het totaal van de balans van 31 december 2019 bedraagt 59 procent (tegen 50 procent op 31 december 2018). Het liquiditeits- en financieringsrisico kan een belangrijke impact hebben maar gelet op de blijft van groot belang, ondanks de diversificatie van de financieringsbronnen van de Groep en haar gevestigd vermogen om deze financieringen te verkrijgen en terug te betalen. Rekening houdend met de geringe waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, blijft de Groep blijft blootgesteld aan het risico dat ze een lening op de vervaldag niet kan terugbetalen door een verschuiving tussen de middelen die zijn vastgelegd voor projecten in ontwikkeling en het uitblijven van de verkoop van een of meerdere van deze projecten. De Groep is ook blootgesteld aan het risico om te moeten lenen tegen duurdere financiële voorwaarden dan oorspronkelijk begroot. Als dit risico zich voordoet, kan het de financiële positie en/of de resultaten van de Vennootschap beïnvloeden. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om haar korte termijnschuld en de schulden die in het lopende boekjaar verschuldigd zijn terug te betalen, of dat zij niet in staat is om haar verbintenissen jegens leveranciers na te komen en de lopende werkzaamheden te vertragen of stop te zetten. Dergelijke omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de betrokken projecten.

Geschillenrisico - Er kunnen gerechtelijke of arbitrageprocedures tegen de Vennootschap of haar dochters worden ingesteld in het kader van hun activiteiten. Als dit risico zich voordoet, kan dit een invloed hebben op de kasstromen, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. In 2019, had geen enkel geschil waar de Groep mee geconfronteerd werd een materiële invloed op de resultaten van de Vennootschap of op haar financiële toestand en de Vennootschap verwacht er ook geen. Dit risico is specifiek voor de activiteit van de Vennootschap en meer algemeen voor de vastgoedsector, rekening houdend met de toepassing van talrijke complexe en regelmatig aangepaste wetgevingen die aanleiding kunnen geven tot geschillen tussen de actoren in de sector.

C. Essentiële informatie over de effecten

1.4 Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

Aard, categorie en ISIN-code - De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het volledig volstort kapitaal vertegenwoordigen, zonder nominale waarde en stemgerechtigd zijn. Het Aanbod is uitgedrukt in euro, met ISIN-code BE0003837540. Het maximale aantal Nieuwe Aandelen werd vastgelegd op 1.407.769.

Aan de effecten verbonden rechten:

- **Stemrecht** - Elk Nieuw Aandeel geeft recht op een stem. De stemrechten kunnen in sommige gevallen echter worden opgeschort, met name voor aandelen die een aangiftedrempel voor transparantie overschrijden en die niet het voorwerp uitmaken van een dergelijke verklaring.
- **Participatie in de uitkeerbare winsten en dividenden** - Alle aandelen - met inbegrip van de Nieuwe Aandelen - nemen op dezelfde manier deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap, met inbegrip van de winsten van het boekjaar dat op 31 december 2020 wordt afgesloten. Het recht op betaling van dividenden verstrijkt vijf (5) jaar na aangifte van het uitkeerbare dividend door de Raad van Bestuur.
- **Voorkeurrechten** - Aandelen waar in geld op wordt ingeschreven moeten bij voorkeur aan (op het moment van de betrokken aanbieding) aan bestaande aandeelhouders worden aangeboden, in verhouding tot het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd, tenzij de Algemene Vergadering of de Raad van Bestuur (naargelang het geval) het voorkeurrecht schrappt of beperkt.
- **Participatie in de liquidatie-uitkeringen** - In geval van vereffening van de Vennootschap moet het actief van de Vennootschap, na integrale betaling van haar schulden, lasten en uitgaven in het kader van de vereffening, in gelijke delen worden verdeeld over alle aandelen, na aftrek van het deel van de aandelen die niet volgestort zijn.

Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid - De Nieuwe Aandelen zijn vrij overdraagbaar. Elke houder van aandelen kan alle of een deel van zijn aandelen vrij overdragen.

Dividend- of uitkeringsbeleid - Het beleid voor de uitbetaling van een regelmatig en aantrekkelijk dividend dat de Vennootschap al meerdere jaren voert, wordt ook dit jaar bevestigd door enerzijds de verwezenlijking van de resultaten in stijgende lijn en anderzijds de groei van het potentieel van de projecten in portefeuille. In deze context heeft de Algemene vergadering van 24 april 2020 de uitkering van een dividend van € 2,31 per aandeel goedgekeurd, zijnde een netto dividend na aftrek van de roerende voorheffing (30%) van € 1,617 per titel. Het dividend met betrekking tot de voorgaande boekjaren bedroeg € 2,04 voor het boekjaar 2016, € 2,08 voor het boekjaar 2017 en € 2,20 voor het boekjaar 2018.

Relatieve rangorde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap in geval van insolventie - De Nieuwe Aandelen zullen gepaard gaan met dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen en zullen, net als de andere Aandelen, indien de Vennootschap insolvent zou worden de laatste rang bekleden in geval van insolventie.

1.5 Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Nieuwe Aandelen zullen op de geregementeerde markt van Euronext Brussels worden aangeboden onder de ISIN-code BE0003837540, in principe vanaf 30 juni 2020.

1.6 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Risico's gelieerd aan het Aanbod - In geval van een aanzienlijke daling van de koers van de Aandelen, onder meer als gevolg van *short selling* van de Aandelen van de Vennootschap, kan dit een wezenlijk nadelig effect hebben op de waarde van de Voorkeursrechten. Bovendien worden de Voorkeurrechten ongeldig indien het Aanbod wordt herroepen. Het Aanbod kan worden herroepen indien de Vennootschap vaststelt dat de marktomstandigheden de voltooiing van het Aanbod materieel bemoeilijken of indien de *Underwriting Agreement* niet werd ondertekend of beëindigd in overstemming met de vastgestelde modaliteiten en voorwaarden (zie afdeling 5.11. "*Herroeping of opschorting van het Aanbod*"). Beleggers die voornoemde Voorkeurrechten op de secundaire markt hebben verworven zullen in dit geval verlies lijden, aangezien de transacties met betrekking tot dergelijke Voorkeurrechten niet kan worden voltooid, eens het Aanbod wordt beëindigd en zullen beleggers niet worden terugbetaald.

D. Cruciale informatie over het Aanbod aan het publiek van effecten en/of toelating tot verhandeling op een geregementeerde markt

1.7 Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

1.7.1 Voorwaarden en modaliteiten van het Aanbod:

- a) **Kenmerken van het Aanbod** – Het AanbodHet Aanbod is een openbare aanbieding aan de Bestaande Aandeelhouders en alle houders van een Voorkeurrecht (de "**Aanbieding met Voorkeurrechten**") om in te schrijven op de nieuw uitgegeven gewone aandelen van de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") en de Private Plaatsing van Scrips. De uitgifteprijs voor de Nieuwe Aandelen bedraagt 55 EUR (de "**Uitgifteprijs**"). De Vennootschap heeft het recht om over te gaan tot een kapitaalsverhoging die lager is dan het bedrag van de voorgestelde uitgifte. Er is geen minimumbedrag voor het Aanbodhet Aanbod bepaald. Het maximumbedrag voor het Aanbodhet Aanbod bedraagt 77.427.295 EUR. Het maximale aantal Nieuwe Aandelen werd vastgelegd op 1.407.769.

Aan elke aandeelhouder die aandelen van de Vennootschap bezit bij de sluiting van Euronext Brussels op 17 juni 2020 (de "**Bestaande Aandeelhouders**") zal 1 Voorrecht worden toegekend per bestaand aandeel van de vennootschap dat hij bezit. Nadat de houders van Voorkeurrechten hun recht hebben uitgeoefend, kunnen ze de uitoefening van hun Voorkeurrechten niet intrekken, behalve indien een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd. Houders van Voorkeurrechten die hun Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zullen hun Voorkeurrechten niet langer kunnen uitoefenen.

- b) **Inschrijvingsprocedure** - De Voorkeurrechten worden aan de Bestaande Aandeelhouders afgeleverd in gematerialiseerde of nominatieve vorm, naargelang de vorm van de onderliggende aandelen. Onder voorbehoud van de beperkingen op grond van de toepasselijke effectenwetgeving in bepaalde landen, kunnen beleggers die Voorkeurrechten in gedematerialiseerde vorm bezitten (met inbegrip van de Bestaande Aandeelhouders) gedurende de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, rechtstreeks en kosteloos inschrijven op de Nieuwe Aandelen ten laatste op 25 juni 2020, om 16 uur CET, aan de loketten van Belfius Bank SA/NV, ING België SA/NV, KBC Bank SA/NV en CBC Banque SA/NV indien zij daar een klantenrekening aanhouden of, onrechtstreeks via enige andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers worden verzocht zich te informeren inzake de kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden kunnen gebracht en die ten hunne laste zijn.

Op het moment van de inschrijving moeten de inschrijvers een overeenkomstig aantal Voorkeurrechten afstaan in overeenstemming met de Ratio. Bestaande Aandeelhouders wiens aandelen in de zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, kunnen er kosteloos voor kiezen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen en het respectievelijke bedrag voor die inschrijving over te maken op de geblokkeerde rekening van de Vennootschap (zoals zal worden aangegeven in de instructiebrief van de Vennootschap) tegen uiterlijk 25 juni 2020 om 16 uur CET. Bij gebreke hieraan, worden deze Bestaande Aandeelhouders geacht hun Voorkeurrechten niet te hebben uitgeoefend, (zoals een Bestaande Aandeelhouder die zijn gedematerialiseerde Voorkeurrechten niet uitoefent) in welk geval zij de eventuele Netto-opbrengst van de Scrips (zoals hieronder gedefinieerd) voor dergelijke niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen ontvangen.

- c) ***Inschrijvingsregels*** - Er is geen minimum- of maximumbedrag waarop kan worden ingeschreven in het kader van het Aanbod. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat alle Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, volledig aan hen zullen worden toegewezen. Houders van gedematerialiseerde Voorkeurrechten die hun recht willen uitoefenen en willen inschrijven op de Nieuwe Aandelen, moeten hun financiële tussenpersoon hierover inlichten. Houders van nominatieve Voorkeurrechten die hun recht willen uitoefenen en willen inschrijven op de Nieuwe Aandelen moeten de instructies die hen in de brief die ze van de Vennootschap hebben ontvangen, respecteren. Het is niet mogelijk om Voorkeurrechten verbonden aan nominatieve Aandelen met Voorkeurrechten te combineren met Voorkeurrechten verbonden aan gedematerialiseerde Voorkeurrechten om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel. Bestaande Aandeelhouders of beleggers die niet het exacte vereiste aantal Voorkeurrechten bezitten om op de Nieuwe Aandelen in te schrijven kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten ofwel de ontbrekende Voorkeurrechten om op een of meerdere Nieuwe Aandelen in te schrijven aankopen, ofwel de Voorkeurrechten die een fractie van een aandeel vertegenwoordigen, verkopen, ofwel deze Voorkeurrechten behouden om ze dan te koop aan te bieden in de vorm van Scrips na de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten.
- d) ***Uitgifteprijs en Ratio*** - De Uitgifteprijs bedraagt 55 EUR per Nieuwe Aandeel. De Uitgifteprijs vertegenwoordigt een vermindering op de slotkoers van 16 juni 2020 (die 67,20 EUR bedroeg) van 18,20 procent. Op basis van de slotkoers bedraagt de theoretische ex-rechtenprijs, d.i. de theoretische prijs van een aandeel van de Vennootschap na doorvoering van de kapitaalsverhoging ("TERP") 64,76 EUR, de theoretische waarde van één Voorkeurrecht 2,44 EUR en de decote van de Uitgifteprijs ten opzichte van de TERP 15,10 procent. De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen naar de Ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 4Voorkeurrechten.
- e) ***Inschrijvingsperiode***: De Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten loopt van 18 juni 2020 tot 25 juni 2020 om 16 uur CET. Na de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten mogen de Voorkeurrechten niet langer worden uitgeoefend of verhandeld en bijgevolg zullen de nadien ontvangen inschrijvingsaanvragen nietig zijn. De houders van nominatieve Aandelen die willen inschrijven op de Nieuwe aandelen, moeten de inschrijvingsprijs ten laatste op 25 juni 2020, om 16 uur CET storten, overeenkomstig de instructies in de brief die aan hen werd gericht. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken, m.a.w. de kapitaalsverhoging te annuleren, of op te schorten indien (i) zij vaststelt dat de marktomstandigheden het Aanbod op enige materiële wijze zouden bemoeilijken of (ii) de *Underwriting Agreement* niet werd ondertekend of werd beëindigd overeenkomstig de voorwaarden ervan.
- f) ***Private plaatsing van Scrips*** - Op de Afsluitdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet naar een gelijk aantal Scrips, die vervolgens in het kader van een private plaatsing aan institutionele beleggers zullen verkocht worden. De netto-opbrengst van de verkoop van de (eventuele Scrips) zal verhoudingsgewijs verdeeld worden tussen alle houders van Voorkeurrechten die hun rechten niet hebben uitgeoefend, tenzij de netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips gedeeld door het totale aantal niet-uitgeoefende voorkeurrechten minder dan 0,01 EUR bedraagt.

g) Verwacht tijdschema van het Aanbod

Onthechting van coupon nr. 15 (die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt) na sluiting van de markt	T+ 0	17 juni 2020
Terbeschikkingstelling van het prospectus aan het publiek	T+ 1	18 juni 2020
Verhandeling van de Aandelen "ex-rechten"	T+ 1	18 juni 2020
Opening van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	T+ 1	18 juni 2020
Notering van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels	T+ 1	18 juni 2020
Betaaldatum voor de inschrijvers met uitgeoefende Voorkeurrechten op naam	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Afsluiting van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Einde van de notering van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Aankondiging van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten via een persbericht	T+ 9	26 juni 2020
Versnelde Private Plaatsing van de Scrips	T+ 9	26 juni 2020
Toewijzing van de Scrips en inschrijving met Scrips	T+ 9	26 juni 2020
Aankondiging van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips en van de Netto-opbrengst van de Scrips die (in voorkomend geval) verschuldigd is aan houders van coupons nr. 15 via een persbericht	T+ 9	26 juni 2020
Communicatie over het aantal nieuw uitgegeven aandelen en het bedrag van de kapitaalsverhoging	T+ 9	26 juni 2020
Betaaldatum voor de inschrijvers met uitgeoefende gedematerialiseerde Voorkeurrechten	T+ 13	30 juni 2020
Uitvoering van de kapitaalsverhoging	T+ 13	30 juni 2020
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	T+ 13	30 juni 2020
Notering van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	T+ 13	30 juni 2020
Betaling aan houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	T+ 16	vanaf 3 juli 2020

h) Plan van distributie - Het Aanbod wordt uitgevoerd met extralegale voorkeurrechten voor de Bestaande Aandeelhouders. De Voorkeurrechten worden toegewezen aan alle aandeelhouders van de Vennootschap na de sluiting van Euronext Brussels op 17 juni 2020 en elk aandeel in de Vennootschap zal de houder ervan recht geven op één Voorkeurrecht. Zowel de initiële houders van Voorkeurrechten en alle latere kopers van Voorkeurrechten, als enige kopers van Scrips in het kader van de Private Plaatsing van de Scrips, kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de toepasselijke effectenwetgeving.

De referentieaandeelhouders van de Vennootschap, waarvan sprake onder afdeling 2.1, hebben zich verbonden tot de uitoefening van de Voorkeurrechten ten belope van 100%. Deze verbintenissen hebben betrekking op de inschrijving op 47,08% van de Nieuwe Aandelen die in het kader van het Aanbod worden aangeboden. Elk van de referentieaandeelhouders van de Vennootschap heeft een lock-up overeenkomst aanvaard waarbij zij zich ertoe verbindt om niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Underwriters, gedurende 90 kalenderdagen na de datum van voltooiing van de kapitaalverhoging, onder andere, de bestaande aandelen die zij in het kader van het gezamenlijk overleg met de andere referentieaandeelhouders bezit, alsmede de Nieuwe Aandelen waarop zij heeft ingeschreven, te verkopen, over te dragen of anderszins van de hand doen. De Vennootschap heeft zich er tegenover de Underwriters toe verbonden om niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende een periode van 90 kalenderdagen na de eerste noteringsdatum van de Nieuwe Aandelen, behalve met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de *Sole Global Coordinator*.

- i) **Kosten van het Aanbod** - De bruto- en netto-opbrengst van het Aanbod met Voorkeurrechten worden geschat op 77.427.295 EUR en 75.527.295 EUR. De kosten in verband met het Aanbod met Voorkeurrechten, die de Vennootschap zal betalen, worden geschat op maximaal 1.900.000 EUR en omvatten onder andere de vergoedingen en commissies van de *Underwriters* van 1.573.347 EUR, de vergoedingen verschuldigd aan de FSMA en Euronext Brussels, juridische en administratiekosten en ook publicatiekosten.
- j) **Verwatering** - Als een aandeelhouder alle aan hem toegewezen Voorkeurrechten uitoefent, zal er geen verwatering zijn op het vlak van deelname in het kapitaal van de Vennootschap of op het vlak van zijn dividendrechten. In de veronderstelling dat een Bestaande Aandeelhouder die vóór het Aanbod met Voorkeurrechten 1,0% van het kapitaal (en van de stemrechten) van de Vennootschap aanhoudt, niet inschrijft op de Nieuwe Aandelen, zou de deelneming van die Bestaande Aandeelhouder in het kapitaal (en zijn stemrechten) van de Vennootschap als gevolg van de op het Aanbod volgende kapitaalsverhoging dalen tot 0,80 %. Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders die beslissen om niet alle aan hen toegekende Voorkeurrechten uit te oefenen, dienen rekening te houden met het risico op financiële verwatering van hun portefeuille. Dergelijk risico is een gevolg van het feit dat het Aanbod wordt geprijsd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de marktprijs van het Aandeel. In theorie zou de waarde van de Voorkeurrechten de daling van de financiële waarde die het gevolg is van het feit dat de Uitgifteprijs lager is dan de marktprijs, moeten compenseren. Bestaande Aandeelhouders kunnen een financieel verlies lijden als zij hun Voorkeurrechten niet kunnen verhandelen (verkopen) tegen hun theoretische waarde (en de prijs waartegen de Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips niet leidt tot een betaling die gelijk is aan de theoretische waarde van de Scrips). Raadpleeg onderstaande tabel voor illustratieve doeleinden.
- k) **Verhandeling** - De Nieuwe Aandelen worden op Euronext Brussels toegelaten onder de ISIN-code BE0003837540. De Vennootschap zal de toelating tot verhandeling van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels aanvragen. De Voorkeurrechten zullen op Euronext Brussels worden verhandeld onder ISIN-code BE0970175783 van 18 juni 2020 tot en met 25 juni 2020. Er zal door de Underwriters geen stabilisatie worden uitgevoerd in het kader van het Aanbod met Voorkeurrechten. De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract gesloten met Bank Degroof Petercam NV/SA.

1.8 Waarom werd dit Prospectus opgemaakt?

Redenen van het aanbod en aanwending van de opbrengst - De Vennootschap wil aan de hand van het Aanbod haar eigen vermogen verhogen om haar permanente kapitalen te versterken. Het netto product van de kapitaalsverhoging die naar verwachting 75.527.295 euro zal bedragen in geval van een integrale inschrijving op het Aanbod, zal kunnen aangewend worden voor de aankoop van nieuwe projecten. Het overschot van de opbrengst van deze kapitaalsverhoging die na investeringen in nieuwe projecten overblijft, zal ook kunnen dienen om de eerste bouwwerkzaamheden voor projecten waarvoor recent een bouwvergunning werd verkregen, te financieren. Bovendien kan het eventuele saldo van deze verhoging tijdelijk worden gebruikt om handelspapieren vroegtijdig terug te betalen in het normale kader van hun programma. Nadat ze met succes gebruik heeft gemaakt van de obligatiemarkt en haar financieringsbronnen ruim heeft gediversifieerd, wil de Vennootschap door middel van het Aanbod haar eigen vermogen verhogen om haar groei- en internationaal diversificatieplan voort te zetten. De netto-opbrengst van de kapitaalsverhoging, die naar verwachting 75.527.295 euro zal bedragen als er integraal op het Aanbod wordt ingeschreven, zal uiteindelijk worden toegewezen aan de verwerving van nieuwe projecten, met als doel de portefeuille van projecten en gebieden in ontwikkeling te vergroten.

In de periode die nodig is om de onderhandelingen af te ronden, kan de opbrengst van deze verhoging op korte of middellange termijn worden gebruikt voor de financiering van de bouwwerkzaamheden van projecten die een bouwvergunning hebben gekregen. Bovendien zou een eventueel saldo van deze verhoging tijdelijk kunnen worden gebruikt voor de terugbetaling van handelspapier dat in het normale verloop van hun programma vervalt.

Underwriting agreement – Belfius Bank SA/NV zal optreden als Sole Global Coordinator ("**SGC**") en er wordt verwacht dat de Sole Global Coordinator (die hiertoe niet verplicht is) de *Underwriting Agreement* zal sluiten, waarvan de ondertekening verwacht wordt onmiddellijk na de afsluiting van de private plaatsing van de Scrips en vóór de levering van de Nieuwe Aandelen. De SGC zal de betaling van de Onderschreven Aandelen verzekeren en, met het oog op de ontvangst ervan, deze Onderschreven Aandelen uitdelen aan de relevante inschrijvers. De *Underwriting Agreement* voorziet dat deze verbintenis onderworpen zal zijn aan bepaalde voorwaarden namelijk (i) de ontvangst van bepaalde handtekeningdocumenten, (ii) dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen zijn sinds het afsluiten van de *Underwriting Agreement*, (iii) dat er geen schending is door de Vennootschap van de verklaringen en garanties van de *Underwriting Agreement* en (iv) dat de referentieaandeelhouders hun verbintenis om in te schrijven op het Aanbod zijn nagekomen

Tegenstrijdige belangen – Aangezien de Vennootschap met de *Underwriters* zakenrelaties van algemene orde of in het kader van specifieke transacties heeft (met name voor de toekenning van kredieten en als dealer (agent) in het kader van de MTN/EMTN-programma's en bepaalde historische obligaties-uitgiften), kunnen er tegenstrijdige belangen spelen die mogelijk de belangen van de aandeelhouders treffen.

RISICOFACTOREN

Beleggen in Nieuwe Aandelen houdt belangrijke risico's in. We adviseren u om de hiernavolgende informatie over inzake de risico's zorgvuldig te bestuderen, evenals de informatie vervat in dit Prospectus, alvorens u beslist om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.

De risico's en onzekerheden die de Vennootschap als belangrijk beschouwt, worden hieronder beschreven en afhankelijk van hun aard, in een aantal categorieën onderverdeeld. Overeenkomstig de Prospectusverordening worden de belangrijkste risico's in elk van deze categorieën, rekening houdend met de negatieve impact op de Vennootschap, beoordeeld op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en worden ze eerst opgesomd. De andere risico's in elke categorie zijn eveneens gerangschikt in functie van belangrijkheid.

1.1 Specifieke risico's voor de Vennootschap

Risico's gekoppeld aan de activiteiten van de Vennootschap

1.1.1 Operationeel risico in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften

De Groep is verplicht om tal van regels met betrekking tot stedenbouw te respecteren. De Vennootschap koopt regelmatig een terrein, een bestaand gebouw of een vennootschap die dergelijke activa bezit aan, en rekent daarbij op een evolutie, een wijziging in de stedenbouwkundige regels door de politieke en/of administratieve autoriteit. Het kan gebeuren dat deze wijziging in stedenbouwkundige regels met betrekking tot de algemene bestemming van de grond of het toegestane profiel niet is wat werd verwacht, of dat deze wijzigingen meer tijd in beslag nemen of nog dat deze wijzigingen gepaard gaan met onvoorziene voorwaarden. Dergelijke situaties maken dat de Groep projecten moet aanpassen en de impact ervan moet beperken. De Vennootschap, blijft waakzaam voor de technische en financiële gevolgen van deze situaties. Gewoonlijk koopt de Groep een project zonder bouwvergunning, waardoor ze dus het risico loopt dat de vergunning niet wordt toegekend, met heel wat vertraging ten opzichte van de initiële vooruitzichten wordt toegekend of nog dat om de vergunning te verkrijgen het aanvankelijk geplande project ingrijpend moet worden herzien.

De specifieke aard van de activiteiten van de Vennootschap houdt in dat zij zich moet toeleunen op het verkrijgen van al haar vergunningen, waarbij zij zich zo nodig moet aanpassen aan de omstandigheden die vereist zijn door de administratieve autoriteiten. Het gebeurt ook dat een vergunning wordt aangevochten. Voor 39 % van de portefeuille (ofwel 486.000 m²) van de Vennootschap is er een vergunning en voor 2,5 % van de portefeuille (ofwel 29.500 m²) bestaat er een vergunning, die echter wordt aangevochten. 58.5 % van de portefeuille van de Groep beschikt nog niet over een vergunning en zijn aldus tijdelijk blootgesteld aan het beschreven risico. In Brussel proberen de arbitragefirma's voor het Victor-project (3,2 % van de portefeuille) al sinds 2008 om bij de bevoegde autoriteiten een vergunning te verkrijgen en het Realex-project (4,2 % van Portefeuille) heeft een vergunning, maar die wordt aangevochten, maar maakt eveneens het voorwerp uit van een analyse om een nieuwe vergunning te introduceren.

Als dit risico, dat inherent is aan de stedenbouwkundige voorschriften (met inbegrip van de kans dat er geen bouwvergunning wordt verkregen), zich voordoet, kan dit in bepaalde gevallen gevolgen hebben voor de oplevering van een project en/of de kosten voor de realisatie ervan, wat in beide gevallen een impact heeft op de rendabiliteit van het project (bijkomende ontwikkelingskosten geschat op 3% van de bouwkosten) zowel in België als in het buitenland. In de loop van de voorbije tien jaren waren twee Belgische projecten (Realex en Victor), alsook een project gesitueerd in het buitenland (Dacia 1 in Bucaraest), een totaal van 10% van de portefeuille of in ontwikkeling betrokken bij vertragingen die een impact hadden van 1% op de verwachte resultaten van de actuele portefeuille. De waarschijnlijkheid dat dit gebeurt, wordt als gemiddeld beschouwd en heeft betrekking op projecten zowel in België als in het buitenland.

1.1.2 Operationeel risico gekoppeld aan de ontwikkelingsactiviteit

Voordat er wordt overgegaan tot de aankoop van een project, voert de Vennootschap haalbaarheidsstudies uit voor de stedenbouwkundige, technische, milieu- en financiële elementen, meestal in samenwerking met gespecialiseerde externe adviseurs.

Er onverwachte problemen opduiken, die samenhangen met externe factoren (zoals nieuwe reglementeringen, met name op het vlak van grondvervuiling of energieprestaties, bureaucratie, milieubescherming, faillissement of materiële problemen die een algemene onderneming en/of haar onderaannemers treffen enz.) en kunnen er niet opgemerkte risico's opduiken in de door de Groep ontwikkelde projecten, wat leidt tot vertragingen in de oplevering, overschrijding van budgetten of zelfs een ingrijpende wijziging in het aanvankelijk geplande project. De specificiteit van deze risico's heeft betrekking op de verlenging van de duur om opgedoken problemen op te lossen en de bedragen die moeten ingezet worden om het financiële evenwicht te bewaren die leidt tot de beoogde prestaties op het vlak van interne rendabiliteitspercentage (15%).

De Vennootschap blijft bovendien onderhevig aan de evolutie van de lokale markten waar het aanbod van kantoren en woningen snel de vraag kan overschrijden, wat een risico van lagere huurprijzen en/of verkoopwaarde van een project inhoudt.

De plaats van de projecten die de Vennootschap kiest op strategische plekken in de steden vormt een cruciaal criterium voor de rendabiliteit van die projecten. De keuze van de projecten blijft echter een inherent risico in deze activiteit. De complexiteit van de projecten, de toepassing van de voorschriften, de veelheid van betrokkenen, de noodzaak om een vergunning te verkrijgen, om huurders te zoeken en te vinden en uiteindelijk investeerders die willen kopen, zijn allemaal activiteiten en risico's waar de Groep mee geconfronteerd wordt. Om aan deze specifieke risico's het hoofd te bieden, heeft de Vennootschap jaren geleden controlesystemen ingevoerd en verfijnd en maakt ze gebruik van ervaren medewerkers, zowel op het vlak van ontwikkeling van kantoren als voor residentiële vastgoedontwikkeling. Ondanks de controlesystemen en de ervaring van de medewerkers, blijft dit een belangrijk risico. Indien dit risico werkelijkheid wordt, met een gemiddelde waarschijnlijkheid, kan dit een invloed hebben op de cashflow, de financiële toestand en *in fine* de verwachte rendabiliteit van de betrokken projecten en bijgevolg ook op de vooruitzichten van de bijdragen van een of meerdere projecten tot de resultaten van de Vennootschap.

1.1.3 Risico van wanprestatie of onenigheid met tegenpartijen

De belangrijkste tegenpartijen van de Groep zijn aannemers, kopers van projecten en bepaalde grote huurders van projecten.

De Vennootschap maakt de keuze van haar belangrijkste tegenpartijen in functie van de noden van haar projecten. In het geval van investeerders, kandidaat-kopers voor een project, controleert de Vennootschap de reputatie en solvabiliteit van deze potentiële kopers. Met betrekking tot de verhuur van door de Groep ontwikkeld vastgoed draagt de Vennootschap zorg voor het aangaan van huurovereenkomsten met huurders en draagt zij derhalve de risico's die verbonden zijn aan deze tegenpartij gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Er bestaat een risico van wanprestatie vanwege deze tegenpartijen, en indien dit risico zich zou voordoen, de resultaten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden. De kans dat dit soort risico zich voordoet, wordt door de Vennootschap als gemiddeld beschouwd. De voorbije tien jaar, zijn er twee onenigheden geweest met algemene aannemers, die een financiële impact van 1 tot 2,5 miljoen euro hebben gehad op de resultaten van de Vennootschap.

De Vennootschap ontwikkelt overigens bepaalde projecten in samenwerking met andere actoren, die ofwel ook in de vastgoedmarkt actief zijn, ofwel professionele investeerders zijn, ofwel actoren van buiten de vastgoedsector zijn. Aan dergelijke partnerschappen zijn ook risico's verbonden, voor wat betreft wanprestaties, alsook onenigheden die tussen de partners kunnen ontstaan met betrekking tot de oriëntatie van een project of de commercialisering ervan. Van de projecten in de portefeuille van de Groep, wordt 14 % van de portefeuille (ofwel 174.000 m²) ontwikkeld met partners. In de voorbije tien jaar zijn er met een aantal van onze partners geschillen ontstaan die konden worden afgehandeld binnen de voor de betrokken projecten vastgelegde budgetten, wat verklaart dat de waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, gematigd is en beperkt in termen van financiële impact.

Risico's gekoppeld aan de financiële toestand van de Vennootschap

1.1.4 Risico gekoppeld aan de verkoop van onroerende activa

De winsten van de Vennootschap zijn voornamelijk afhankelijk van de verkoop van haar projecten. De resultaten van de Vennootschap kunnen bijgevolg van jaar tot jaar fluctueren, naargelang het aantal vastgoedprojecten dat tijdens het betrokken boekjaar kan worden verkocht. Ter illustratie: de financiële crisis van 2008/2009 heeft de financiële structuren van de economie op een wijze beïnvloed dat de vastgoedsector werd vertraagd en de verkoop en ontwikkeling van een aantal vastgoedprojecten van de Groep werd uitgesteld. Meer specifiek, voor de Vennootschap en haar dochterondernemingen, heeft de vertraging in de commercialisering van de projecten van de Groep geresulteerd in het uitblijven van resultaten in 2010, naar de volgende jaren overgedragen inkomsten ten bedrage van ongeveer 5 miljoen EUR. Dit risico is gekoppeld aan het economische risico en heeft dezelfde waarschijnlijkheid van optreden. De Vennootschap beschouwt de waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet als middelgroot.

Indien het een project zou beïnvloeden waarvan de bijdrage in een bepaald boekjaar wordt verwacht, zou dit risico een potentieel aanzienlijke negatieve impact hebben op de resultaten van de Vennootschap

1.1.5 Liquiditeits- en financieringsrisico

De ontwikkeling van de projecten van de Groep vereist aanzienlijk kapitaal, gebaseerd op een diversificatie van de verschillende financieringsbronnen en wordt deels gefinancierd op de kapitaalmarkten of via leningen bij verschillende vooraanstaande nationale als internationale bankpartners. De Vennootschap heeft op 31 december 2019 een brutoschuld van 539,79 miljoen euro (tegen 441,35 miljoen euro op 31 december 2018). Deze schuld is over verschillende looptijden gespreid: 32 procent van de schuld moet in het boekjaar 2020 worden terugbetaald, 58 procent moet worden terugbetaald binnen de 5 jaar en 10 procent op meer dan 5 jaar (in vergelijking met respectievelijk 33, 55 en 12 procent op 31 december 2018). Rekening houdend met de cashflowposten en cashflowequivalenten en met de andere lopende financiële activa bedraagt de netto geconsolideerde schuld op 31 december 2019 494,53 miljoen euro (tegen 333,69 miljoen euro op 31 december 2018). De nettoschuld op het totaal van de balans van 31 december 2019 bedraagt 59 procent (tegen 50 procent op 31 december 2018). Het liquiditeits- en financieringsrisico kan een belangrijke impact hebben maar gelet op de blijft van groot belang, ondanks de diversificatie van de financieringsbronnen van de Groep en haar gevestigd vermogen om deze financieringen te verkrijgen en terug te betalen. Rekening houdend met de geringe waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, blijft de Groep blijft blootgesteld aan het risico dat ze een lening op de vervaldag niet kan terugbetalen door een verschuiving tussen de middelen die zijn vastgelegd voor projecten in ontwikkeling en het uitblijven van de verkoop van een of meerdere van deze projecten. De Groep is ook blootgesteld aan het risico om te moeten lenen tegen duurdere financiële voorwaarden dan oorspronkelijk begroot. Als dit risico zich voordoet, kan het de financiële positie en/of de resultaten van de Vennootschap beïnvloeden. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om haar kortetermijnschuld en de schulden die in het lopende boekjaar verschuldigd zijn terug te betalen, of dat zij niet in staat is om haar verbintenissen jegens leveranciers na te komen en de lopende werkzaamheden te vertragen of stop te zetten. Dergelijke omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de betrokken projecten.

De Vennootschap en haar Dochters streven ernaar om de nodige financieringen te verkrijgen om de bouw van hun vastgoedprojecten tot een goed einde te brengen. Deze financieringen zijn bedoeld om de volledige constructieperiode te dekken door ervoor te zorgen dat ze binnen een redelijke termijn, gewoonlijk een jaar, na het einde van de werkzaamheden kunnen gecommmercialiseerd worden. Wanneer de commercialiseringsvooruitzichten gunstig lijken en voldoende bewegingsvrijheid bieden qua valorisatie van het project, kant de Vennootschap beslissen om haar projecten of de Dochters die de projecten ontwikkelen, rechtstreeks te financieren. In het kader van deze financieringen worden de activa onder constructie en de aandelen van de Dochters van de Vennootschap gewoonlijk in pand gegeven ten voordele van de ontlende kredietinstellingen. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of een gelijkaardige procedure waar een Dochter van de Vennootschap door getroffen zou worden, zijn de schuldeisers van de Dochters van de Vennootschap waarvan de schulden al dan niet gewaarborgd zijn door zekerheidsstellingen, zullen prioritair terugbetaald worden met de opbrengsten van de verkoop van de activa van de Dochters.

De Vennootschap heeft op 31 december 2019 een brutoschuld van 539,79 miljoen euro (tegen 441,35 miljoen euro op 31 december 2018). Deze schuld is over verschillende looptijden gespreid: 32 procent van de schuld moet in het boekjaar 2020 worden terugbetaald, 58 procent moet worden terugbetaald binnen de 5 jaar en 10 procent op meer dan 5 jaar (in vergelijking met respectievelijk 33, 55 en 12 procent op 31 december 2018).

Rekening houdend met de cashflowposten en cashflowequivalenten en met de andere lopende financiële activa bedraagt de netto geconsolideerde schuld op 31 december 2019 494,53 miljoen euro (tegen 333,69 miljoen euro op 31 december 2018). De nettoschuld op het totaal van de balans van 31 december 2019 bedraagt 59 procent (tegen 50 procent op 31 december 2018). Op 31 december 2019 bestaat de schuld voor 29 procent uit bankleningen, 20 procent uit "*stand-alone*" obligatieleningen en voor 51 procent uit andere leningen (CP, MTN, EMTN).

Rekening houdend met de cashflowposten en cashflowequivalenten en met de andere lopende financiële activa bedraagt de netto geconsolideerde schuld op 31 december 2019 494,53 miljoen euro (tegen 333,69 miljoen euro op 31 december 2018). De nettoschuld op het totaal van de balans van 31 december 2019 bedraagt 59 procent (tegen 50 procent op 31 december 2018). Voor meer informatie verwijzen we naar nota 20 van het financiële jaarrapport van 2019 en de aangifte van het netto werkkapitaal.

Het liquiditeits- en financieringsrisico kan een belangrijke impact hebben maar rekening houdend met de geringe waarschijnlijkheid dat dit risico zich voordoet, blijft de Groep blijft blootgesteld aan het risico dat ze een lening op de vervaldag niet kan terugbetalen door een verschuiving tussen de middelen die zijn vastgelegd voor projecten in ontwikkeling en het uitblijven van de verkoop van een of meerdere van deze projecten. De Groep is ook blootgesteld aan het risico om te moeten lenen tegen duurdere financiële voorwaarden dan oorspronkelijk begroot. Als dit risico zich voordoet, kan het de financiële positie en/of de resultaten van de Vennootschap beïnvloeden. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om haar kortetermijnschuld en de schulden die in het lopende boekjaar verschuldigd zijn terug te betalen, of dat zij niet in staat is om haar verbintenissen jegens leveranciers na te komen en de lopende werkzaamheden te vertragen of stop te zetten. Dergelijke omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de betrokken projecten. Voor meer informatie verwijzen we naar afdeling 6.6 "Tendensen".

1.1.6 Renterisico

De financiering van de Groep en de financiering van de projecten via de dochters van de Groep worden gegarandeerd op basis van rentevoeten op korte termijn, EURIBOR van 1 tot 12 maanden. Wanneer er voor langere duur opnames worden gedaan, gaat de Groep contracten voor voorschotten aan met vaste rentevoet of met variabele rentevoet in combinatie met een renteswap die de variabele rentevoet omzet naar een vaste rentevoet (IRS). In het kader van de financiering van de projecten staan de banken opnames van 1 tot 12 maanden toe tijdens de financieringsduur die gekoppeld is aan de duur van de constructie.

Door deze omstandigheden blijven schommelingen in de rentevoeten beperkt. Bovendien vertegenwoordigt het deel dat door financiële lasten het budget van een project wordt vertegenwoordigd tussen 6 en 8 procent van het totaal. De gevoeligheid voor een schommeling in de kortetermijnrentetarieven is bijgevolg relatief laag, de waarschijnlijkheid dat het risico zich voordoet, blijft beperkt en de impact zou tussen 500.000 euro en een miljoen euro liggen.

De Vennootschap maakt enkel gebruik van afgeleide instrumenten om schuldverplichtingen af te dekken. De afgeleide instrumenten worden in de balans naar hun correcte waarde beoordeeld. De schommelingen van de correcte waarde van de financiële afgeleide instrumenten die afdekinstrumenten voor de cashflow vormen (*cashflow hedge*) zijn direct herkenbaar in de balans. Wijzigingen in de correcte waarde van de aangeduide afgeleide instrumenten en aangeduid als dekking van correcte waarde (*fair value hedge*) worden in de resultatenrekening verrekend, net zoals de schommelingen in de correcte waarde van het gedekte actief of passief.

En 2019 is de enige afgeleide transactie (IRS-vervaldag 2024) met een negatieve impact, verrekend in het eigen vermogen ter waarde van 350.000 euro, een financiering die bij BGZ BNPP in Warschau werd aangegaan in het kader van een projectfinanciering. Indien de EURIBOR 3M-rentevoet nog negatiever zou worden, bijvoorbeeld door van -0,39 % naar -0,48 % te gaan, zou de impact in 2020 op hetzelfde niveau als dat van 2019 staan.

1.1.7 Valutarisico

De Groep beschikt over buitenlandse activa buiten de Eurozone, met name in Roemenië Hongarije en Polen, via dochters die actief zijn in vastgoedontwikkeling.

De Groep beschouwt de munt van elk land als de "functionele" munt in de zin van IAS 21. Deze norm en reglement (EG) 1126/2008 van 3 november 2008 betreffende de "effecten van koersschommelingen van buitenlandse munten" en die de manier voorschrijft om de financiële staten te converteren naar euro (presentatiemunt). De Groep verwerkt de transacties en saldo's van de rekening in forint (HUF), Roemeense lei (RON en Poolse zloty (PLN) en wordt daardoor blootgesteld aan de valutarisico's van deze drie munten, die als functioneel worden gedefinieerd en tot uiting komen door afwijkingen in de conversie die in het geconsolideerde eigen kapitaal worden verwerkt.

De projecten in ontwikkeling in Polen, Hongarije en Roemenië blijven gevaloriseerd in stock volgens de aankooprijzen en de marktprijzen volgens de studies en de constructiekosten. Alle actieve stappen die bijdragen tot een goede afloop van het project komen tot uiting in het creëren van waarde in euro die de Vennootschap aanbrengt en rechtvaardigen de handhaving van een "at cost" actief zolang de haalbaarheidsstudie van het project op basis van de doorslaggevende parameters op de markt de rendabiliteit ervan aantonen. Hypothetisch gezien zou een project, als het zou worden afgestoten en als de netto-opbrengstwaarde lager zou zijn dan de boekhoudkundige netto-waarde in stock, een correctie van de toegekende waarde ondergaan. Een dergelijk scenario wordt momenteel niet verwacht voor de projecten in Polen, Hongarije en Roemenië.

Het gebruik van de lokale munt als functionele munt wordt gerechtvaardigd door de operationele behoeften voor de uitvoering van de projecten.

Dankzij een regelmatige update van de haalbaarheidsstudies (kostprijs, huurprijs, verkoopparameters) van de projecten kunnen we controleren in welke mate de potentiële marge wordt beïnvloed door de ontwikkeling van de economische en financiële omstandigheden. Deze resultaatraming per project geeft met name de achteruitgang die we sinds 2008 en 2009 vaststellen voor de Roemeense en Hongaarse munt weer en integreert bijgevolg het valutarisico als haalbaarheidsparameter in elk van de projecten. Aangezien de huur- en investeringsmarkt waar de Vennootschap in deze landen actief is hoofdzakelijk in euro verloopt, werd er geen valutahedgetransactie toegepast.

Het valutarisico kan zich voordoen wanneer de projecten in een van de drie genoemde landen worden verkocht en in de tijd dat de gelden worden gerepatriëerd en de bedrijven die de verkochte projecten hebben gearbitreerd vereffend zijn, de valorisatie van deze liquiditeiten in de plaatselijke rekeningen zou leiden tot een verrekening van de wisselverschillen die een impact hebben op de geconsolideerde resultatenrekening van de Vennootschap. Na de volledige verkoop van de activa van onze dochteronderneming DCT (Vaci Greens-project in Hongarije) heeft bijvoorbeeld een koersverschil in 2017 een impact gehad op onze geconsolideerde resultatenrekening van 180.000 euro.

Juridische en reglementaire risico's

1.1.8 Risico van geschillen

Er kunnen in het kader van hun activiteiten gerechtelijke of arbitrageprocedures worden gestart tegen de Vennootschap en haar dochters, zowel door kopers of verkopers van eigendommen, huurders, schuldeisers, medecontractanten, onderaannemers, voormalige of actuele personeelsleden van de Vennootschap, openbare autoriteiten als door andere betrokkenen. Als dit risico zich voordoet, kan dit een invloed hebben op de cashflow van de Vennootschap. In 2019 had geen enkel geschil waar de Groep mee geconfronteerd werd een materiële invloed op de resultaten van de Vennootschap op haar financiële toestand en de Vennootschap verwacht er ook geen.

Dit risico is specifiek voor de activiteit van de Vennootschap en meer algemeen voor de vastgoedsector, rekening houdend met de toepassing van heel wat complexe wetgevingen die regelmatig worden aangepast, waardoor er tussen spelers in de sector meningsverschillen kunnen ontstaan. Gelet op de investeringsbedragen die bij deze transacties betrokken zijn, leidt een optrekking van het aantal van de projecten eveneens tot een hogere waarschijnlijkheid dat dergelijke gebeurtenissen zich voordoen. Het gevolg van het laatste geschil dat zich in 2010 voordeed werd afgehandeld door een transactie tussen de partijen, die op de geconsolideerde rekening van 2017 een impact van 2,35 mio euro veroorzaakte, gedragen in het jaar waarin de beslissing wordt genomen.

1.2 Risico's gekoppeld aan het Aanbod en aan de Aandelen

Indien het Aanbod wordt herroepen, of indien de koers van de Aandelen, aanzienlijk daalt, kunnen de Voorkeurrechten hun waarde verliezen.

In geval van een aanzienlijke daling van de koers van de Aandelen, onder meer als gevolg van short selling van de Aandelen van de Vennootschap, kan dit een wezenlijk nadelig effect hebben op de waarde van de Voorkeurrechten. Bovendien worden de Voorkeurrechten ongeldig indien het Aanbod wordt herroepen. Het Aanbod kan worden herroepen indien de Vennootschap vaststelt dat de marktomstandigheden de voltooiing van het Aanbod materieel bemoeilijken of indien de Underwriting Agreement niet werd ondertekend of beëindigd in overstemming met de vastgestelde modaliteiten en voorwaarden (zie afdeling 5.11. "*Herroeping of opschorting van het Aanbod*"). Beleggers die voornoemde Voorkeurrechten op de secundaire markt hebben verworven zullen in dit geval verlies lijden, aangezien de transacties met betrekking tot dergelijke Voorkeurrechten niet kan worden voltooid, eens het Aanbod wordt beëindigd en ze niet worden terugbetaald.

2 ALGEMENE INFORMATIE

2.1 Verklaring van aansprakelijkheid

De Vennootschap, Atenor NV/SA, met statutaire zetel te Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, handelend door tussenkomst van haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart, dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Noch Belfius Bank SA/NV, noch ING België SA/NV, noch KBC Bank SA/NV (de "*Underwriters*"), noch Merodis geeft uitdrukkelijke of impliciete verklaring of waarborg over en aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid of de volledigheid of de verificatie van de informatie in dit Prospectus, en niets in dit Prospectus is, of mag worden beschouwd als een belofte of een verklaring door de *Underwriters*, of Merodis over het verleden noch over de toekomst. Dienovereenkomstig verwerpen de *Underwriters* en Merodis voor zover toegestaan door de toepasselijke wetgeving, alle aansprakelijkheid af, die ontstaat door een onrechtmatige daad, contractueel of anderszins in verband met dit Prospectus of enige dergelijke verklaring.

2.2 Bericht aan de beleggers

Bij het nemen van een beleggingsbeslissing moeten beleggers zich baseren op hun eigen beoordeling, controle, analyse en onderzoek van de Vennootschap, de voorwaarden van het Aanbod en de inhoud van dit Prospectus, met inbegrip van de betrokken voordelen en risico's. Elke aankoop van de Nieuwe Aandelen dient gebaseerd te zijn op de beoordelingen die een belegger noodzakelijk acht, met inbegrip van de juridische grondslag en de gevolgen van het Aanbod, en mogelijke fiscale gevolgen die van toepassing kunnen zijn, alvorens te beslissen om al dan niet in de Nieuwe Aandelen te beleggen. Naast hun eigen beoordeling van de Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod, dienen beleggers zich uitsluitend te baseren op de informatie die in dit Prospectus is opgenomen, met inbegrip van de beschreven risicofactoren, en elk advies die de Vennootschap volgens de toepasselijke wetgeving of de geldende regels van Euronext Brussels publiceert.

Beleggers dienen eveneens te erkennen dat (i) zij zich niet hebben gebaseerd op de gegevens van de *Underwriters* of enige persoon die verbonden is met de *Underwriters* in het kader van de verificatie naar de juistheid van de informatie in dit Prospectus of hun beleggingsbeslissing; en (ii) zij zich uitsluitend hebben gebaseerd op de informatie die in dit Prospectus is opgenomen, en dat geen enkele persoon gemachtigd is om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen over de Vennootschap of haar dochterondernemingen of de Aandelen (tenzij zoals opgenomen in dit Prospectus) en, indien enige dergelijke andere informatie werd verstrekt of enige dergelijke verklaring werd afgelegd, deze niet mag worden beschouwd als zijnde toegestaan door de Vennootschap of de *Underwriters*.

Noch de Vennootschap, noch de *Underwriters*, noch hun respectieve vertegenwoordigers, verstrekken leggen enige verklaring af aan wie het Aanbod wordt gericht, of enige koper van de Aandelen met betrekking tot de wettelijk karakter van de belegging in de Aandelen door die persoon aan wie het Aanbod is gedaan of die koper, volgens het recht dat van toepassing is op die persoon of koper. Elke belegger dient zijn eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, zakelijke, financiële en gerelateerde aspecten van een aankoop van de Aandelen.

Geen enkele persoon werd gemachtigd om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen in verband met het Aanbod die niet in dit Prospectus is opgenomen en, indien dergelijke informatie wordt verstrekt of een dergelijke verklaring wordt afgelegd, mag dit niet worden beschouwd alsof dit werd toegestaan. Onverminderd de verplichting van de Vennootschap om aanvullingen op het Prospectus te publiceren wanneer dit wettelijk is vereist (zoals hierna beschreven), zal de levering van dit Prospectus of enige verkoop die na de datum van het Prospectus plaatsvindt in geen geval inhouden dat er sinds de datum van dit Prospectus geen wijziging heeft plaatsgevonden in de activiteiten van de Vennootschap of dat de informatie in dit Prospectus correct is op enig tijdstip na de datum van dit Prospectus.

De *Underwriters* en Merodis handelen exclusief voor de Vennootschap en voor niemand anders in verband met het Aanbod. Zij zullen geen enkele andere persoon (ongeacht of deze persoon dit document heeft ontvangen) beschouwen als hun respectieve cliënten in verband met het Aanbod en zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van andere personen dan de Vennootschap voor het verstrekken van de bescherming die aan hun respectieve cliënten wordt toegezegd, noch voor het verstrekken van advies in verband met het Aanbod of enige transactie of arrangement waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen.

De verspreiding van dit Prospectus en het Aanbod kunnen in bepaalde jurisdicties door de wet zijn beperkt, en dit Prospectus mag niet worden gebruikt voor of in verband met enige aanbieding of enig verzoek door om het even wie in enig jurisdictie waar een dergelijke aanbieding of een dergelijk verzoek niet is toegestaan, of aan enige persoon ten aanzien van wie het onwettig is om een dergelijk Aanbod of een dergelijk verzoek te doen. Dit Prospectus vormt geen aanbod tot verkoop van, of een verzoek of een aanbod tot aankoop van enige Nieuwe Aandelen in enig jurisdictie waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettig zou zijn. De Vennootschap en de *Underwriters* vereisen dat voor personen die dit Prospectus in hun bezit krijgen, informatie inwinnen over alle dergelijke beperkingen en deze naleven. Indien deze beperkingen niet worden nageleefd, kan dit een schending betekenen van de effectenwetgeving van een dergelijke jurisdictie. De Vennootschap en de *Underwriters* aanvaarden geen wettelijke verantwoordelijkheid voor enige schending van enige dergelijke beperkingen door enige persoon, ongeacht of het een potentiële koper van Aandelen betreft. De Vennootschap en de *Underwriters* behouden zich het recht voor om naar eigen discretie elk aanbod tot aankoop van de Aandelen waarvan de Vennootschap, de *Underwriters* of hun respectieve vertegenwoordigers menen dat het kan leiden tot een inbreuk op of schending van enige wetten, regels of verordeningen, te weigeren.

2.3 Goedkeuring van het Prospectus

De FSMA heeft, als bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening de Franse versie van dit Prospectus goedgekeurd op 16 juni 2020. Dit Prospectus werd opgesteld als deel van een vereenvoudigd prospectus overeenkomstig artikel 14 van de Prospectusverordening.

De FSMA keurt (de Franse versie) van het Prospectus enkel goed als zijnde volgens de normen omtrent de volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie die door de Prospectusverordening worden opgelegd. De goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring over de kwaliteit van het Aanbod die aan beleggers wordt voorgesteld, noch over de toestand van de Vennootschap, en de FSMA aanvaardt geen verantwoordelijkheid in dat opzicht en deze goedkeuring mag niet beschouwd worden als een gunstige beoordeling over de Vennootschap, noch van de kwaliteit van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips.

Het Prospectus is opgesteld in het Frans en vertaald in het Nederlands. De samenvatting zal ook in het Engels worden vertaald. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de coherentie tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus en de Engelse versie van de samenvatting. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor tegenstrijdigheden tussen de verschillende taalversies van het Prospectus of de samenvatting van het Prospectus, heeft in geval van tegenstrijdigheden tussen de verschillende versies van het Prospectus, de door de FSMA goedgekeurde versie (nl. de Franse versie) voorrang. In geval van tegenstrijdigheden tussen het Prospectus en de samenvatting van het Prospectus, heeft het Prospectus voorrang. Beleggers kunnen in het kader van hun transacties met de Vennootschap echter wel verwijzen naar de vertalingen.

De publicatie van dit Prospectus vormt geen aanbod tot verkoop van, noch een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van, en er zal geen verkoop plaatsvinden van, de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten of in enig andere jurisdictie waarin een dergelijk aanbod of een dergelijke uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie of kwalificatie onder de wetgeving van de betreffende jurisdictie, of aan of ten voordele van enige persoon waaraan het onwettig is een dergelijk aanbod of een dergelijke uitnodiging of verkoop te doen. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, beschikbaar gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus, tenzij deze via verwijzing wordt opgenomen.

De informatie in dit Prospectus is actueel vanaf de datum die op de eerste pagina staat, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De verspreiding van dit Prospectus op enig tijdstip betekent niet dat er sinds voornoemde datum geen wijziging heeft plaatsgevonden in de commerciële activiteiten of bedrijfsvoering van de Vennootschap, noch dat de informatie in dit document na voormelde datum op enig tijdstip correct is.

Overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening zal een aanvulling op het Prospectus gepubliceerd worden indien er sprake zou zijn van een belangrijk nieuw factor of een materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid in de informatie in dit Prospectus, die op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zouden kunnen beïnvloeden en die zich voordoen of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van de goedkeuring van dit Prospectus en de sluiting van het Aanbod of de aanvang van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels.

Beleggers (ongeacht of zij optreden als Bestaande Aandeelhouders of beleggers die Voorkeurrechten of Scrips hebben verworven) die voorafgaand aan de publicatie van de aanvulling al hebben besloten om in het kader van het Aanbod met Voorkeurrechten of private plaatsing van Scrips in te schrijven op de Nieuwe Aandelen, hebben het recht om hun inschrijving in te trekken overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening, een recht dat ze kunnen uitoefenen binnen de termijnen die in de aanvulling worden vermeld. De aanvulling wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA. Er zal bij dit Prospectus een aanvulling gepubliceerd worden, onder andere wanneer: (i) de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten wordt gewijzigd; (ii) het maximumaantal Nieuwe Aandelen wordt verlaagd voordat de Nieuwe Aandelen worden toegekend; (iii) de Underwriting agreement werd niet ondertekend of wel ondertekend is maar later werd opgezegd; of (iv) de Vennootschap beslist om het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie afdeling **Error! Reference source not found.** "*Intrekking of opschorting van het Aanbod*").

2.4 Bericht aan beleggers in de EER

Dit Prospectus werd opgesteld in de veronderstelling dat het Aanbod van alle Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips zullen plaatsvinden, behalve voor het openbaar Aanbod in België, krachtens een vrijstelling aan de vereiste om voor een dergelijke aanbieding een prospectus op te stellen. Het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde instantie in België en gepubliceerd overeenkomstig de Prospectusverordening. Bijgevolg mag elke persoon die in de Europese Economische Ruimte (elk afzonderlijk een "**Lidstaat**") een aanbod te doet of die de intentie heeft een aanbod te doen van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips die het voorwerp uitmaken van de plaatsing die in dit Prospectus wordt beschreven, dit enkel doen in de omstandigheden waarin er geen verplichting bestaat voor de Vennootschap of enige *Underwriter* om voor die aanbieding een prospectus op te stellen. Noch de Vennootschap, noch de *Underwriters* hebben de toestemming gegeven en de Vennootschap geeft ook geen toestemming om Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips aan te bieden via een financiële tussenpersoon, behalve aanbiedingen door de *Underwriters* die de definitieve plaatsing van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips vertegenwoordigen zoals bedoeld in dit Prospectus.

De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips zijn niet en zullen niet worden aangeboden aan het publiek in enige Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, behalve in België. Onverminderd het voorgaande kan een Aanbod van de Nieuwe Aandelen worden gedaan in een lidstaat:

- aan elke een rechtspersoon die een gekwalificeerde belegger is zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening;
- aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (die geen gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening);
- in andere relevante omstandigheden van artikel 1(4) van de Prospectusverordening; of
- op voorwaarde dat een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet leidt tot een verplichting voor de Vennootschap of alle *Underwriters* om een prospectus te publiceren krachtens artikel 3 van de Prospectusverordening of een aanvulling op het prospectus overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening.

Voor de doeleinden van deze bepaling betekent een "*aanbod aan het publiek*" met betrekking tot de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips in een Lidstaat de communicatie in welke vorm dan ook en via welk middel dan ook van voldoende informatie met betrekking tot de voorwaarden van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips om een belegger in staat te stellen te beslissen over de aankoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips.

2.5 Bericht aan potentiële beleggers in de Verenigde Staten

De Voorkeurrechten, de Scrips of de Nieuwe Aandelen werden niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act of onder de effectenwetgeving van enige staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten. De Voorkeurrechten mogen niet worden uitgeoefend, en de Scrips en Nieuwe Aandelen mogen niet direct noch indirect worden aangeboden, verkocht, in pand gegeven of op een andere wijze overgedragen in of naar de Verenigde Staten, behalve overeenkomstig een vrijstelling onder, of in een transactie die niet is onderworpen aan, de registratievereisten van de Securities Act en in overeenstemming met de toepasselijke effectenwetgeving van een staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten.

De Nieuwe Aandelen of de Voorkeurrechten mogen dan ook niet direct of indirect worden aangeboden, verkocht, in pand gegeven of op een andere wijze overgedragen in of naar de Verenigde Staten. Buiten de Verenigde Staten wordt het Aanbod met Voorkeurrechten gedaan krachtens Regulation S.

De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips zijn niet goedgekeurd door de Amerikaanse Securities and Exchange Commission, enige effectencommissie in een staat van de Verenigde Staten of een andere Amerikaanse toezichthouder, noch heeft een van de voormelde instanties een uitspraak gedaan over de verdiensten van het Aanbod met Voorkeurrechten of de nauwkeurigheid of geschiktheid van dit Prospectus, of deze bekrachtigd. Elke andersluidende verklaring is in de Verenigde Staten een misdrijf.

2.6 Beschikbare informatie

2.6.1 Prospectus

Dit Prospectus is in het Frans en het Nederlands beschikbaar. De samenvatting is eveneens in het Engels beschikbaar. Dit Prospectus zal kosteloos ter beschikking van beleggers worden gesteld op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Koningin Astridlaan 92, 1310 Terhulpen, België. Met inachtneming van de verkoop- en overdrachtsbeperkingen kan dit Prospectus ook op het internet worden geraadpleegd, op de volgende websites: www.belfius.be/atenor2020, www.atenor.eu/Investisseurs/Augmentationdecapital/Prospectus, www.kbc.be/atenor, www.bolero.be/nl/atenor (Nederlands), www.bolero.be/fr/atenor (Frans), <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documentsoverviews/prospectus-overview>, www.ing.be/aandelentransacties (Nederlands) en www.ing.be/transactionsactions (Frans).

De publicatie van dit Prospectus en de samenvatting op het internet vormt geen aanbod tot verkoop van, noch een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van, en er zal geen verkoop plaatsvinden van, enige Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten of in enig andere jurisdictie waarin een dergelijk aanbod of een dergelijke uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie of kwalificatie onder de wetgeving van de betreffende jurisdictie, of aan of ten voordele van enige persoon waaraan het onwettig is een dergelijk aanbod of een dergelijke uitnodiging of verkoop te doen. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, beschikbaar gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

2.6.2 Documenten van de Vennootschap en andere informatie

De Vennootschap moet haar (gewijzigde en gecoördineerde) statuten en alle andere akten die in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad moeten worden gepubliceerd, neerleggen bij de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Waals Brabant (België), waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Een exemplaar van de meest recente gecoördineerde statuten en van het *corporate governance* charter van de Vennootschap is eveneens beschikbaar op de website van de Vennootschap. Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus kunnen de volgende documenten in voorkomend geval op de website van de Vennootschap worden geraadpleegd (www.atenor.eu) de meest recente versie van de statuten van de Vennootschap; (gecoördineerde statuten en de corporate governance charter).

In overeenstemming met het Belgische recht moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige jaarrekening, samen met het verslag van de Raad van Bestuur en het auditverslag van de commissaris, evenals de geconsolideerde jaarrekening, samen met het verslag van de Raad van Bestuur en het auditverslag van de commissaris daarover, zullen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als beursgenoteerde onderneming moet de Vennootschap bovendien een financieel jaarverslag publiceren (met de financiële informatie die moet worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en een verklaring van de verantwoordelijke personen) en een halfjaarlijks financieel verslag (met de verkorte rekeningen, het verslag van de commissaris als de financiële staten werden geauditeerd of nagezien, en een verklaring van de verantwoordelijke personen). Deze verslagen worden publiek beschikbaar gemaakt: (i) op de website van de Vennootschap; en (ii) op STORI, het Belgische mechanisme voor centrale opslag, dat wordt beheerd door de FSMA en toegankelijk is via stori.fsma.be of www.fsma.be.

Als beursgenoteerde onderneming moet de Vennootschap ook “*voorwetenschap*”, informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie openbaar maken. In overeenstemming met MAR en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, zullen die informatie en documentatie beschikbaar worden gemaakt via persberichten, de communicatiekanalen van Euronext Brussels en STORI of een combinatie van deze media. Alle persberichten die door de Vennootschap worden gepubliceerd, zullen beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. De website van de Vennootschap is www.atenor.be.

2.7 Presentatie van de financiële en andere informatie

2.7.1 Commissaris

Het mandaat van commissaris van MAZARS Reviseurs d'Entreprises SCRL, met hoofdkantoor te Marcel Thiry laan 77 bus 4, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Monsieur Xavier Doyen, lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, werd op 27 april 2018 voor drie jaar verlengd en eindigt onmiddellijk na de afsluiting van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden gehouden op 23 april 2021 en die zal beraadslagen en beslissen over de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

De enkelvoudige jaarrekeningen van de Vennootschap van 2019 werden opgesteld in overeenstemming met de *generally accepted accounting principles* in België ("**Belgian GAAP**") en zijn gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap. Er werd een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

Alle geconsolideerde jaarrekeningen opgesteld overeenkomstig IFRS, zoals goedgekeurd in de EU, zijn geauditeerd door de gezamenlijke commissarissen van de Vennootschap, die verklaringen zonder voorbehoud hebben afgeleverd voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

2.8 Toekomstgerichte verklaringen

Het Prospectus (met inbegrip van informatie opgenomen door verwijzing in dit Prospectus) bevat geen historische feiten maar toekomstgerichte verklaringen. Toekomstgerichte verklaringen verschijnen op verschillende locaties, zoals onder het hoofdstuk "*Samenvatting*" en in de afdeling 1 "*Risicofactoren*" en 6 "*Informatie over de Vennootschap*". De Vennootschap kan occasioneel schriftelijke of mondelinge toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingencommunicaties. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en -nadelen, bedrijfsstrategieën van de Vennootschap en de trends die de Vennootschap verwacht in de sector en in de politieke en juridische context waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is.

Woorden als "*geloven*", "*voorzien*", "*schatten*", "*verwachten*", "*voornemen*", "*voorspellen*", "*plannen*", het gebruik van de voorwaardelijke en toekomstige wijs en vergelijkbare uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen te identificeren, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen te herkennen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden verwezenlijkt. Deze risico's, onzekerheden andere factoren omvatten onder andere de risico's vermeld onder de titel "*Samenvatting*" en in het hoofdstuk "*Risicofactoren*" en risico's die elders in dit Prospectus worden vermeld. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer beleggers vertrouwen op toekomstgerichte verklaringen, dienen ze zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen in aanmerking te nemen, vooral in het licht van de politieke, economische, sociale, sectorale en juridische omgeving waarin de Vennootschap actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Vennootschap neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om deze verklaringen bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wet- of regelgeving. De Vennootschap geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die volgens dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden verwacht, zullen worden behaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts een van de vele mogelijke scenario's en mogen niet worden beschouwd als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario. Wanneer de informatie van derden afkomstig is, wordt deze informatie getrouw overgenomen en worden er geen feiten weggelaten die de overgenomen informatie onjuist of misleidend zouden kunnen maken.

3 INFORMATIE OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

Onderstaande rubrieken uit de geconsolideerde en geauditeerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor het jaar afgesloten op 31 december 2019 volgens de IFRS-normen, de onderstaande pagina's uit de jaarverslagen voor de boekjaren 2015, 2016, 2017, 2018 en onderstaande persberichten worden door verwijzing opgenomen in dit Prospectus en maken er noodzakelijk deel van uit, behalve voor zover een verklaring in dit Prospectus een eerdere verklaring in een door verwijzing opgenomen document wijzigt of vervangt (zij het uitdrukkelijk, impliciet of anderszins).

De onderstaande tabel wijst de relevante pagina's van het jaarverslag met betrekking tot de activiteiten van 2019 (met inbegrip van de pertinente geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het jaar afgesloten op 31 december 2019 die in dit Prospectus zijn opgenomen door verwijzing (Financieel Jaarverslag 2019):

Belangrijkste functies van de niet-uitvoerende bestuurders	Pagina 21
Conformiteit verklaring	Pagina 70
Verslag van de Raad van Bestuur.....	Pagina's 73 - 77
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat	Pagina 78
Geconsolideerd overzicht van de financiële positie.....	Pagina 79
Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	Pagina 80
Geconsolideerd wijzigingsoverzicht van het eigen vermogen.....	Pagina 81
Nota's betreffende de geconsolideerde jaarrekening.....	Pagina 82 – 120
Verklaring van de vertegenwoordigers van Atenor.....	Pagina 121
Verslag van de commissaris.....	Pagina 122 - 125
Statutaire rekeningen.....	Pagina 126
Waarderingsregels.....	Pagina 127

De niet-opgenomen delen zijn ofwel niet relevant voor de belegger of komen elders in het Prospectus voor.

De volgende pagina's van de jaarverslagen voor de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018 zijn door middel van verwijzing in dit Prospectus opgenomen: 17, 19, 19 en 19, respectievelijk. Les parties non incorporées soit ne sont pas pertinentes pour l'investisseur, soit figurent ailleurs dans le Prospectus.

Persberichten opgenomen door verwijzing:

- 14 mei 2020 - Tussentijdse verklaring voor het eerste kwartaal van 2020 (Trading update van 14.05.2020)

In het Prospectus zijn geen voorspellingen of ramingen van winst in een van de vermelde documenten door verwijzing opgenomen.

4 ESSENTIËLE INFORMATIE

4.1 Belang van natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan de uitgifte/ aanbod

De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat de Vennootschap zakenrelaties van algemene orde of in het kader van specifieke transacties onderhoudt met de *Underwriters* en dat er tegenstrijdige belangen kunnen ontstaan die de belangen van de aandeelhouders negatief beïnvloeden. Op datum van het Prospectus verstrekken de *Underwriters* met name de volgende diensten aan de Groep:

- Belfius Bank SA/NV kent de Vennootschap kredieten toe (voor een totaalbedrag van 65 miljoen euro (buiten de leningen die in het kader van vastgoedprojecten werden toegekend); Belfius Bank SA/NV is overigens dealer en agent in het kader van de MTN/EMTN-programma's van de Vennootschap en agent in het kader van bepaalde historische obligatie-uitgiften. Bovendien assisteert Belfius Bank SA/NV de Vennootschap regelmatig bij de financiering van haar onroerend goedprojecten;
- KBC Bank kende de Groep een krediet van 18,9 miljoen euro en een voltooiingswaarborg toe;
- ING Belgium kende de Groep een krediet van 25 miljoen euro toe.

In haar hoedanigheid van kredietverstrekker heeft een *Underwriter* ten opzichte van de aandeelhouders van de Vennootschap geen fiduciare of andere verplichtingen van welke aard dan ook en is zij niet verplicht om rekening te houden met de belangen van de aandeelhouders.

4.2 Redenen van het Aanbod en aanwending van de opbrengst

Nadat ze met succes gebruik heeft gemaakt van de obligatiemarkt en haar financieringsbronnen ruim heeft gediversifieerd, wil de Vennootschap door middel van het Aanbod haar eigen vermogen verhogen teneinde haar groei- en internationaal diversificatieplan voort te zetten.

De netto-opbrengst van de kapitaalsverhoging, die naar verwachting 75.527.295 euro zal bedragen als er integraal op het Aanbod wordt ingeschreven, zal uiteindelijk worden toegewezen aan de verwerving van nieuwe projecten, met als doel de portefeuille van projecten en gebieden in ontwikkeling te vergroten.

In de periode die nodig is om de onderhandelingen af te ronden, kan de opbrengst van deze verhoging op korte of middellange termijn worden gebruikt voor de financiering van de bouwwerkzaamheden van projecten die een bouwvergunning hebben gekregen. Bovendien zou een eventueel saldo van deze verhoging tijdelijk kunnen worden gebruikt voor de terugbetaling van handelspapier dat in het normale verloop van hun programma vervalt.

4.3 Verklaring over het werkkapitaal

Op de datum van dit Prospectus is de Vennootschap van mening dat zij, rekening houdend met de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, voldoende werkkapitaal heeft om aan de huidige vereisten te voldoen en om de behoeften aan werkkapitaal te dekken voor een periode van minstens 12 maanden vanaf de datum van dit Prospectus.

4.4 Eigen kapitaal en schuldenlast

Onderstaande tabel geeft de kapitalisatie en de schuldenlast van de Vennootschap van 31 december 2019 en op 31 maart 2020 weer. Deze cijfers werden zonder materiële aanpassingen overgenomen uit de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap die werden opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode afgesloten op 31 december 2019. De cijfers op 31 maart 2020 werden niet geauditeerd. In deze tabel is de opbrengst van het Aanbod niet verrekend.

<u>Eigen kapitaal en schuldenlast</u>		31/12/2019	31/03/2020
Totaal schulden op korte termijn		227.126.623	224.496.377
a. Bankkredieten KT			
	Gewaarborgd	-	-
	Zekergesteld	22.485.926	21.339.922
	Niet-gewaarborgd/niet-zekergesteld	7.814.286	17.100.000
b. Financiële schuldenlast KT			
	Niet-gewaarborgd/niet-zekergesteld	144.600.000	156.350.000
c. Overige schulden KT			
	Niet-gewaarborgd/niet-zekergesteld	52.226.411	29.706.455
Totaal schulden op lange termijn		423.801.164	456.301.165
a. Bankkredieten LT			
	Gewaarborgd	-	-
	Zekergesteld	98.393.112	108.393.112
	Niet-gewaarborgd/niet-zekergesteld	25.428.571	40.428.571
b. Financiële schuldenlast LT			
	Gewaarborgd		
	Zekergesteld		
	Niet-gewaarborgd/niet-zekergesteld	241.000.000	248.500.000
c. Overige schulden LT			
		58.979.481	58.979.481
Eigen vermogen			
a. Geplaatst kapitaal		57.630.586	57.630.586
b. Reserves		141.693.384	141.693.384
c. Eigen aandelen		- 15.073.359	-15.073.359
d. Minderheidsbelangen		2.796.973	2.796.973
Totaal eigen vermogen		187.047.585	187.047.585
Totaal schulden		837.975.372	867.845.127
<u>Nettoschuld op korte en middellange termijn:</u>			

A.	Geldmiddelen		45.447.591	76.351.208
B.	Kasequivalenten			
C.	Titels			
D.	Liquiditeiten (A) + (B) + (C)		49.904.622	83.884.942
E.	Financiële vorderingen KT		-	-
F.	Bankkrediet op KT		- 25.100.007	-35.100.007
G.	Aandeel bankkredieten LT die tijdens het jaar vervalddag bereiken		-5.456.204	-3.595.915
H.	Overige financiële schulden tot KT		- 144.600.000	-156.350.000
I.	Financiële schulden op KT (F)+(G)+(H)		- 175.156.212	-195.789.922
J.	Netto financiële schulden op KT (I)-(E)-(D)		- 124.995.589	-110.045.922
K.	Bankkrediet op LT		- 123.821.684	-148.821.684
L.	Uitgegeven obligaties		- 110.000.000	-110.000.000
M.	Overige financiële schulden op LT		- 131.000.000	-138.500.000
N.	Financiële schulden op LT (K)+(L)+(M)		- 364.821.684	-397.321.684
O.	Netto financiële schuldenlast (J) + (N)		- 494.530.304	-516.016.398

Op 31 maart 2020 bedraagt de geconsolideerde netto schuldenlast 516,02 miljoen euro in vergelijking met een vergeleken geconsolideerde netto schuldenlast van 494,53 miljoen euro op 31 december 2019. In april 2019 gaf de Vennootschap met succes een obligatielening van het type "retail bond" in twee schijven uit voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro. De uitvoering van meerdere financieringsprojecten en de aanwending van de bestaande geldmiddelen in het kader van de ontwikkeling van projecten in portefeuille verklaren ook de verhoging van de geconsolideerde schuldenlast ten opzichte van de situatie op 31 december 2018 (333,69 miljoen euro).

Op 31 maart 2020 bestaat de geconsolideerde schuldenlast enerzijds uit een schuldenlast op lange termijn ten bedrage van 397,3 miljoen euro en anderzijds een schuldenlast op korte termijn van 195,05 miljoen euro. De beschikbare geldmiddelen bedragen op 31 maart 2020 76,35 miljoen euro in vergelijking met 45,45 miljoen euro op het einde van 2019.

5 ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

5.1 Informatie met betrekking tot de kapitaalsverhoging

Krachtens een goedkeuring die werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Aandeelhouders van de Vennootschap van 24 april 2020 en artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is de Raad van Bestuur bevoegd om de Nieuwe Aandelen uit te geven in het kader van het toegestaan kapitaal en het kapitaal te verhogen met maximaal 57.630.585,69 EUR (met inbegrip van de uitgiftepremie).

Op 15 juni 2020 besloot de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met een maximaal bedrag van 77.427.295 EUR (inclusief uitgiftepremie) door de uitgifte van de Nieuwe Aandelen met Voorkeurrechten toegekend aan de Aandeelhouders na sluiting van Euronext Brussels op 17 juni 2020. De Raad van Bestuur delegerde de bepaling van de Uitgifteprijs, het Ratio en het maximale aantal Nieuwe Aandelen uit aan een *ad hoc*-comité (het "**Ad Hoc-comité**").

Op 16 juni 2020 besloot het Ad Hoc-comité om de Uitgifteprijs vast te leggen op 55 EUR, met een maximaal aantal Nieuwe Aandelen van 1.407.769. Er werd beslist dat het Ratio 1 Nieuw Aandeel per 4 Voorkeurrechten bedraagt.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor de kapitaalverhoging te herroepen, *m.a.w.* te annuleren of het Aanbod op te schorten indien (i) zij vaststelt dat de marktomstandigheden het Aanbod op enige materiële wijze zouden bemoeilijken of (ii) de *Underwriting Agreement* niet werd ondertekend of werd beëindigd overeenkomstig de voorwaarden ervan (zie afdelingen 5.11 "*Intrekking of opschorting van het Aanbod*" en 5.20 "*Underwriting Agreement*"). In geval van herroeping van het Aanbod zullen de inschrijvingen aan de beleggers die reeds beslist hadden om op de Nieuwe Aandelen in te schrijven worden terugbetaald. Beleggers die Voorkeurrechten hebben aangekocht, zullen niet terugbetaald worden. Indien de Vennootschap beslist om het Aanbod te herroepen, zal een aanvulling op dit Prospectus worden gepubliceerd (zie afdeling 5.12.1 "*Aanvulling bij het Prospectus*").

5.2 Aandelen aangeboden met extralegaal voorkeurrecht

Het aanbod van Nieuwe Aandelen door de Vennootschap gebeurt met extralegale voorkeurrechten voor inschrijving aan de Bestaande Aandeelhouders. Het wettelijke voorkeurrecht voor inschrijving van de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap, zoals beschreven in artikelen 7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is op het Aanbod niet van toepassing. De Bestaande Aandeelhouders krijgen echter de Voorkeurrechten, waarvan elk een extralegaal voorkeurrecht toekent, zoals hieronder beschreven.

Vanuit praktisch standpunt verschillen de Voorkeurrechten niet wezenlijk van wettelijke voorkeurrechten en de procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van deze welke zou worden toegepast indien het Aanbod was georganiseerd middels wettelijke voorkeurrechten zoals beschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De Voorkeurrechten worden gescheiden van de onderliggende Aandelen en worden, voor zover ze in gedematerialiseerde vorm bestaan, apart verhandeld op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten.

Als uitzondering op de procedure die zou toegepast zijn indien het Aanbod met wettelijke voorkeurrechten zou plaatsgevonden hebben, bedraagt de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten 8 dagen in plaats van 15 dagen.

5.3 Voorkeurrechten

Elk Aandeel biedt de houder ervan het recht op één Voorkeurrecht. Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 15. De Voorkeurrechten worden op 17 juni 2020 na sluiting van Euronext Brussels gescheiden van de Bestaande Aandelen en zullen, voor zover ze in gedematerialiseerde vorm bestaan, tijdens heel de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten op Euronext Brussels verhandeld worden onder de ISIN-code BE0970175783. De aan- of verkoop van Voorkeurrechten kan voor de houder kosten met zich meebrengen.

5.4 Beperkte kapitaalverhoging

De Vennootschap heeft het recht om voor een beperkt bedrag over te gaan tot een kapitaalverhoging. Het definitieve aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven en het definitieve bedrag van de kapitaalverhoging zullen in een persbericht worden bevestigd, dat de Vennootschap op of rond 26 juni 2020 zal publiceren.

5.5 Bedrag van de kapitaalverhoging

Indien op alle Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven, zal het totale bedrag van de kapitaalverhoging (inclusief de uitgiftepremie) 77.427.295 EUR bedragen. Zoals hierboven aangegeven, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om over te gaan tot een kapitaalverhoging voor een lager bedrag indien er niet volledig wordt ingeschreven op het Aanbod. Als gevolg hiervan (i) is het mogelijk dat het aantal bijkomende Aandelen van de Vennootschap dat tot de verhandeling kan worden toegelaten, lager is dan verwacht en dat de vrij verhandelbare Aandelen van de Vennootschap bijgevolg niet het verwachte niveau bereiken; en (ii) kunnen de financiële middelen van de Vennootschap met betrekking tot de aanwending van de opbrengsten van het Aanbod worden verminderd. Het is daarom mogelijk dat de Vennootschap andere externe financieringsbronnen moet zoeken. Er is geen minimumbedrag voor het Aanbod bepaald.

5.6 Uitgifteprijs en Ratio

De Uitgifteprijs bedraagt 55 EUR per Nieuw Aandeel.

De Uitgifteprijs vertegenwoordigt een decote op de slotkoers van 16 juni 2020 (die 67,20 EUR bedroeg) van 18,20 procent. Op basis van de slotkoers bedraagt de theoretische ex-rechtenprijs, *d.i.* de theoretische prijs van een aandeel van de Vennootschap na doorvoering van de kapitaalverhoging ("**theoretical ex-right price**") ("**TERP**") 64,76 EUR, de theoretische waarde van één Voorkeurrecht 2,44 EUR en de decote van de Uitgifteprijs ten opzichte van de TERP 15,10 procent.

De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen naar het Ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 4 Voorkeurrechten.

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel zal worden ingebracht in het kapitaal voor een prijs die overeenkomt met de overeenstemmende fractiewaarde van de Bestaande Aandelen (namelijk ongeveer 10,23 EUR per Aandeel, met het oog op leesbaarheid afgerond op de dichtstbijzijnde gehele eurocent), vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen en vervolgens naar boven afgerond op de dichtstbijzijnde eurocent. Het verschil tussen de inbreng in het kapitaal en de totale Uitgifteprijs zal na aftrek van de eventuele kosten worden overgeschreven naar een onbeschikbare rekening (uitgiftepremierekening).

5.7 Inschrijvingsperiode en -procedure

5.7.1 Aanbod met Voorkeurrechten

De Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten loopt van 18 juni 2020 tot 25 juni 2020 om 16 uur CET.

Na de Inschrijvingsperiode voor de Rechten mogen de Voorkeurrechten niet langer worden uitgeoefend of verhandeld en bijgevolg zullen de nadien ontvangen inschrijvingsaanvragen nietig zijn.

5.7.2 Inschrijvingsprocedure

Zoals hierboven vermeld zullen de Voorkeurrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 15 van de Bestaande Aandelen, van deze Aandelen worden onthecht op 17 juni 2020 na de sluiting van Euronext Brussels:

- (i) De Bestaande Aandeelhouders van wie de aandelen van de Vennootschap ingeschreven zijn in het aandelenregister van de Vennootschap zullen in principe op 18 juni 2020, op het in het aandelenregister opgegeven adres, een brief of e-mail van de Vennootschap ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over de procedures die zij dienen te volgen, met inachtnaam van de beperkingen voorzien in dit Prospectus en de toepasselijke effectenwetgeving. Deze Aandeelhouders moeten een formulier aangehecht bij deze brief invullen en op de in de brief vermelde datum naar de Vennootschap terugsturen indien zij Voorkeurrechten wensen over te dragen of wensen in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.
- (ii) De Bestaande Aandeelhouders die gedematerialiseerde aandelen in de Vennootschap bezitten, zullen automatisch, door middel van een boeking op hun effectenrekening, een overeenstemmend aantal Voorkeurrechten worden toegewezen op de effectenrekening die zij houden bij hun bank, met inachtnaam van de beperkingen voorzien in dit Prospectus en de toepasselijke effectenwetgeving. Ze zullen, in principe, door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen.

Onder voorbehoud van de beperkingen die die voorzien zijn door de effectenwetgeving (zie afdeling "*Plan van verdeling en toewijzing van de Nieuwe Aandelen*"), kunnen beleggers die Voorkeurrechten in gedematerialiseerde vorm bezitten (met inbegrip van de Bestaande Aandeelhouders) gedurende de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, en uiterlijk op 25 juni, om 16 uur CET onherroepelijk en kosteloos inschrijven op de Nieuwe Aandelen aan de loketten van Belfius Bank SA/NV, ING België SA/NV, KBC Bank SA/NV en CBC Banque SA/NV indien zij daar een klantenrekening aanhouden of, onrechtstreeks via enige andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers worden verzocht zich te informeren inzake de kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden kunnen gebracht en die zij zelf moeten betalen. Op het moment van de inschrijving moeten de inschrijvers een overeenkomstig aantal Voorkeurrechten afstaan in overeenstemming met het Ratio.

Zie afdeling 5.14 "*Verwacht tijdschema van het Aanbod*" voor een overzicht van de toepasselijke termijnen.

De Bestaande Aandeelhouders van wie de aandelen in de Vennootschap is ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, moeten ervoor kiezen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen en het respectieve bedrag voor die inschrijving over te maken op de geblokkeerde rekening van de Vennootschap (zoals zal worden aangegeven in de instructiebrief van de Vennootschap) uiterlijk op 25 juni, om 16 uur CET. Indien dit niet gebeurt, betekent dit dat de Bestaande Aandeelhouders hun Voorkeurrechten niet hebben kunnen uitoefenen, in welk geval zij de eventuele Netto-opbrengst van de Scrips (zoals hieronder gedefinieerd) voor dergelijke niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen ontvangen.

5.7.3 Verhandeling van de Voorkeurrechten

Tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten kunnen de gedematerialiseerde Voorkeurrechten op Euronext Brussels verhandeld worden. De Voorkeurrechten kunnen niet langer uitgeoefend of verhandeld worden na 25 juni 2020 om 16 CET, zijnde de "**Voltooiingsdatum**" van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten.

De resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten zullen worden bekendgemaakt via een persbericht op of rond 26 juni 2020.

5.7.4 Private Plaatsing van Scrips

Op de Voltooiingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zullen de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Scrips, dewelke via een private plaatsing zullen worden verkocht aan institutionele beleggers. Via deze procedure zal er een orderboek worden opgebouwd om een marktprijs voor de Scrips te determineren. Beleggers die Scrips verwerven verbinden zich er onherroepelijk toe de Scrips uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs en in overeenstemming met het Ratio.

De Private Plaatsing van Scrips duurt één dag en vindt plaats op 26 juni 2020.

De Private Plaatsing van de Scrips zal enkel plaatsvinden indien niet alle Voorkeurrechten werden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten.

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips (naar beneden afgerond tot op één eurocent per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht) zal, na aftrek van kosten, lasten en andere uitgaven die de Vennootschap moet aangaan in het kader van de verkoop van de Scrips (de "**Netto-opbrengst van de Scrips**"), in voorkomend geval, proportioneel worden verdeeld tussen alle houders van Voorkeurrechten die deze niet hebben uitgeoefend. De Netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt via een persbericht en ter beschikking worden gesteld van de Bestaande Aandeelhouders ter voorlegging van coupon nr. 15. Er is echter geen garantie dat bepaalde of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips, of dat er enige Netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Noch de Vennootschap, noch de *Underwriters* die een verkoop van de Scrips bewerkstelligen zullen verantwoordelijk zijn voor enig gebrek aan Netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van de Scrips in de Private Plaatsing van de Scrips.

Als de Netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht, hebben de houders van Voorkeurrechten die deze niet hebben uitgeoefend geen recht op enige betaling en zal de Netto-opbrengst van de Scrips in plaats daarvan aan de Vennootschap worden overgedragen. Indien de Vennootschap aankondigt dat Netto-opbrengst van de Scrips beschikbaar is voor uitkering aan houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten, en deze houders de betaling daarvan niet binnen een redelijke termijn na de voltooiing van het Aanbod van de Scrips hebben ontvangen, moeten die houders contact opnemen met hun financiële tussenpersoon, met uitzondering van houders van aandelen op naam, die contact dienen op te nemen met de Vennootschap (info@atenor.eu).

De resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips, de resultaten van de verkoop van Scrips en het aan houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten verschuldigde bedrag zullen via een persbericht worden meegedeeld op of rond 26 juni 2020.

5.8 Regels voor inschrijving

Met betrekking tot het Ratio is er geen minimum- of maximumbedrag waarop kan worden ingeschreven in het kader van het Aanbod.

Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat alle Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, volledig aan hen zullen worden toegewezen. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, met uitzondering van hetgeen werd voorzien in afdeling 5.11.1 "Aanvulling op het Prospectus".

De houders van gedematerialiseerde Voorkeurrechten die hun recht wensen uit te oefenen en wensen in te schrijven op de Nieuwe Aandelen, moeten hun financiële tussenpersoon hierover inlichten. De financiële tussenpersoon is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de inschrijvingsaanvraag en voor de correcte verzending van deze inschrijvingsaanvraag aan de Underwriters. Houders van Voorkeurrechten op naam die hun recht wensen uit te oefenen en wensen in te schrijven op de Nieuwe Aandelen moeten de instructies die hen in de brief die ze van de Vennootschap hebben ontvangen, respecteren. Het is niet mogelijk om Voorkeurrechten verbonden aan Aandelen op naam met Voorkeurrechten te combineren met Voorkeurrechten verbonden aan gedematerialiseerde Aandelen om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.

Gezamenlijke inschrijvingen zijn in principe niet toegelaten: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

Inschrijvingen via uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips kunnen niet worden verminderd. Bijgevolg hoeft er geen procedure te worden georganiseerd om eventuele te veel betaalde bedragen van de inschrijvers terug te betalen.

Bestaande Aandeelhouders of beleggers die niet het exacte aantal Voorkeurrechten bezitten dat vereist is om in te schrijven op een rond aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode van de Rechten ofwel de ontbrekende Voorkeurrechten om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen kopen (door middel van een private transactie of op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels), ofwel de Voorkeurrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen (door middel van een private transactie of op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels), ofwel deze Voorkeurrechten aanhouden zodat deze na de Inschrijvingsperiode te koop zouden worden aangeboden in de vorm van Scrips. De aankoop of verkoop van Voorkeurrechten en/of de verwerving van Scrips kan bepaalde kosten met zich meebrengen.

5.9 Minimum- of maximumbedrag waarvoor kan worden ingeschreven

Met betrekking tot het Ratio is er geen minimum- of maximumbedrag waarop kan worden ingeschreven in het kader van het Aanbod.

5.10 Kosten en taksen ten laste van de belegger

De Vennootschap of de *Joint Bookrunners* rekenen de belegger geen kosten aan om een inschrijvingsorder te plaatsen. De belegger wordt aangeraden te controleren of zijn financiële tussenpersoon kosten aanreken om een inschrijvingsorder te plaatsen of Voorkeurrechten te kopen of te verkopen. Er is geen taks op de beurstransacties verschuldigd op de inschrijving op Nieuwe Aandelen.

5.11 Herroeping of opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod te herroepen of op te schorten indien (i) zij vaststelt dat de marktomstandigheden het Aanbod op enige materiële wijze zouden bemoeilijken of (ii) de *Underwriting Agreement* niet werd ondertekend of werd beëindigd overeenkomstig de voorwaarden ervan. Indien de Vennootschap beslist om het Aanbod te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd. Indien het Aanbod wordt herroepen (waardoor het Aanbod wordt geannuleerd), zullen de inschrijvingen aan beleggers die reeds bereid waren om op de Nieuwe Aandelen in te schrijven, terugbetaald worden. Beleggers die Voorkeurrechten gekocht hebben, zullen echter niet vergoed worden voor het bedrag van de aankoopprijs. Indien het Aanbod wordt opgeschort, zullen de inschrijvingen terugbetaald worden indien de Vennootschap uiteindelijk beslist om niet met het Aanbod door te gaan.

5.12 Publicaties in het kader van het Aanbod

5.12.1 Aanvulling op het Prospectus

De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien er vóór de Voltooiingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, of, in voorkomend geval, vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de Nieuwe aandelen een invloed kan hebben en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip van de afsluiting van het Aanbodsperiode of het tijdstip waarop de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels aanvangt. Een eventuele aanvulling op het Prospectus zal moeten worden goedgekeurd door de FSMA en zal via een persbericht worden gepubliceerd.

Als er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers op het Aanbod met Voorkeurrechten het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken in overeenstemming met artikel 23 van de Prospectusverordening. Een dergelijke intrekking dient plaats te vinden binnen de tijdslimieten die in de aanvulling zijn beschreven (welke niet korter zal zijn dan twee werkdagen na publicatie van de aanvulling). Als er echter een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd in het kader van de beëindiging van de *Underwriting Agreement*, zullen inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips automatisch worden geannuleerd en worden de inschrijvingen terugbetaald. Beleggers die Voorkeurrechten gekocht hebben, zullen echter niet vergoed worden voor het bedrag van de aankoopprijs.

Inschrijvers die hun inschrijving intrekken na de voltooiing van de Private Plaatsing van de Scrips, zullen niet delen in de Netto-opbrengst van de Scrips en zullen op geen andere wijze worden vergoed, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten) die is betaald om enige Voorkeurrechten of Scrips te verwerven.

5.12.2 Resultaten van het Aanbod

De resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten zullen via een persbericht vóór de opening van de markt worden bekendgemaakt op of rond 26 juni 2020.

De resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips, de resultaten van de verkoop van Scrips en de betaling van de Netto-opbrengst van de Scrips zullen via een persbericht en in de Belgische financiële pers worden bekendgemaakt op of rond 26 juni 2020.

5.13 Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaling van de inschrijvingen met gedematerialiseerde Voorkeurrechten zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 30 juni 2020 door debitering van de rekening van de inschrijver op dezelfde valutadatum (met inachtnaam van de procedures van de betreffende financiële tussenpersoon). De betaling van de inschrijvingen met Voorkeurrechten op naam zal gebeuren door storting op een geblokkeerde rekening van de Vennootschap. De storting moet op deze rekening ontvangen zijn uiterlijk op 25 juni 2020 om 16 uur CET, zoals aangegeven in de instructiebrief van de Vennootschap.

De betaling van de inschrijvingen op de Private Plaatsing van Scrips zal naar verwachting plaatsvinden op of rond 30 juni 2020. De betaling van de inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips zal plaatsvinden door levering tegen betaling.

De levering van de Nieuwe Aandelen zal plaatsvinden op of rond 30 juni 2020. De Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd onder de vorm van gedematerialiseerde Aandelen (geboekt op de effectenrekening van de inschrijver) of als Aandelen op naam ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, afhankelijk van het feit of de uitgeoefende Voorkeurrechten in gedematerialiseerde of op naam vorm waren.

5.14 Verwacht tijdschema van het Aanbod

Loskoppeling van coupon nr. 15 (die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt) na sluiting van de beurzen	T+ 0	17 juni 2020
Terbeschikginstelling van het prospectus aan het publiek	T+ 1	18 juni 2020
Verhandeling van de Aandelen "ex-rechten"	T+ 1	18 juni 2020
Opening van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	T+ 1	18 juni 2020
Notering van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels	T+ 1	18 juni 2020
Betaaldatum voor de inschrijvers met uitgeoefende Voorkeurrechten op naam	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Afsluiting van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Einde van de notering van de Voorkeurrechten op Euronext Brussels	T+ 8	25 juni, 16 uur 2020
Aankondiging van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten via een persbericht	T+ 9	26 juni 2020
Versnelde Private Plaatsing van de Scrips	T+ 9	26 juni 2020
Toewijzing van de Scrips en inschrijving met Scrips	T+ 9	26 juni 2020
Aankondiging van de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips en van de Netto-opbrengst van de Scrips die (in voorkomend geval) verschuldigd is aan houders van coupons nr. 15 via een persbericht	T+ 9	26 juni 2020
Communicatie over het aantal nieuw uitgegeven aandelen en het bedrag van de kapitaalsverhoging	T+ 9	26 juni 2020
Betaaldatum voor de inschrijvers met uitgeoefende gedematerialiseerde Voorkeurrechten	T+ 13	30 juni 2020
Uitvoering van de kapitaalsverhoging	T+ 13	30 juni 2020
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	T+ 13	30 juni 2020
Notering van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	T+ 13	30 juni 2020
Betaling aan houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	T+ 16	vanaf 3 juli 2020

De Vennootschap mag de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in dit Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. Indien de Vennootschap beslist om dergelijke data, tijdstippen of periodes aan te passen, zal zij Euronext Brussels op de hoogte brengen en beleggers informeren via een persbericht. Belangrijke wijzigingen aan dit Prospectus zullen overigens gepaard gaan met een aanvulling op het Prospectus, overeenkomstig afdeling 5.12.1 "Aanvulling op het Prospectus".

5.15 Plan van verdeling en toewijzing van de Nieuwe Aandelen

5.15.1 Voornemen van de Bestaande Aandeelhouders om in te schrijven op het Aanbod

De referentieaandeelhouders van de Vennootschap, zijnde ForAtenoR SA, Alva SA, 3D SA, Luxempart SA en Stéphan Sonnevile SA hebben zich elk onherroepelijk en onvoorwaardelijk verbonden tot de uitoefening van de Voorkeurrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij momenteel bezitten. Deze verbintenissen hebben betrekking op de inschrijving op 47,08% van de Nieuwe Aandelen die in het kader van het Aanbod worden aangeboden. De Vennootschap is niet op de hoogte gebracht van de intenties van de andere aandeelhouders van de Vennootschap.

5.15.2 Toewijzing en potentiële beleggers

Het Aanbod wordt uitgevoerd met extralegale voorkeurrechten voor de Bestaande Aandeelhouders. De Voorkeurrechten worden toegewezen aan alle aandeelhouders van de Vennootschap na de sluiting van Euronext Brussels op 17 juni 2020 en elk aandeel in de Vennootschap zal de houder ervan recht geven op één Voorkeurrecht. Zowel de initiële houders van Voorkeurrechten en alle latere kopers van Voorkeurrechten, als enige kopers van Scrips in het kader van de Private Plaatsing van de Scrips, kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de toepasselijke effectenwetgeving.

De Voorkeurrechten worden toegekend aan de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap en mogen alleen worden uitgeoefend door de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap (of latere verwervers van de Voorkeurrechten) die dit volgens enige wet die op hen van toepassing is wettelijk kunnen doen. De Nieuwe Aandelen die als gevolg van de uitoefening van de Voorkeurrechten moeten worden uitgegeven, worden alleen aangeboden aan houders van Voorkeurrechten aan wie een dergelijke aanbieding wettelijk kan worden gedaan volgens enige wet die op die houders van toepassing is. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat Voorkeurrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend door, en Nieuwe Aandelen die als gevolg van de uitoefening van Voorkeurrechten moeten worden uitgegeven, wettelijk kunnen worden aangeboden aan, het publiek (met inbegrip van aandeelhouders van de Vennootschap en houders van Voorkeurrechten) in België. De Vennootschap heeft geen enkele maatregel genomen om enige aanbieding van Voorkeurrechten of Nieuwe Aandelen die als gevolg van de uitoefening van Voorkeurrechten moeten worden uitgegeven, toe te staan in enige andere jurisdictie dan België. De Scrips en de Nieuwe Aandelen die moeten worden uitgegeven als gevolg van de uitoefening van de Scrips in het kader van de Private Plaatsing van de Scrips, worden te koop aangeboden in het kader van een private plaatsing met *accelerated bookbuilding* aan de institutionele beleggers (of overeenkomstig een andere vrijstelling voorzien in artikel 1.4 van de Prospectusverordening. De Scrips en de Nieuwe Aandelen die moeten worden uitgegeven als gevolg van de uitoefening van de Scrips in het kader van de Private Plaatsing van de Scrips, worden niet aangeboden aan enige andere personen noch in enige andere jurisdictie.

5.15.3 Verkoopbeperkingen

De verspreiding van dit Prospectus, de aanvaarding, de verkoop, de aankoop of de uitoefening van Voorkeurrechten, de aankoop en de uitoefening van Scrips en de inschrijving op en de verwerving van Nieuwe Aandelen kan, volgens de wetten van bepaalde landen andere dan België, onderworpen zijn aan bijzondere voorschriften. Individuen die in het bezit zijn van dit Prospectus, of die de aanvaarding, de verkoop, de aankoop of de uitoefening van Voorkeurrechten, de aankoop of uitoefening van Scrips, of de inschrijving op of verwerving van Nieuwe Aandelen overwegen, dienen zich te informeren over dergelijke voorschriften en over de mogelijke beperkingen die daaruit voortvloeien, en dienen deze beperkingen na te leven. Tussenpersonen kunnen de aanvaarding, de verkoop of de uitoefening van Voorkeurrechten, de aankoop of uitoefening van Scrips, of de inschrijving op of verwerving van Nieuwe Aandelen niet toestaan voor cliënten met een adres in een land waar dergelijke beperkingen gelden. Geen enkele persoon die dit Prospectus ontvangt (met inbegrip van *trustees* en *nominees*), mag het verspreiden in of verzenden naar dergelijke landen, tenzij in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving. De Vennootschap en de *Underwriters* wijzen uitdrukkelijk alle aansprakelijkheid af voor de niet-naleving van de bovenvermelde beperkingen.

Dit Prospectus vormt geen aanbieding tot verkoop, noch een verzoek tot het te koop aanbieden van enige andere effecten dan de Voorkeurrechten, de Scrips en Nieuwe Aandelen waarop zij betrekking hebben, noch een aanbieding tot verkoop of een verzoek tot het te koop aanbieden van Voorkeurrechten, Scrips of Nieuwe Aandelen in om het even welke omstandigheden waarin een dergelijke aanbieding of een dergelijk verzoek onwettig is.

In de volgende afdelingen worden specifieke kennisgevingen opgenomen in verband met bepaalde landen die, indien ze strenger zijn, voorrang hebben op de bovenvermelde algemene kennisgeving.

5.15.4 Bepaalde Lidstaten van de EER

De Vennootschap heeft geen toestemming gegeven voor het Aanbod aan het publiek van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in enige andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte dan België. Bijgevolg werden er geen maatregelen genomen en zullen er geen maatregelen worden genomen om een aanbieding aan het publiek te doen van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips waarvoor de publicatie van een Prospectus in de Lidstaat vereist is. Bijgevolg mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips alleen in een lidstaat (die niet België is) worden aangeboden krachtens de volgende vrijstellingen in de Prospectusverordening:

- aan elke rechtspersoon die een gekwalificeerde belegger is zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening;
- aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (die geen gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening);
- in andere relevante omstandigheden van artikel 1(4) van de Prospectusverordening; of
- op voorwaarde dat een dergelijk aanbod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet leidt tot een verplichting voor de Vennootschap of een Underwriter om een prospectus te publiceren krachtens artikel 3 van de Prospectusverordening of een aanvulling op het Prospectus overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening.

Voor de doeleinden van deze paragraaf betekent de uitdrukking “aanbieding aan het publiek” van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in een Relevante Lidstaat, de communicatie, in om het even welke vorm en op om het even welke manier, van voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en de aan te bieden Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips.

5.15.5 Verenigd Koninkrijk

Dit Prospectus is uitsluitend bedoeld voor personen in het Verenigd Koninkrijk die (i) professionele ervaring hebben in zaken die verband houden met beleggingen en die vallen onder de toepassing van artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (de “**Order**”) of (ii) entiteiten met een hoog eigen vermogen zijn en andere personen aan wie dergelijke communicatie rechtmatig kan worden meegedeeld, die vallen onder artikel 49(2)(A) tot (D) van de Order (waarbij alle dergelijke personen samen “**Relevante Personen**” worden genoemd). Personen die geen Relevante Personen zijn, mogen niet handelen naar of vertrouwen op dit Prospectus. Enige belegging of beleggingsactiviteit waarop deze communicatie betrekking heeft, is enkel beschikbaar voor Relevante Personen en zal enkel worden uitgevoerd met Relevante Personen. Personen die dit Prospectus verspreiden, moeten zelf nagaan of die verspreiding wettelijk is.

In ieder geval zal het Aanbod van Scrips alleen worden gedaan aan Relevante Personen in het Verenigd Koninkrijk. Er zal in het Verenigd Koninkrijk geen openbare aanbieding van de Voorkeurrechten, de Scrips of de Nieuwe Aandelen gebeuren.

5.15.6 Verenigde Staten

Vanwege de volgende beperkingen worden kopers aangeraden om een juridisch adviseur te raadplegen alvorens enig bod uit te brengen op de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips die in dit kader worden aangeboden, of deze door te verkopen, te verpanden of over te dragen. Er zijn geen maatregelen genomen om de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips die in dit kader worden aangeboden, in de Verenigde Staten te registreren of te kwalificeren, of om op andere wijze een openbare aanbieding mogelijk te maken in de Verenigde Staten van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips die in dit kader worden aangeboden.

5.16 Lock-up en standstill regelingen

Elk van de referentieaandeelhouders van de Vennootschap (zie afdeling 5.15.1) heeft een lock-upovereenkomst aanvaard waarbij zij zich ertoe verbindt om niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Underwriters, gedurende 90 kalenderdagen na de datum van voltooiing van de kapitaalverhoging (zijn, in principe, 30 juni 2020):

- (i) de bestaande aandelen die zij in het kader van het gezamenlijk overleg met de andere referentieaandeelhouders bezit, alsmede de Nieuwe Aandelen waarop zij heeft ingeschreven, aanbieden, verkopen, uitlenen, overdragen, in pand geven, belasten of anderszins van de hand doen; of; en
- (ii) een transactie aan te gaan die hetzelfde economische effect heeft als de hierboven beschreven transacties of zijn voornemen om een dergelijke transactie aan te gaan publiekelijk bekend te maken.

Deze verbintenis belet echter niet dat de referentieaandeelhouders (i) de aandelen die zij bezitten in het kader van een overnamebod dat op de aandelen van de Vennootschap wordt uitgebracht, aanbieden of (ii) de aandelen overdragen aan een derde, op voorwaarde dat de persoon aan wie de aandelen worden overgedragen, een soortgelijke lock-upovereenkomst heeft gesloten voor de rest van de lock-upperiode of (iii) een pandrecht, zekerheidsrecht, voorrecht of bezwaring met betrekking tot de aandelen handhaven in het kader van een of meer transacties die tot doel hebben enige verwerving van of inschrijving op aandelen van de Vennootschap te bewerkstelligen.

De Vennootschap heeft zich er tegenover de Underwriters toe verbonden om niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende een periode van 90 kalenderdagen na de eerste noteringsdatum van de Nieuwe Aandelen, behalve met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de *Sole Global Coordinator*:

- (i) aandelen, warrants of andere aandelen van de Vennootschap uit te geven, aan te bieden, te verkopen of te proberen te verkopen, over te dragen, in pand te geven of anderszins te vervreemden;
- (ii) om een aanbod tot inschrijving op dergelijke effecten te vragen;

- (iii) opties, converteerbare effecten of andere rechten toe te kennen om in te schrijven op Aandelen (of enig belang daarin) of deze te verwerven
- (iv) overeenkomsten (met inbegrip van derivatentransacties) of regelingen met een soortgelijke werking aan te gaan; en/of
- (v) haar aandelenkapitaal te verminderen.

anders dan:

- (i) met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de *Sole Global Coordinator*;
- (ii) overdracht aan een ander lid van de Groep ;
- (iii) in verband met het Aanbod; of
- (iv) de uitgifte of toekenning van Aandelen, inschrijvingsrechten (warrants) of opties door de Vennootschap of enig ander lid van de Groep aan werknemers, consultants en bestuurders van de Vennootschap of de Dochtervennootschappen in het kader van een winstdelingsplan voor werknemers (en, in voorkomend geval, de verwerving van Aandelen door de Vennootschap met het oog op de overdracht van dergelijke Aandelen aan dergelijke personen).

5.17 Toelating tot de handel en verhandelingsvoorwaarden

5.17.1 Voorkeurrechten

De Voorkeurrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 15, zullen van de onderliggende aandelen in de Vennootschap worden losgekoppeld op 17 juni 2020 na de sluiting van Euronext Brussels.

De Vennootschap heeft een aanvraag ingediend voor toelating tot de handel van de Voorkeurrechten op Euronext Brussel. De Voorkeurrechten zullen vanaf 1] juni 2020 tot en met 25 juni 2020 op Euronext Brussel worden genoteerd en verhandeld onder ISIN-code BE0970175783.

5.17.2 Scrips

Er zal geen aanvraag worden ingediend voor de toelating tot de handel van de Scrips.

5.17.3 Notering

De Nieuwe Aandelen zullen op Euronext Brussels worden genoteerd onder de ISIN-code BE0003837540.

5.17.4 Geen stabilisatie

Er zal door de *Underwriters* geen stabilisatie worden uitgevoerd in het kader van het Aanbod met Voorkeurrechten.

5.17.5 Liquiditeitscontract

Sinds 2003 heeft de Vennootschap een liquiditeitsovereenkomst met Bank Degroof Petercam NV/SA, die voor eigen rekening handelt om de liquiditeit van de aandelen van de Vennootschap te verbeteren door regelmatig aan- en verkooporders te plaatsen. Voor deze missie verbindt de bank zich tot een inspanningsverplichting. De bank kan ingrijpen met effecten en contanten die door de Vennootschap ter beschikking worden gesteld, maar deze optie werd nooit geïmplementeerd. Onder dit contract heeft de bank de status van "*Liquidity provider*" bij Euronext SA. Op grond van deze overeenkomst ontvangt de bank een vergoeding van 4.250 euro per kwartaal. Het contract is voor onbepaalde tijd afgesloten en kan door de Vennootschap zonder voorafgaande kennisgeving worden opgezegd.

5.17.6 Financiële dienstverlening

De financiële dienstverlening voor de aandelen van de Vennootschap (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen) worden in België verstrekt door Euroclear Belgium. De kosten van deze financiële dienstverlening worden gedragen door de Vennootschap.

5.18 Kosten in verband met het Aanbod

De bruto- en netto-opbrengst van het Aanbod met Voorkeurrechten worden geschat op 77.427.295 EUR en 75.527.295 EUR. De kosten in verband met het Aanbod met Voorkeurrechten, die de Vennootschap zal betalen, worden geschat op maximaal 1.900.000 EUR en omvatten onder andere de vergoedingen en commissies van de *Underwriters* van 1.573.347 EUR, de vergoedingen verschuldigd aan de FSMA en Euronext Brussels, juridische en administratiekosten en ook publicatiekosten.

5.19 Verwatering

5.19.1 Gevolgen voor deelneming in het kapitaal en het stemrecht

In de veronderstelling dat een Bestaande Aandeelhouder die vóór het Aanbod met Voorkeurrechten 1,0% van het kapitaal (en van de stemrechten) van de Vennootschap aanhoudt, niet inschrijft op de Nieuwe Aandelen, zou de deelneming van die Bestaande Aandeelhouder in het kapitaal (en zijn stemrechten) van de Vennootschap als gevolg van de op het Aanbod volgende kapitaalsverhoging dalen tot 0,80 %.

Als een aandeelhouder alle aan hem toegewezen Voorkeurrechten uitoefent, zal er geen verwatering zijn op het vlak van deelname in het kapitaal van de Vennootschap of op het vlak van zijn dividendrechten. Echter, in de mate dat een aandeelhouder een aantal Voorkeurrechten toegekend krijgt dat hem geen recht geeft op een rond aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met het Ratio, kan de participatie van deze aandeelhouder een lichte verwatering ondergaan (zowel in het kapitaal als in stemrecht) indien de aandeelhouder het(de) ontbrekende Voorkeurrecht(en) niet verwerft op de secundaire markt en zijn Voorkeurrecht(en) vervolgens niet uitoefent.

5.19.2 Financiële gevolgen

Aandeelhouders die beslissen om niet alle aan hen toegekende Voorkeurrechten uit te oefenen, dienen rekening te houden met het risico op financiële verwatering van hun portefeuille. Dergelijk risico is een gevolg van het feit dat het Aanbod wordt geprijsd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de marktprijs van het Aandeel. In de tabel hieronder wordt de omvang van een dergelijke verwatering uiteengezet.

	Prijs voor het Aanbod met Voorkeurrechten(1)	Theoretische ex-Rechten prijs	Theoretische waarde van de Rechten +50%	Theoretische waarde van de Rechten - 50%	Theoretische waarde van de Rechten -100%
Na het Aanbod van 1.407.769 Nieuwe Aandelen	67,20	64,76	3,66	1,22	0,00
% financiële verwatering	N/A	N/A	1,8%	-1,8%	-3.6%

Opmerking:

(1) Prijs van de aandelen in de Vennootschap op 16 juni 2020.

5.20 Underwriting Agreement

Belfius Bank SA/NV zal optreden als Sole Global Coordinator in het kader van het Aanbod.

Er wordt verwacht dat de Sole Global Coordinator (die hiertoe niet verplicht is) de *Underwriting Agreement* zal sluiten, waarvan de ondertekening verwacht wordt onmiddellijk na de afsluiting van de private plaatsing van de Scrips en vóór de levering van de Nieuwe Aandelen.

De *Underwriting Agreement* heeft betrekking op de Nieuwe Aandelen waarop in het kader van het Aanbod is ingeschreven, met uitzondering van de aandelen waarop door de referentieaandeelhouders is ingeschreven en de aandelen op naam waarop geldig is ingeschreven en die door de aandeelhouders op naam zijn betaald (de "**Onderschreven Aandelen**").

Verwacht wordt dat de *Underwriting Agreement* zal bepalen dat de Sole Global Coordinator de betaling van de Onderschreven Aandelen zal verzekeren en, met het oog op de ontvangst ervan, deze Onderschreven Aandelen zal uitdelen aan de relevante inschrijvers. Er wordt verwacht dat de verbintenis van de *Sole Global Coordinator* om in te schrijven op de Onderschreven Aandelen en deze te verspreiden, onderworpen zal zijn aan bepaalde voorwaarden die op of vóór de datum van de kapitaalverhoging moeten worden vervuld, namelijk (i) de ontvangst van bepaalde handtekeningdocumenten, (ii) dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen zijn sinds het afsluiten van de *Underwriting Agreement*, (iii) dat er geen schending is door de Vennootschap van de verklaringen en garanties van de *Underwriting Agreement* en (iv) dat de referentieaandeelhouders hun verbintenis om in te schrijven op het Aanbod zijn nagekomen.

De *Underwriting Agreement* dient te stipuleren dat de *Sole Global Coordinator* de *Underwriting Agreement* kan beëindigen vóór de voltooiing van de kapitaalverhoging met betrekking tot het Aanbod in het geval dat bepaalde gebeurtenissen zich voordoen na de ondertekening van de *Underwriting Agreement*, zoals bijvoorbeeld: (i) elke schending door de Vennootschap van de verklaringen en garanties van de *Underwriting Agreement*, (ii) elke belangrijke wijziging in de financiële markten die het succes van het Aanbod en de verspreiding van de Nieuwe Aandelen zou kunnen schaden of (iii) de opschorting of materiële beperking van de handel in effecten van de Vennootschap door Euronext Brussels (om andere redenen dan de aankondiging van het Aanbod). In dat geval en in de mate dat het wettelijk verplicht is, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, die onderworpen zal zijn aan de goedkeuring van de FSMA. Na de publicatie van deze aanvulling hebben beleggers die de Voorkeurrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en vóór de publicatie van deze aanvulling het recht om hun inschrijvingen in te trekken.

6 INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VENNOOTSCHAP

6.1 Algemeen

De Vennootschap is een vennootschap naar Belgisch recht, die op 15 september 1950 werd opgericht, met statutaire zetel te Koningin Astridlaan 92 te 1310 Terhulpen.

Haar missie is om door haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak adequate antwoorden te verstrekken op de nieuwe vereisten die ontstaan door de ontwikkeling in het professionele en stadsleven. In dat kader investeert de Vennootschap in grote vastgoedprojecten die aan strikte criteria beantwoorden voor wat de locatie, economische efficiëntie en respect voor het milieu betreft. De Vennootschap is momenteel in 8 landen en 13 Europese steden aanwezig.

6.2 Strategie

De Vennootschap is actief als vastgoedontwikkelaar. Als zodanig, streeft ze ernaar om op het einde van aankoop-ontwikkeling-verkoopcyclus van vastgoedprojecten meerwaarde te genereren. De kern van haar strategie is de ontwikkeling van grote gemengde stedelijke projecten, hoofdzakelijk kantoren en woningen.

Al meer dan 25 jaar zet de Vennootschap onophoudelijk resultaten neer door een kennis op te bouwen die door de markt erkenning geniet.

Als stedelijke speler die al meer dan 10 jaar een begrip is, zet de Vennootschap zich actief in voor een bewuste en verantwoordelijke aanpak in het licht van deze ontwikkelingen. In de eerste plaats door de keuze van haar investeringen: de Vennootschap selecteert uitsluitend projecten die passen binnen een beleid van collectieve en zachte mobiliteit. Kwesties rond mobiliteit zijn, naast de ongemakken en economische inefficiëntie die zij veroorzaken, wereldwijd namelijk de oorzaak van bijna 35% van de koolstofemissies in de agglomeraties. Vervolgens, door een ontwerp van gebouwen dat rekening houdt met alle aspecten van duurzaamheid. In 2019 bevestigde de Vennootschap haar beleid om gebouwen te ontwikkelen met een hoge classificatie in het kader van twee internationaal erkende labels: BREEAM, een label dat hoofdzakelijk betrekking heeft op het ontwerp, de constructie en de werking van een gebouw, waarvoor de Vennootschap mikt op een "Uitstekende" score en WELL, dat vooral betrekking heeft op de gebruiksomstandigheden van een gebouw en het welzijn van de bewoners ervan, waarvoor de Vennootschap gebouwen voorstelt met een minimumscore van "Gold" in functie van de vraag van de uiteindelijke investeerders.

Het BREEAM-label, dat in het Verenigd Koninkrijk werd ontwikkeld door het *Building Research Establishment* ("**BRE**"), is het oudste en meest gebruikelijke certificatiesysteem voor gebouwen ter wereld. In deze certificatiemethode wordt rekening gehouden met zowel ecologische aspecten als de socioculturele aspecten van een gebouw en wordt er specifiek aandacht geschonken aan de globale, lokale en interne gevolgen van het gebouw tijdens haar levenscyclus.

De beoordeling en certificatie van BREEAM verloopt volgens een duidelijk gedefinieerd puntensysteem: management, gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik, ecologie en vervuiling. Eén van de bijzonderheden van deze certificatie is dat het gebruik van opvallend intelligente en innoverende technologieën extra punten kan opleveren. Afhankelijk van de prestaties krijgt het gebouw een vermelding van Acceptabel tot Opmerkelijk. Dit certificaat wordt verkregen bij het in Engeland gevestigde BRE op basis van het eindverslag dat door de Belgische beoordelaar wordt opgemaakt voor de verschillende criteria en de goede toepassing ervan op het project.

De *WELL Building Standard* is een Amerikaanse certificatie, die werd gecreëerd door het *Well Building Institute*, een werkgroep waarin experts in constructie en de medische wereld samen zitten. Het certificeert de ontwerp- en exploitatiekwaliteit van gebouwen in het kader van de gezondheid en het welzijn van de gebruikers en levert de labels silver, gold en platinum af. De WELL-norm onderscheidt zich door het belang dat wordt gehecht aan gezondheid en

welzijn, en dit op tien vlakken: lucht, water, voeding, licht, lichaamsbeweging, thermisch comfort, lawaai, materialen, gemeenschapsgevoel van de Vennootschap.

De Vennootschap ontwikkelt haar projecten steeds met respect voor de criteria, zodat ze op het einde van de bouwwerkzaamheden de labels BREEAM Excellent of Well Gold kan krijgen.

Deze ontwikkelingen doen zich wereldwijd voor en zijn voor Europa dus uiterst belangrijk.

Sinds 3 jaar voert de Vennootschap een internationale groei door in haar activiteiten in Europa. Op strategisch vlak streeft de Vennootschap ernaar om een stedelijke vastgoedontwikkelaar met Europese expertise te worden. Heel anders dan een race naar omvang, wil ze met haar strategie haar kennis uitbreiden en exporteren naar steden en landen waar ze toegevoegde waarde kan aanbrengen.

Vanuit financieel standpunt behoudt de Vennootschap als een van de selectiecriteria, het rendement van haar investeringen op basis van een prestatiedoelstelling van een tarief van gemiddeld 15% intern rendement (TIR) per project. Het TIR is het jaartarief dat het initieel geïnvesteerde kapitaal gelijk maakt met alle stromen, inkomsten of kapitaal, die door datzelfde kapitaal worden gegenereerd (de gebruikte gegevens zijn intern en gevoelig van aard (geïnteresseerde kopers en verkopers) die niet verenigbaar zijn met een bekendmaking van gegevens die rechtstreeks verband houden met onze projecten (aan- en verkopen)). De uitbreiding van het territorium van haar activiteiten moet beschouwd worden als een uitbreiding van het opportuniteitsgebied voor investeringen.

In de loop van 2019 besloot de Vennootschap om nieuwe investeringen te doen in Warschau, Boedapest en Luxemburg, waar ze al voet aan de grond had. We hebben ook voor het eerst geïnvesteerd in Lissabon. Haar portefeuille van projecten in ontwikkeling is in 12 maanden van 18 naar 28 gestegen.

Op economisch vlak is de internationale strategie van de Vennootschap erop gericht om meer te investeren in landen die een hogere economische groei kennen dan de Belgische markt, dewelke haar historische markt is. De economische groei blijft namelijk een van de meest voor de hand liggende "key drivers" voor de vitaliteit van de vastgoedmarkt. Een economische groei van meer dan 3% zorgt zo voor een hoog bezettingspercentage van kantooroppervlakken en een gestage verhuring van woningen. De Vennootschap verwacht van dit internationale groeiplan dus een snellere rotatie van het geïnvesteerde kapitaal zodat er een dividendbeleid kan worden nagestreefd met verdeling van de resultaten (dividenden) met een groei in de grootteorde van 2 tot 5% per jaar.

Reacties op de ontwikkelingen van het professionele en privéleven in de stad

De digitale revolutie, de uitdagingen op milieuvlak en een problematische mobiliteit vereisen en nopen tot een doorgedreven omwenteling in onze manier van leven en werken. De verstedelijking, het ontwerp van gebouwen en de werking ervan zijn in wisselwerking met deze ontwikkeling, enerzijds door ze op te merken en anderzijds door ze te stimuleren. De Vennootschap heeft in die context een heel specifieke strategie: als vastgoedontwikkelaar is de Vennootschap een vooraanstaande speler die deze veranderingen opmerkt en erop anticipeert en via de ontwikkeling van vernieuwende projecten bijdraagt tot de aanpassing van de stadsstructuur, zodat ze beantwoordt aan de nieuwe vereisten en streefdoelen van het professionele en privéleven. De Vennootschap investeert daarom in grote projecten die beantwoorden aan deze erg strikte vereisten met betrekking tot de keuze van de site ("prime location"), technische kwaliteit, investeringskosten en het potentieel van verhuring en verkoop.

Milieubescherming en duurzame ontwikkeling

De Vennootschap speelt in op de toenemende aandacht voor milieubescherming en heeft bijzonder veel aandacht voor duurzame ontwikkeling en bevordert in haar nieuwe vastgoedprojecten de toepassing van nieuwe technologieën en het gebruik van specifieke materialen. De Vennootschap pleit ook voor een globale ecologische benadering. Haar compacte en gemengde projecten in de buurt van stations voor openbaar vervoer hebben in de stad de gunstigste ecologische balansen.

Internationale diversificatie

Door haar werkgebied in stedelijke gebieden te concentreren, wil de Vennootschap haar kennis in meerdere steden voor wat betreft hetgeen hen vergelijkbaar maakt, bevorderen, en met name de noodzaak om hun stadsstructuur aan te passen aan de ontwikkeling van het professionele en privéleven. Door haar lokale aanwezigheid op de plaatsen waar ze investeert, zorgt de Vennootschap er overigens voor dat ze de bijzondere eigenschappen van elke stad integreert. De Vennootschap is momenteel actief in Brussel, Luxemburg, Parijs, Düsseldorf, Warschau, Boedapest, Lissabon en Boekarest, om maar de grote namen te noemen.

Grote projecten en gemengd karakter van de functies

De Vennootschap speelt in op de vele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en is geïnteresseerd in kantoor- en woningmarkten, wat haar brede competentiegebied bewijst. Momenteel zijn er 28 projecten in haar portefeuille. Ze vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 1.200.000 m². De Vennootschap is van plan om deze diversificatie van projecten te handhaven in functie van de fundamentele ontwikkelingen van de markten.

De Vennootschap is bijzonder geïnteresseerd in grote stedelijke ontwikkelingsprojecten die momenteel in de steden en gewesten plaatsvinden. Daartoe voert de Vennootschap haar beleid van constructief overleg met de autoriteiten en plaatselijke overheden en analyseert ze met het oog op investeringen elke opportuniteit die past in het kader van deze grote ontwikkelingsprojecten.

De Vennootschap profileert zich als een betrouwbare economische gesprekspartner bij de openbare machten voor de noodzakelijke aanpassing van stadsstructuren in het licht van de economische, demografische en sociologische ontwikkelingen.

6.3 Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bevat momenteel 28 projecten, die een oppervlakte van ongeveer 1.200.000 m² vertegenwoordigen. Deze projecten, die grotendeels via dochters in bezit zijn, zijn over 8 landen verspreid.

Alle aankopen verliepen volgens haar strategie en beantwoordden aan de criteria van de Vennootschap, met name qua lokalisatie en rendement.

Er wordt voortaan expliciet bijzonder veel aandacht besteed aan het ontwerp en de uitvoering van de ontwikkelingen, waarbij erover gewaakt wordt dat deze projecten passen in een onweerlegbare logica van duurzaamheid.

Aldus komt de gecreëerde waarde die in de rekeningen van de Vennootschap tot uiting komt, rond 3 stappen tot stand: het verkrijgen van de nodige vergunningen om te bouwen, verhuren en verkopen.

Overzicht van de projecten

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van alle lopende projecten. Projecten met een oppervlakte van 0 komen overeen met projecten waarvan de bouw is voltooid (opgeleverd project).

Situation au 17/02/2020 - Projets en portefeuille

	Ville	Nom du projet	Participation	Projet en m ²	Bureaux	Résidentiel	Commerces	Permis (O/N)	Construction Oui (O) Non (N)	Terminé (T)	Commercialisation Oui (O) Non (N)
Belgique											
1	Bruxelles	The One	100%	29.500	B			O	T		O
2	Bruxelles	Victor	50%	40.000	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	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%	16.075		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%	4.750	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%	15.575	B			O	T		O
				418.393							
Luxembourg											
11	Belval	Twist	100%	15.060	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
				87.385							
France											
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
				58.912							
Portugal											
17	Lisbonne	Verde	100%	29.100	B		*	N	N		N
				29.100							
Allemagne											
18	Düsseldorf	Am Wehrhahn	100%	4.245		R	*	O	N		O
				4.245							
Pologne											
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
				306.790							
Hongrie											
21	Budapest	Vaci Greens E	100%	26.024	B			O	O		O
	Budapest	Vaci Greens F	100%	27.525	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
				168.849							
Roumanie											
25	Bucarest	Hermes Business Campus 1	100%	19.338	B			O	T		O
	Bucarest	Hermes Business Campus 2	100%	26.000	B			O	T		O
	Bucarest	Hermes Business Campus 3	100%	29.791	B			O	T		O
26	Bucarest	Dacia	100%	16.300	B		*	O	O		O
27	Bucarest	@expo	100%	54.721	B		*	O	O		O
28	Bucarest	UP-site Bucharest	100%	31.250	R	R	*	N	N		N
				177.400							

Total m²: 1.251.074

* Commerces : m² non-significatifs

Situation au 14/05/2020 - Projets en portefeuille

	Ville	Nom du projet	Participation	Projet en m ²	Bureaux	Résidentiel	Commerces	Permis (O/N)	Construction Oui (O) Non (N)	Terminé (T)	Commercialisation Oui (O) Non (N)
Belgique											
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
				424.743							
Luxembourg											
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
				87.325							
France											
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
				58.912							
Portugal											
17	Lisbonne	Wellbe	100%	29.100	B		*	N	N		N
				29.100							
Allemagne											
18	Düsseldorf	Am Wehrhahn	100%	4.250		R	*	O	N		O
				4.250							
Pologne											
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
				306.790							
Hongrie											
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
				168.800							
Roumanie											
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
				177.470							

Total m² : 1.257.390

 * Commerces : m² non-significatifs

Situatie per project

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

¹ Commercialisatie = zoeken naar huurders en/of verkopers.

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%	79%	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	Verde
% 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	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	A la livraison du projet	A la livraison du projet	A la livraison du projet	A l'avancement	N/A
	vendu	vendu	vendu	vendu	vendu	

* 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

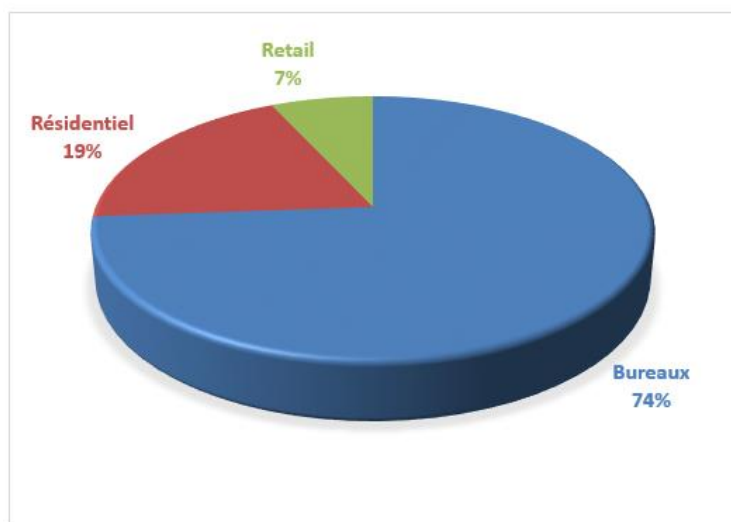
* estimation

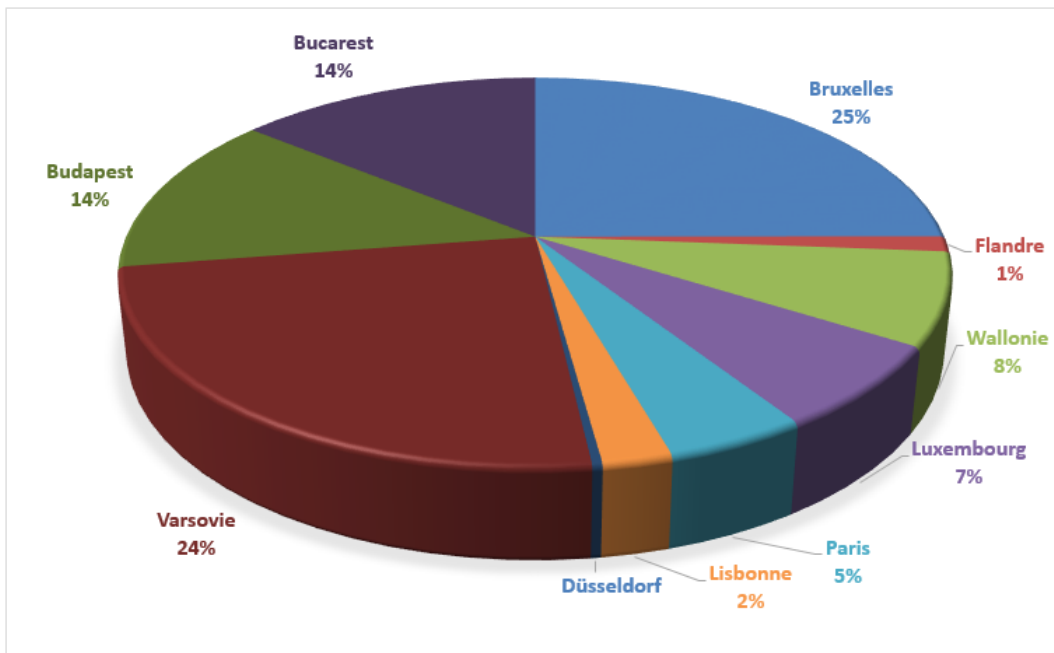
Projet	Up-site Bucharest
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux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

* estimation

Overzicht per segment en per land

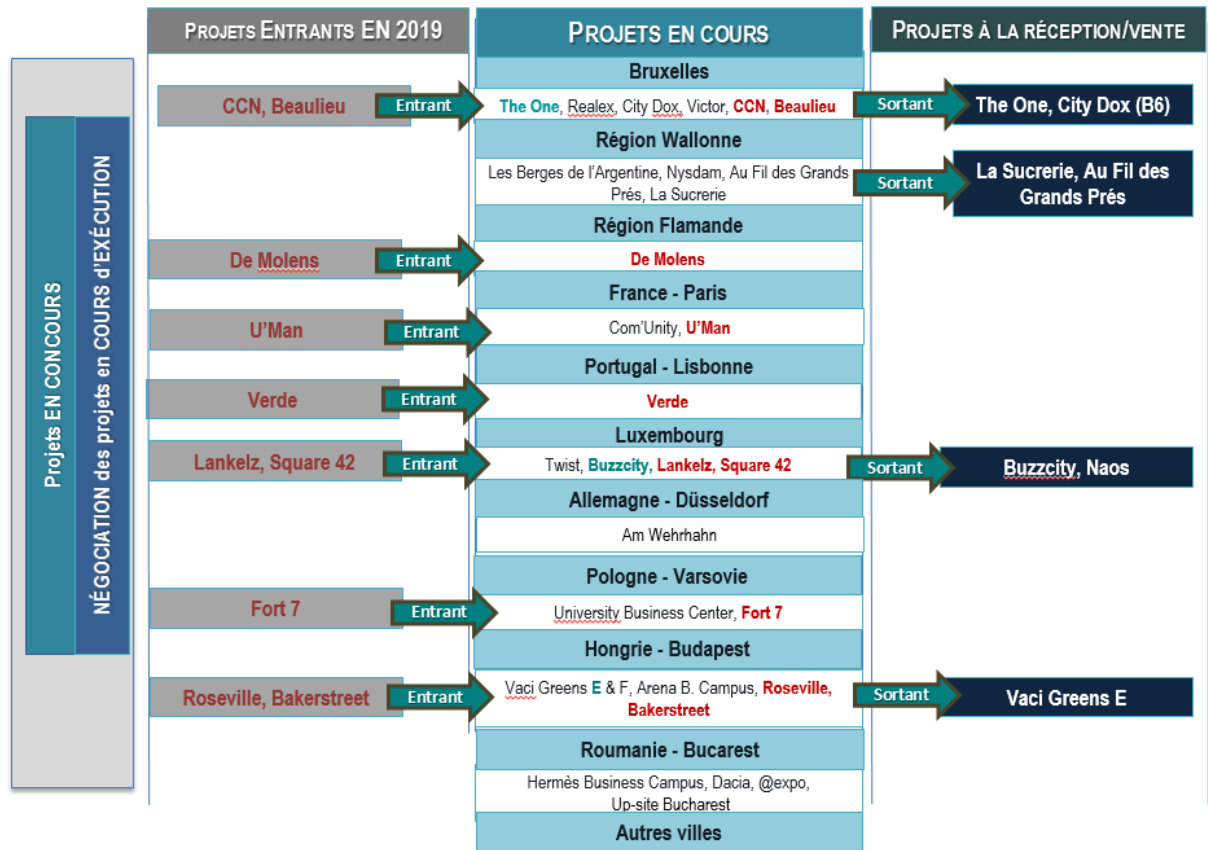
Beide onderstaande grafieken geven de portefeuille van de Vennootschap weer naargelang de aard van de projecten en de geografische spreiding (regio's). De percentages zijn berekend op basis van het aantal vierkante meters en de stock.





Overzicht van de voortgangstadia van de projecten

Onderstaande tabel illustreert het voortgangstadium van de projecten.



Op datum van het Prospectus is het bedrag van de engagementen die de Vennootschap ten opzichte van derden aanging met het oog op de voltooiing van de bouwwerkzaamheden van de gestarte projecten 311 miljoen euro. Dit bedrag heeft betrekking op de constructiekosten voor de projecten City Dox (Brussel), Au Fil des Grands Prés, Lot 3 (Mons), Twist (Belval), BuzzCity (Leudelange), Com'Unity (Bezons/Parijs), Am Wehrhahn (Düsseldorf), blok A van Arena Business Campus, blok F van Vaci Greens (Boedapest) en Dacia One (Boekarest). De financiering van deze projecten wordt gewaarborgd door de geldmiddelen van de groep, de financieringsmiddelen waarover de Vennootschap beschikt en de opbrengsten van de verkoop van residentiële en kantoorprojecten die op 500 miljoen euro worden geraamd. Rekening houdend met de gefaseerde ontwikkelingsstructuur (lancering van een blok nadat de vorige op de markt is gebracht of start van werkzaamheden aan een fase wanneer de vorige fase op de markt is gebracht) die de Vennootschap toepast, is zij van mening dat geen van de projecten in de portefeuille in geval van vertraging of fout een materiële impact zou kunnen hebben op haar activiteit.

6.4 Belangrijkste markten

De Vennootschap startte begin de jaren 90 met haar vastgoedactiviteiten, door in de Europese Wijk in Brussel kantoorprojecten te ontwikkelen. Deze wijk onderging toen een doorgedreven ontwikkeling onder impuls van de uitbreiding van de Europese instellingen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de plaats waar belangrijke lokale en internationale uitdagingen plaatsvinden, blijft voor de Vennootschap de belangrijkste markt.

In 2000 stond de Vennootschap aan het begin van de groei en structurering van de kantoormarkt in Luxemburg, meer bepaald op het Kirchberg-plateau, waar door het Stedenbouwkundige Fonds van Kirchberg een sterke stedenbouwkundige boost werd gecreëerd.

En 2008 investeerde de Vennootschap in kantoorprojecten in Boedapest (Hongarije) en Boekarest (Roemenië) met de bedoeling een deel van deze markten in verandering om te zetten naar kantoren die technisch beter van kwaliteit zijn. Nog steeds volgens haar lokalisatiecriteria deed de Vennootschap investeringen die, ondanks de neergang van deze markten in 2009, een concurrentievoordeel vertonen ten opzichte van concurrerende projecten. Dat voordeel kwam tot uiting in de verhuring van meer dan 70.000 m² kantoorruimte in vier gebouwen die over een periode van 18 maanden verkocht werden in Boedapest. Deze transacties die hoofdzakelijk tot stand kwamen met huurders die internationale groepen en institutionele of privébeleggers (kopers) vertegenwoordigen bewijzen de gunstige concurrentiepositie van de Vennootschap en het belang van haar positie in de vastgoedmarkt van de Hongaarse hoofdstad.

In 2017 wenste de Vennootschap haar activiteiten in de meest dynamische hoofdstedelijke markten van Europa uit te breiden en kocht in de Péri-Défense-regio van Parijs (Bezons, Frankrijk) een site op.

In 2018 zette de Vennootschap haar ontwikkeling voort door een investering in haar nieuwe Poolse dochtervennootschap, met een project van ongeveer 35.000 m².

In diezelfde periode deed de Vennootschap ook haar intrede op de Portugese markt, met de aankoop van een terrein in het centrum van Lissabon, waar een gemengd project van kantoren en handelszaken van ongeveer 30.000 m² zou komen.

In de loop van de voorbije 15 jaar startte de Vennootschap met succes op de residentiële markt. De Vennootschap kon zo anticiperen op de fundamentele ontwikkelingen, zoals de demografische groei in de steden en de uitdagingen op het vlak van milieu. Deze residentiële activiteit is geconcentreerd in Brussel, Wallonië en Luxemburg en werd eind 2018 uitgebreid naar de Roemeense hoofdstad: Boekarest. Na de aankoop van een kantoorgebouw in Warschau (Polen) in februari 2018, de ondertekening van een koopbelofte voor een tweede terrein in de Parijse regio, een eerste aankoop in Düsseldorf (Duitsland), zette de Vennootschap begin 2019 haar eerste stappen in het Vlaamse Deinze. In maart 2019 deed de Vennootschap haar intrede in Lissabon (Portugal) door de aankoop van een terrein in het hart van de wijk Parque das Nações. En mei 2019 kocht de Vennootschap opnieuw een groot terrein op in de buurt van de Chopin-luchthaven in Warschau, met de bedoeling een gemengd project van ongeveer 250.000 m² te bouwen.

De aanwezigheid van de Vennootschap in deze verschillende markten is een langetermijnplan.

België²

Kantoren in Brussel.

De marktstock van kantoren in Brussel bedraagt in 2019 13,2 miljoen m². De bezetting (take-up) op de kantorenmarkt van Brussel en de wijde omgeving bereikte in 2019 516.000 m², hetgeen een recordjaar vormt sinds 10 jaar, aangezien het gemiddelde van de voorbije 10 jaar 410.000 m² bedraagt. En 2019 werd 60% van de take-up door de privésector verwezenlijkt. We stellen een sterke stijging vast van de bezetting en de vraag in de "coworking" sector, die in 2019 slechts 3% van de take-up vertegenwoordigt.

² Bron "Bureau": JLL summary 2019 CBRE-verslag eind 2019.

Het beschikbare percentage blijft in de Brusselse regio dalen van 8,10% naar 7,1%, YTD en daalt sinds 2011 onder de grens van 11,7%. Het draait gemiddeld rond de 7,2% en gezien het lage percentage speculatieve projecten is de verwachting dat dit de komende 3 jaar niet terug zal stijgen. Nieuwe producten zijn bij bewoners steeds gegeerd, omwille van hun toegankelijkheid, mobiliteit, de sterke energieprestatie van het gebouw, die afgestemd zijn op de vraag van de huidige gebruikers.

Het beschikbare percentage voor Brussel (7,1%) is zelfs onder de grens van 4,0% gedaald in de regio's van centrum Brussel Noord, Zuid, Louisa en Leopold. De projecten met een toegekende PU, die met risico worden gebouwd, betreffen: voor 2020 190.000 m², voor 2021 92.000 m² en voor 2022 93.000 m².

Nog een positief punt: de "prime" huurprijs (referentiehurprijs voor kwaliteitsgebouwen in de triple "A"-zones) is gestegen van 310 euro/m²/jaar in 2018 naar 315 euro/m²/jaar in 2019.

De investeringsmarkt presteerde, na een recordjaar van 3,4 miljard in 2018, in 2019 nog beter met 4,8 miljard, waarvan 54% van het geïnvesteerde kapitaal voor kantoren, 15% in retail, 13% in industriële gebouwen, 11% in hotels en 7% in alternatieve assets. De yields voor kantoren, *d.i.* de meting van het rendement dat gewoonlijk wordt gebruikt voor de volledige markt (institutionele beleggers, makelaars) evolueerden naar minder dan 3,90%/yield.

Gezien de onzekerheid omtrent de duur van de lockdown door de gezondheids crisis van Covid-19 is het moeilijk om de impact op 2020 te voorspellen. In dit stadium kunnen we echter een dalende take-up verwachten, aangezien het jaar 2019 uitzonderlijk hoog was. Indien de lockdown zou voortduren, zou dit een inhaalbeweging van de take-up kunnen betekenen (gemiddeld 445.000m²/jaar) tijdens deze periode, met name wegens de vraag op lange termijn van de openbare bedrijven.

Residentiële markt in België³

In de loop van de drie eerste kwartalen van 2019 ondergingen de prijzen een sterke evolutie die eerdere records verpulverden. Daardoor bereikte de progressie van de mediane prijs van het residentiële vastgoed in België tijdens deze periode 4,2 % ten opzichte van de drie eerste kwartalen van 2018. Op basis van de cijfers volgens de nieuwe methode, en als we terugkeren tot 2010, is dit een record.

Brussel kende tijdens de eerste drie kwartalen van 2019 een stijgende activiteit ten opzichte van dezelfde periode in 2018. Het aantal transacties voor appartementen in Brussel boekte een vooruitgang van 3%, terwijl de stijging voor huizen 4% behaalde. De progressie van de prijzen steeg met een procentpunt naar 5,2%.

De activiteit en groei van de uitzonderlijke prijzen in 2019 kunnen verklaard worden door verschillende factoren. In de eerste plaats blijft vastgoed erg interessant voor investeerders. Vanuit fiscaal standpunt blijft het verhuren van vastgoed interessant en sommige beleggers vinden dat andere beleggingen, zoals aandelen en obligaties, een te groot risico inhouden en een te laag rendement bieden. Het feit dat de prijzen van appartementen sneller stijgen dan die van huizen wijst op de activiteit van de investeerders. We stellen ook een stijging van de eigen inbreng vast, aangezien het ratio tussen de gemiddelde prijs en de gemiddelde lening voor de aankoop van een woning gedaald is.

De macro-economische omgeving ondersteunt eveneens de vastgoedmarkt. In de loop van de drie eerste kwartalen van 2019 was de loonstijging hoger dan verwacht, door de invloed van de indexatie eind 2018 en de duurzaamheid van de arbeidsmarkt. De sterke loonstijging verhoogde de leencapaciteit en versterkte het vertrouwen van de Belgen in de aankoop van een onroerend goed.

³ Bron ING Focus Real Estate- artikel van 4 februari 2020.

De hypothecaire rentevoeten zijn ook op een zeer laag niveau gebleven. De vaste rentevoet (de rentevoet van een hypothecaire lening met vaste rentevoet voor een looptijd van meer dan 10 jaar) daalde in 2019 zelfs lichtjes, wat de leencapaciteit heeft verhoogd. Het lagerentevoetbeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) handhaafde de marktrentevoet op korte en lange termijn op een laag niveau, wat op zijn beurt een impact had op de hypothecaire rentevoet.

Wegens de Covid-19-crisis wordt een sterke daling van het aantal transacties verwacht, die wellicht echter in het tweede halfjaar van 2020 zal gevolgd worden door een heropleving. De verwachting is ook dat de nominale prijzen van vastgoed met 2% zullen dalen. De hypothecaire rentevoeten zouden relatief laag moeten blijven, zodat de vastgoedmarkt aantrekkelijk blijft voor de beleggers⁴.

Groothertogdom Luxemburg⁵

De Luxemburgse economische groei bedroeg in 2019 2,8%, en tussen 1995 en 2018 meer dan 3% per jaar. De basistrends blijven vrij vergelijkbaar met deze die sinds begin 2019 werden vastgesteld, namelijk een groei die hoofdzakelijk gedragen wordt door niet-financiële diensten (vooral dienstverlening aan bedrijven en niet-handelgedomineerde activiteiten) en een tragere activiteit in de financiële activiteiten (vooral banken), transport en industrie.

De recente ontwikkelingen op het gebied van de commerciële spanningen en de Brexit hebben een deel van de economische onzekerheid weggenomen. Het vertrouwen van de bedrijven neemt in de eurozone niet langer af. Maar er blijven nog veel onbekende elementen in de internationale markt die nog op de activiteit zullen blijven wegen.

Statec verwacht een daling van het BBP van 6 tot 12% wegens de Covid-19-crisis. Als we uitgaan van een progressieve afbouw van de lockdownmaatregelen en een continue heropstart van de economische activiteit vanaf de tweede helft van 2020 zou de Luxemburgse groei in 2021 terug kunnen opleven met +7%, rekening houdend met het stabilisatievolume van 10,4 miljard euro (d.i. 17,5 % van het BBP) dat door een beslissing van de Regering wordt geïnvesteerd.

De pandemie zou kunnen leiden tot een wereldwijd conjunctuureffect, waar Luxemburg niet van gespaard zou blijven, wat bijgevolg leidt tot een vertraging in verschillende economische sectoren, o.a. vastgoed, maar hiervoor hebben we in dit stadium nog geen tekenen van slechtere economische omstandigheden vastgesteld.

Het jaarlijkse inflatiepercentage stijgt van 1,2% naar 1,7%.

Het werkloosheidspercentage stabiliseert op 5,3% van de actieve bevolking (5,1% in januari 2019 vs 5,8% eind 2017).

Het Groothertogdom Luxemburg heeft 627.935 inwoners waarvan 52,5 % de Luxemburgse nationaliteit hebben. Tussen 2018 en 2019 meldt Eurostat dat de bevolking in 18 Lidstaten van de EU gestegen is, terwijl ze in 10 andere daalde. Binnen de EU staat Luxemburg op de tweede plaats qua demografische groei (+19,6‰), voorafgegaan door Malta (+36,8‰) en gevolgd door Ierland (+15,2‰).

Kantoren⁶

De marktstock van kantoren in Luxemburg bedroeg eind 2019 4.404.000 m².

⁴ Bron: Het coronavirus en de gevolgen ervan voor de vastgoedmarkt (bron: ING Focus RE 2020 III – artikel van 08/04/20).

⁵ Bronnen: Le Portail des Statistiques Grand-duché de; Statnews, nr. 01, januari 2020; Statnews, nr. 02, januari 2020; Conjoncture flash, januari 2020.

⁶ JLL januari 2020 – JLL marktverslag 2019; CBRE januari 2020 – Marketingreview Luxembourg office 2019.

De bezettingsgraad was in 2018 opnieuw gestegen (18% beter dan in 2017) maar 2019 was het jaar van allerlei extremen voor de vastgoedmarkt voor kantoren in Luxemburg, met een bezettingsgraad die nog nooit zo hoog was en huurprijzen die hoog piekten. De bezettingsgraad is daardoor in een jaar tijd 7,5 % gestegen naar 265.000 m² in 2019. Als we deze oppervlakte vergelijken met het gemiddelde van de vijf voorbije jaren, is dit een stijging van 20 %.

De gemiddelde omvang van de transacties was in 2019 bijzonder hoog: 1.320 m² ten opzichte van 885 m² het jaar daarvoor, met zeven transacties van meer dan 10.000 m² – meer dan het dubbele van in 2018.

Onder de grote transacties die werden geregistreerd, vermelden we de verhuuring van meer dan 10.000 m² door de bank Edmond de Rothschild te Cloche d'Or. De Europese instellingen bekleeden een centrale plaats en vertegenwoordigen 19% van het totale volume van deze bezetting, met name doordat het Hof van Justitie van de Europese Unie zijn intrek nam in een derde toren van Kirchberg (voor een totaal van bijna 40.000 m²) en de bezetting van een eerste deel van de KAD II in Kirchberg door het Europese Parlement. 14% van de bezetting voor het jaar 2019 werd ook door de Luxemburgse staat verwezenlijkt, met de intrek van het nationale Ministerie van Onderwijs in de Rives de Clausen, waar de diensten gecentraliseerd zijn over ongeveer 10.000 m², en met de aankoop van een bijkomende vleugel van 14.000 m² van het Findel Business Center bij de luchthaven door de Politie van het Groothertogdom.

Gezien de sterke vraag was de leegstand in 2019 bijzonder laag: slechts 3,2 %, ofwel iets meer dan 134.000 m² (tegen 3,4 % eind 2018) – dat is de laagste beschikbaarheid die sinds tien jaar werd geregistreerd. Hoewel de wijken van het Centrum in Kirchberg rond het Station en de Cloche d'Or gesatureerd zijn (met een leegstandspercentage van minder dan 1 of 2 %) is het meeste van het aanbod geconcentreerd in de City Belt (7,7 % leegstand), in de periferie (10,5 %) en in Belval (7,6 %).

Rekening houdend met de schaarste van het aanbod gingen de huurprijzen in 2019 de hoogte in in de meest gegeerde wijken. In het Centrum zijn de huurprijzen daardoor met 2 % gestegen, waardoor we voortaan moeten rekenen op iets meer dan 50 euro per m² en per maand (excl. btw) voor een onderkomen, tegen 36 euro per m² in Kirchberg.

Residentieel⁷

Op de residentiële markt stellen we een gelijkaardige trend als in de kantorenmarkt vast.

In hun nieuwe editie van 2019 publiceerden het Observatoire de l'Habitat en Statec de vaststelling van een sterke stijging van +11,4% van de verkoopprijzen over een jaar. De aangekondigde huurprijzen van appartementen stegen echter minder snel met +2,3%. De statistieken worden geventileerd volgens oude en nieuwe woningen, appartementen en huizen en volgens gemeenten.

Het residentiële aanbod kan de erg sterke vraag nauwelijks volgen. De prijzen van nieuwe appartementen zijn in Luxemburg met 18% de hoogte ingegaan. De duurste sectoren zijn Luxemburg en de eerste kroon (Strassen, Bertrange, Hesperange, Sandweiler enz.), met prijzen voor appartement die op meer dan 7.000 euro per m² werden geregistreerd, met pieken van meer dan 12.000 euro per m² in Limpertsberg. Het socio-economische aspect blijft voor het Groothertogdom Luxemburg een belangrijke inzet. De ontwikkelingstrend is gericht op oude semi-industriële sites, terreinen langs de grote verkeersassen naar de hoofdstad, met daarbij een verticale concentratie.

Frankrijk⁸ - Ile-de-France

⁷ https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2019; JLL januari 2020 – JLL marktverslag 2019.

⁸ Bron Colliers – Ile de France Bureaux 4de kwartaal 2019.

De activiteit van de tertiaire vastgoedmarkt kwam na een moeilijk eerste halfjaar in het tweede deel van het jaar terug op zijn pootjes terecht en beperkte zo de daling van de geplaatste vraag tot 10% over een jaar, met een transactievolume van 2,3 miljoen m², tot het tienjarige gemiddelde. Het jaar 2019 viel op door een piek in het 4de kwartaal, met name over de grote bewegingen en de positieve evolutie van de Première Couronne: deze sector vertoonde een groei over een jaar (+8%).

Ondanks een verschuiving naar de periferie, dat ook tijdens het 4de kwartaal werd bevestigd, blijft Parijs aantrekkelijk met 39% van de jaarlijkse geplaatste vraag.

De afname van het onmiddellijke aanbod zet zich voor het vijfde jaar op rij door. Met een beschikbaarheid van 2,7 miljoen m² wordt het jaar 2019 afgesloten met een stockdaling van 8% over een jaar. Bijgevolg komt het leegstandspercentage in de regio op gemiddeld 5% te staan, wat wijst op een vrij vloeiende markt, die lokaal echter steeds nijpender wordt.

Op middellange termijn zal de stock van kwaliteitsvolle programma's dankzij het aanbod van een aantal grote oppervlakken kunnen vernieuwd worden, met 1,9 miljoen m², een stijging van bijna 26% op één jaar, met name over bepaalde sectoren zoals Paris Centre Ouest, die eind 2019 afrondt met een mooie progressie.

Na een moeilijke eerste helft van het jaar zag het er tegen het einde van het jaar al rooskleuriger uit voor de Franse markt. De transactionele activiteit nam in het 4de kwartaal namelijk sterk toe, met transacties over 640.000 m² (+11% over het kwartaal).

Zoals verwacht eindigde de activiteit van het jaar 2019 met een registratie van 2,3 miljoen m² over een jaar met een daling van 10% en kon het niveau van het jaar daarvoor niet opnieuw behaald worden. Naderhand moet deze daling in de activiteit toch genuanceerd worden, aangezien de geplaatste vraag binnen het tienjarige gemiddelde blijft.

Het aantal contracten voor grote oppervlakken kende in de loop van het jaar een constante progressie en met name in het 4de kwartaal, hoewel de geplaatste vraag van de oppervlakte > 5.000 m² bedroeg, was er een terugval over een jaar (-14% in volume) met 72 contracten in vergelijking met 82 in 2018.

Tot slot vertegenwoordigen de segmenten met kleine oppervlakken (< 1.000 m²) en middelgrote oppervlakken (1.000 – 5.000 m²) elk 31% van de activiteit, terwijl de grote constructies een licht voordeel boeken met een take-up van 38%.

De hoofdstad blijft aantrekkelijk met 39% van de handtekeningen van 2019 en ondanks een terugval van 15% over een jaar, die hoofdzakelijk te wijten was aan een gebrek aan aanbod. In het Quartier Central des Affaires alleen al wordt 45% van de Parijse transacties geconcentreerd. Meer in detail registreren de grote constructies, hoewel alle segmenten sinds een jaar in dalende lijn zijn, een duidelijke terugval in de hoofdstad (-28% in één jaar) met transacties over 231.000 m². De Parijse markt komt aanbod te kort, waardoor bedrijven verplicht zijn om zich naar de Première Périphérie te richten, vooral voor bewegingen over grote oppervlakken.

De balans is namelijk duidelijk, want enkel de Première Périphérie vertoont een jaarlijkse progressie van zijn take-up van 8% en met name dankzij de Première Périphérie Nord die over een jaar een groei van 79% noteert. Het belang van de Première Périphérie werd bevestigd in de transacties voor grote constructies, met 36 contracten, waarvan 10 voor meer dan 20.000 m².

De kantorenstock op het einde van K1-2020 in Ile-de-France bedroeg 54,5 miljoen m². Kantorenstock die onmiddellijk beschikbaar is, blijft sinds 2015 dalen, met 2,7 miljoen m² op het einde van het 4de kwartaal van 2019 (-8% over een jaar). De stock in Ile-de-France blijft steken op 20%, zodat het niveau van het beschikbare nieuwe aanbod relatief laag is, rekening houdend met de vraag die nog steeds hoger is voor kwaliteitsruimten. Het aanbod heeft vooral te lijden onder een ongelijke verdeling van de kwaliteitsactiva die respectievelijk 33% en 26% van de stock van Péri Défense en Paris Centre Ouest (buiten QCA) vertegenwoordigen, terwijl de periferie's Nord en Sud zo'n 10% van hun stock in eerste verkoop hebben.

Deze constante daling van het beschikbare aanbod heeft een rechtstreekse impact op de leegstand die steeds meer onder druk staat, met een gemiddeld percentage van 5% voor de regio. Dit percentage dient echter lokaal te worden genuanceerd. Parijs blijft een erg gespannen markt met 2,2% leegstand, terwijl de Croissant Ouest en de Première Couronne Nord verkoopmarkten zijn met respectievelijk 89,7% en 10,2% beschikbaarheid. Dit wordt verklaard door het aandeel van de stock in tweede verkoop, die met moeite verkocht geraakt door de nieuwe of geherstructureerde panden waarnaar de vraag groot is.

Het zekere kwaliteitsaanbod (opgeleverde projecten of projecten in opbouw) vertoont een stijging van bijna 26% in één jaar, met 1,9 miljoen m². Bepaalde sectoren zoals Paris Centre Ouest kennen tegen het einde van het jaar een mooie progressie, met grote projecten (33.000 m² Parijs 16, geleverd in 2022).

Meer in detail is eind december meer dan 630.000 m² oppervlakte in eerste verkoop beschikbaar, dit is een stijging van meer dan 40% in een jaar. 1,33 miljoen m² is momenteel in constructie, waarvan 48% in 2020 wordt opgeleverd. Binnen 5 jaar zal er bijna 2,8 miljoen m² extra uit de grond worden gestampt.

In Parijs stijgt het zekere toekomstige aanbod (+34% op een jaar) en het waarschijnlijke aanbod (bouwvergunning verkregen) zou in staat moeten zijn om de markt voor efficiënte tertiaire oppervlakte tegen 2024 te bevoorraden. In de periferie stijgt het toekomstige aanbod (zeker en waarschijnlijk) met +7% over een jaar en meer bepaald in de Périphérie Sud (+15% in een jaar) voor projecten die in 2022 en 2023 verwacht worden.

Over het jaar 2019 is de stijgende trend voor de huurprijzen bevestigd met een stijging van 5% in een jaar voor nieuwe of gerenoveerde kantoren (gemiddeld € 398) en 6% voor tweede verkoop (gemiddeld € 393) voor Ile-de-France.

Het recordniveau is voor de "prime" huurprijs in het QCA van Parijs, die dankzij het hoge aantal ondertekende transacties voor waarden van € 850 of meer, naar € 860 steeg (vs € 840 eind 2018).

De begeleidingsmaatregelen gaan in de regio Ile-de-France omhoog en bedragen in het 4de kwartaal gemiddeld 20,8%. Dit cijfer moet echter genuanceerd worden naargelang de lokalisatie en de gehuurde oppervlakte. Het kan variëren van 9,2% in Paris Centre Ouest (buiten QCA) tot 25,2% voor La Défense. Het segment transacties van meer dan 5.000 m² profiteert van de toename van begeleiding.

Wegens de Covid-19-crisis kondigde de Minister van Economie en Financiën in april 2020 een voorspelling van -8% voor het Franse BBP aan voor 2020. Het is waarschijnlijk dat de kantorensector minder impact zal ervaren dan de commerciële en hotelactiva (die meteen en ook langer volop getroffen worden door deze crisis).

Dit zal echter niet zwaar wegen op de basistenden en de streefdoelen die al jaren spelen en integendeel nog zullen uitvergroten worden: nood aan flexibel vastgoed, gebruik van werkruimten, gebruikerservaringen, dienstengericht vastgoed, groen vastgoed. Dit zal bedrijven ertoe aanzetten om hun organisatie en werkmethode te herbekijken, hun digitale overgang te versnellen, met een impact op de behoeften op het vlak van vastgoed en het gebruik van de kantoorruimten.

Op de investeringsmarkt blijkt uit de resultaten van het 1ste kwartaal 2020 dat de activiteit heel gestaag blijft, waarbij de transacties die sinds de lockdown al in een promesse vervat zaten, met afgeronde financieringen werden ondertekend. De impact van de lockdown en de Covid-19-crisis zal wellicht in de komende maanden duidelijk worden met een vertraging in de engagementen. Deze markt zal geconfronteerd worden met een verandering in de financiële omgeving, met een haperend banksysteem en een veel beperktere toegang tot kredieten. Het is vandaag erg moeilijk te voorspellen wat de impact van de crisis zal zijn op de bankactiviteit en de structurering ervan. We kunnen er echter van uitgaan dat overnames via het hefboomeffect dankzij de schuld op korte termijn zullen afnemen en dat investeringen in eigen vermogen terug het voortouw zullen nemen op de markt. Beleggers met "Core"-profiel die diversifieerden naar "value-added" activa zullen zich wellicht opnieuw richten op "core"-activa, om een residuele opbrengst/risico-verhouding na te streven. Hoewel er momenteel geen wijzigingen in opbrengsten worden genoteerd, kunnen we wel een herschikking van de rentevoeten verwachten in het kader van de risicopremies, naargelang het activatype, hun risicoprofielen, hun kwaliteiten en geografische ligging.

Duitsland

Duitsland vertegenwoordigt de sterkste economie in Europa en een van de belangrijkste ter wereld. Het land speelt binnen de Europese Unie (EU) een belangrijke rol, vertegenwoordigt 20% van het Europese BBP (EU27) en 16% van de bevolking in de Europese Unie. De Duitse economie is zowel erg geïndustrialiseerd als gediversifieerd, met een gelijke concentratie op diensten en productie.⁹

Met bijna 3.436 miljard euro vertoont Duitsland het grootste BBP van Europa, maar het land heeft met zijn 82,8 miljoen inwoners ook de grootste bevolking van Europa.¹⁰ In de vier grote steden wonen meer dan een miljoen mensen. Duitsland is een toevluchtsoord voor het wereldwijde kapitaal en biedt beleggers een stabiele en erg aantrekkelijke financiële, politieke omgeving voor particulieren en internationale groepen.¹¹

Volgens de Deutsche Bank Monitor is de onzekerheid over de toekomstige vastgoedprijzen door de COVID-19-pandemie aanzienlijk toegenomen. Op korte termijn zou een globale oriëntatie naar zekerheid de prijzen van residentiële eigendommen moeten doen stijgen. De vertraging in de economische activiteit, in het bijzonder in het eerste halfjaar van 2020, en de aanzienlijke onzekerheid over de toekomst zullen naar verwachting tot een prijsdaling leiden. De verwachte economische daling veroorzaakt vooral onzekerheid over de vraag naar kantoorruimte. De prijzen van kantoorgebouwen kunnen in de metropoolregio's tijdelijk dalen. Ze zullen wellicht, net zoals de voorbije jaren, toch nog steeds als relatief veilige beleggingen worden beschouwd en naar verwachting ook gebruikt worden als beleggingen in veilige waarden¹². De eerste gegevens die voor Duitsland beschikbaar zijn, vertonen een daling van 25% van de huuractiviteit tijdens K1 2020, het beschikbare percentage blijft over het kwartaal echter stabiel op gemiddeld 3,1%¹³.

In Duitsland worden er grootscheepse maatregelen getroffen om de pandemie te bestrijden. Met een pakket ter waarde van tot 750 miljard om de schade door de coronacrisis in te dijken, werkt Duitsland zich voor het eerst sinds 2013 in de schulden¹⁴.

Düsseldorf

De kantoorstock, d.w.z. het aantal m² bestaande kantoorruimte, in Düsseldorf bedraagt eind Q1-2020 9.150.000 m² en de leegstand bedraagt 537.800 m²¹⁵. Met een totaal van ongeveer 550.000 m² was meer dan een derde van de ruimte op de markt van kantoorgebouwen in Düsseldorf ingenomen ten opzichte van het voorgaande jaar (2018: 415.000 m²). Voor het eerst sinds 2007 lag de take-up hoger dan 500.000 m² waarvan het grootste deel van deze oppervlakte (492.000 m²) zich in de stedelijke zone van Düsseldorf bevond. Het leegstandspercentage verminderde in de loop van de 10 voorbije jaren met de helft en daalde in de loop van 2019 regelmatig naar het actuele niveau van 5,8%. Het beschikbare percentage voor de stadszone van Düsseldorf bedraagt maar 4,7%. In 2020 zal de beschikbare ruimte voor de volledige markt naar verwachting nog dalen tot onder de 5,0%. De prime huurprijs is dan weer met € 0,50 /m²/maand gestegen in de loop van het laatste kwartaal van het jaar en behaalt opnieuw een recordbedrag van € 28,50/m²/maand; de gemiddelde gewogen huurprijs heeft ook een historische piek van € 17,26 /m²/maand¹⁶ bereikt.

⁹ OESO Data – www.data.oecd.org.

¹⁰ Statista 2019 – www.de.staista.com.

¹¹ JLL – Investment Market Overview Q4 2019.

¹² Deutsche Bank Research Germany Monitor - The COVID-19 crisis and the German real estate market.

¹³ Savills - Covid-19: Impact on European Real Estate – Vol 3.

¹⁴ Reuters.

¹⁵ Office Market Overview – Big 7 – 1st quarter 2020 published in April 2020.

¹⁶ JLL – Office Market Profile Q4 2019.

Met betrekking tot de residentiële markt mag Düsseldorf zich als hoofdstad van het gewest en trekpleister voor media en ondernemingen, buigen op een gevoelige stijging van de vraag naar woningen, dankzij een stijging van het aantal gezinnen. De Düsseldorfse bevolking neemt al 18 jaar gestaag toe, wat de aantrekkelijkheid van de stad als woonplaats bewijst. Tussen 2008 en 2017 steeg het aantal inwoners van Düsseldorf met 43.933 personen (+ 7,4%) naar een totaal van 639.407. Het aantal transacties ligt ook iets hoger ten opzichte van het voorgaande jaar, met een volume van € 578 miljoen. De leegstand is licht gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (met 0,1%). De prijzen voor residentiële en commerciële lokalen zijn stabiel gebleven. In de prime van Düsseldorf bedraagt de aankoopprijs € 4.700/m². De beste prijs/huurprijsverhoudingen zijn ook gestabiliseerd rond 27,1. Algemeen is de maximumprijs gestegen, ongeacht de plaatsen, of ze gemiddeld of bescheiden zijn¹⁷.

Polen¹⁸

Volgens Knight Frank¹⁹ bedroeg de kantorenstock in Warschau eind 2019 5,6 miljoen, met een take-up van 583.000 m².

Volgens Jones LangLasalle was 2019 voor Warschau een uitzonderlijk jaar. De markt is steeds sterker geworden, met een nooit geziene vraag naar kantoren in Warschau (verwerking van 880.000 m²). Nog steeds in Warschau is het beschikbare percentage gedaald tot 7,8% (5,3% in de centrale zones en 9,4% in de niet-centrale zones van de stad), wat een daling van 0,9 p.p. y-o-y vertegenwoordigt.

Een dergelijk leegstandspercentage leidt tot een lage huurmogelijkheid in heel de stad, in het bijzonder in het centrum. Momenteel omvat het totaal van constructies in ontwikkeling 790.000 m² dat tegen 2022 zal afgerond zijn, waarbij ongeveer 40% van het volume nu al voorgehuurd is.

De meeste basishuurprijzen zijn in de centrale zones van Warschau gestegen wegens de sterke vraag, het lage beschikbare percentage en de verhoging van de constructiekosten. De "prime" huurprijzen worden momenteel berekend op € 18,0 tot € 24,0/m²/maand, terwijl de "prime" activa in de beste niet-centrale zones verhuurd worden voor € 11,0 tot € 16,0/m²/maand.

De geschatte waarde van de transacties voor vastgoedbeleggingen in Polen heeft een record behaald van 7,4 miljard euro. Dat is een beter resultaat dan in 2018 (meer dan 7,2 miljard euro). De 12 maanden van 2019 waren de beste die ooit werden geregistreerd in het kantorensegment, waar de aan- en verkopen goed waren voor meer dan 3,8 miljard euro - meer dan een miljard euro meer dan het voorgaande jaar.

Volgens JLL bedroeg het totale volume investeringen op de Poolse vastgoedmarkt in het eerste kwartaal van 2020 bijna 1,8 miljard euro, het tweede hoogste cijfer dat ooit werd geregistreerd voor dit kwartaal.

"Een uitstekend resultaat, dat mogelijk werd door de hoge activiteit van investeerders op de industriële markt, die transacties voor meer dan 1 miljard euro hebben gedaan, maar ook op de kantorenmarkt, waar eigendommen voor een waarde van bijna 620 miljoen euro van eigenaar wisselden. Dat betekent dat de twee segmenten hun beste jaarbegin hebben geregistreerd. Bovendien was de waarde van de transacties op de industriële markt hoger dan alle jaarresultaten die voor 2018 werden behaald," zei Tomasz Puch, hoofd van kantoren en industriële investeringen bij JLL in Polen. Ondanks een uitzonderlijke situatie en een lockdown door Covid-19 werd een groot deel van de transacties op afstand afgehandeld.

Hongarije²⁰

¹⁷ Engel & Völkers – Residential Investment Marktreport 2019/2020 Düsseldorf.

¹⁸ JLL – Warsaw office market – January 2020.

¹⁹ Knight Frank – Research - Poland Commercial Market 2019

²⁰<https://www.coface.com/fr/Etudes-economiques-et-risque-pays/Hongrie>.

Op het einde van 2019 bedroeg de kantorenstock in Boedapest 3,7 miljoen m², met een take-up van 361.980 m² voor dat jaar.

Na een sterke groei in 2019 (groei geraamd op 4,9% van het BBP) zal de Hongaarse activiteit dit jaar wellicht verzwakken. Het land heeft tot nu toe kunnen profiteren van de verhoging van de overheidsuitgaven voor de plaatselijke verkiezingen, de versnelling in de bouw en de sterke productie in de autosector. De binnenlandse vraag blijft de groeimotor met een sterke stijging in de beleggingen (ongeveer 28 % van het BBP in 2019) en een stevige consumptie door de gezinnen (48 %) die ondersteund wordt door een laag werkloosheidscijfer (3,4 % in augustus 2019). Deze twee componenten zullen vertragen. Na de erg efficiënte aanwending van de EU-fondsen door Hongarije in het voorbije jaar, zullen de openbare investeringen wellicht afnemen. De groei van de lonen zal zich wellicht doorzetten gezien het aanhoudende tekort aan werkkrachten. De stijging van de inkomsten ondersteunt niet alleen de consumptie, maar ook, en dit meer en meer, de beleggingen door gezinnen. Gezinnen kunnen op overheidssteun rekenen om een huis te kopen.

Hongaarse bedrijven haalden voordeel uit een vennootschapsbelasting van 9 %, het laagste percentage van Europa. Deze maatregel heeft vooral betrekking op middelgrote Hongaarse en buitenlandse bedrijven met een omzet van meer dan € 2 miljoen.

Het tekort in het overheidsapparaat is sinds 2017 gedaald. Dit zal in 2020 naar verwachting op 1,2 % van het BBP uitkomen. Een tragere, maar stabiele en duurzame economische activiteit zal de fiscale inkomsten ondersteunen. De stijging daarvan zal echter beperkt blijven door een nieuwe verlaging van de socialezekerheidsbijdragen voor werknemers.

Gezien het tekort aan ruimte in de kantorensector worden voor 2020 heel wat verkopen op termijn ("forward sales") verwacht, wat leidt tot hoge voorverhuurprijzen ("pre-lease").

In 2019 was de huuractiviteit uitzonderlijk sterk, met een jaarlijkse nettobezetting van 637.120 m² (ondertekende transacties voor nieuwe huurcontracten, voorverhuur, uitbreidingen en verlengingen). Ten opzichte van het voorgaande jaar werd er in 2019 een groei van 20% behaald in de huurmarkt voor kantoorgebouwen. Het jaarlijkse volume in de beleggingsactiviteit bedroeg in 2019 € 1,7 miljard, wat ongeveer overeenkomt met het jaarlijkse volume van 2018. Op het einde van 2019 bleef het totale beschikbare percentage op de markt op een historisch lage 5,60%.

De "Vaci Corridor", de grootste submarkt van Boedapest blijft de meest gegeerde plaats, zowel voor gewone huur als voor nieuw aanbod. 60% van de lopende ontwikkelingen in opbouw zijn in 2020 voorgehuurd.

Met een solide fundering zonder dreiging van overproductie en een lage beschikbaarheid, biedt de kantorenmarkt in Boedapest binnen een voorspelbare toekomst een stabiel niveau voor de verhuring. De cijfers voor de kantorenmarkt in Boedapest voor het eerste kwartaal van 2020 lopen gelijk met het niveau van de voorgaande jaren en meer dan 60% van de pipeline is al voorgehuurd²¹.

Roemenië²²

Zoals voorspeld vertrapte de Roemeense economie vorig jaar lichtjes en kwam uit op 4%, in vergelijking met 4,4% in 2018 en meer dan 7% in 2017, maar bleef toch een van de beste van de Europese Unie (meer dan het dubbele van het gemiddelde van de Unie). Dat betekent dat de Roemeense economie verrassend veerkrachtig is gebleken in het licht van de commerciële problemen die in heel wat delen van de wereld werden vastgesteld.

De cijfers met betrekking tot de vraag zijn zelfs nog indrukwekkender. De kapitaalsuitgaven zijn met bijna 4 punten gegroeid, terwijl de positieve bijdrage tot de consumptie werd weggeveegd door de negatieve effecten van de stocks en de netto-export.

²¹ Market update from Cushman & Wakefield (van 17 april 2020).

²² Bron: Bucharest City Report Q4-2018 de Jones Lang Lasalle.

Anderzijds kregen de "*internal balances*" de voorbije jaren meer druk te verwerken door een soepel budgetbeleid, parallel met een reeds gespannen arbeidsmarkt, die de groei van loontrekkenden heeft gestimuleerd, ook dankzij overheidsmaatregelen zoals de optrekking van het loonminimum en de loonsverhogingen van werknemers in de openbare sector. Dit heeft geleid tot een inflatie-impulsie boven het beoogde interval van 1,5 tot 3,5% van de centrale bank en een uitbreiding van de zogenaamde tweelingdeficits (marge tussen de lopende rekening die eind 2019 mogelijk afsluit rond 5% van het BBP en het geraamde budgettaire deficit van 4,4% van het BBP).

2019 was een uitzonderlijk actief jaar voor wat de opleveringen betreft; het park van moderne kantoren is met 12% of ongeveer 286.000 m² nieuwe huuroppervlakte gestegen naar bijna 2,7 miljoen m².

De nieuwe projecten werden over het algemeen goed door de markt onthaald en kenden een goede vraag, hoewel de stijging van de constructiekosten en de krimp van de arbeidsmarkt in de bouwsector nog steeds specifieke problemen creëerden. Het merendeel van de nieuwe kantoorprojecten blijven in de buurt van de metrostations geconcentreerd, wat het belang van de infrastructuurverbindingen in een zo dichtbevolkte stad als Boekarest onderstreept.

Na de 3 eerste kwartalen van het jaar, leek 2019 op een eerder normaal jaar af te stevenen (in lijn met de recente trends), hoewel het er ten opzichte van 2017-2018 met betrekking tot nieuwe vraag toch somber uitzag. Het vierde kwartaal heeft de situatie echter rechtgetrokken. Met een totale huuractiviteit van moderne kantoorruimten van 365.000 m² (tegen 327.000 m² - het vorige record van 350.000 m² dat in 2016 gevestigd werd), noteren we voor de plaatselijke markt een nieuw record dat zelfs boven de naar boven bijgestelde voorspellingen lag. De take-up is nog verrassender: met 145.000 m² (waarvan bijna de helft in het vierde kwartaal werd geregistreerd) wordt hier het tweede beste cijfer sinds de crisis geboekt, en een verbetering van 8% ten opzichte van het voorgaande jaar.

De huurprijzen in Boekarest blijven (nog) zo goed als onveranderd, hoewel de markt liquide blijft. Gezien het hoge aantal verhuizingen en nieuwe opleveringen vonden sommigen het jaar 2019 wat moeilijker.

Boekarest wordt stilaan een huurmarkt met een aangenaam niveau, ook al kunnen bepaalde submarkten (o.a. specifieke zones in de submarkten) of erg gegeerde gebouwen nog steeds nog gunstigere voorwaarden handhaven binnen een zekere vraag.

Vanuit het standpunt van de eigenaren is het goed dat deze normalisering van de activiteit tot stand komt op een moment dat de opleveringen vertragen; 2020 heeft namelijk zo'n 200.000 m² nieuwe GLA's op de planning staan.

De Covid-19-crisis heeft een impact gehad op de huuractiviteit en hoewel de markt vrij snel evolueert, zijn er meningen en standpunten die soms van de ene dag tot de andere veranderen als het gaat om de huidige besprekingen van de huurmarkt: de meest gevorderde besprekingen lijken volgens de reeds onderhandelde voorwaarden te worden afgerond, maar deze die net werden gestart, kennen vertraging of worden tijdelijk opgeschort. Enkele bedrijven hebben besloten om dit jaar geen beslissingen meer te nemen en willen eerst zien hoe de situatie evolueert (Colliers International Roumanie).

Portugal - Lissabon²³

Portugal bleef in 2019 een van de beste leerlingen in de eurozone, ondanks een lichte vertraging ten opzichte van het voorgaande jaar, met een groei van zijn BBP van 1,9% (in vergelijking met gemiddeld 1,1 voor de eurozone) en een werkloosheidscijfer van 6,5% (met een Europees gemiddelde van 7,6%)²⁴.

²³ Bronnen: Cushman & Wakefield "Portuguese Property Market January 2020" en JLL "360° 2019".

²⁴ Bron: Oxford economics.

De kantorenstock in Lissabon bedroeg eind 2019 4.700.000 m², waarvan 194.000 m² gecommercialiseerd, wat in lijn ligt met het voorgaande jaar (206.500 m²) en dus de goede gezondheid van de Portugese huurmarkt bevestigt. De take-up ligt dus boven het gemiddelde van 175.000 m² van de 5 jaren die aan de financiële crisis van 2008 vooraf gingen. Dit bevestigt de behoefte aan moderne kantoorruimte, wegens de veroudering van de bestaande oppervlakken (66% van de verhuurde ruimte), maar ook wegens de groei van bepaalde bedrijven die al in Lissabon aanwezig zijn (26%) of die pas hun weg ernaartoe hebben gevonden (8%).

Het grote Lissabon registreerde in 2019 175 transacties voor een historisch hoge gemiddelde oppervlakte per transactie van 1.108 m². Zoals gewoonlijk zijn het de bedrijven in de technologische sector, media en telecommunicatie die, samen met dienstenbedrijven verantwoordelijk zijn voor het leeuwendeel van de take-up, en dit ondanks de opmerkelijke bezetting door KPMG (9.950 m²) en AGEAS (17.400 m²).

De kantorenmarkt van Lissabon kan in 6 hoofdzones verdeeld worden: Zone 1 - Prim CBD, Zone 2 - CBD, Zone 3 – Nieuwe kantorenzone, Zone 4 – Historische zone langs de rivier, Zone 5 – Expo en Zone 6 – West-Corridor.

Het globale beschikbare percentage blijft dalen en komt momenteel uit op gemiddeld 4% (187.000 m²) voor groot-Lissabon, d.i. minder dan een jaar take-up. Behalve in de zone West-Corridor waar dit percentage 11,4% van de stock behaalt, is de beschikbare huurruimte in de andere zones niet hoger dan 3%. In de zone CBD Prime is er zo goed als geen leegstand (0,1%). Door deze situatie is de kantorenmarkt gevoelige voor het aanbod van kantoren dan voor de vraag. We stellen bijgevolg een continue groei van de huurprijzen in alle zones vast, met een prime huurprijs van € 23 per m² € per maand in Zone 1.

Om in te spelen op dit gebrek aan ruimte en op het feit dat veel bestaande gebouwen niet langer aan de actuele behoeften beantwoorden, zal er tegen 2022 naar verwachting ongeveer 240.000 m² kantoorruimte op de markt bijkomen. 40% van deze pipeline is echter al gereserveerd en als er verder niets verandert, zullen er bijkomende ontwikkelingsprojecten nodig zijn om de actuele vraag op te vangen.

De beleggingsmarkt verpulverde in 2019 ook alle records en bedroeg € 3 miljard (het gemiddelde tussen 2003 en 2008 bedroeg € 870 M). Kantoren vertegenwoordigen 34% van het totale beleggingsbedrag, d.i. meer dan een miljard euro.

Deze constante stijging in het beleggingsvolume bewijst het vertrouwen van de internationale beleggers (81% van het beleggingsvolume) in de langetermijnstabiliteit van de Portugese markt.

De yields voor nieuwe kantoorgebouwen blijven maar comprimeren wegens het zwakke aanbod voor kwaliteitsproducten, maar ook door de continue stijging van de huurprijzen. De prime yield behaalde een historisch record van 4%.

Experts zijn het erover eens dat de COVID-19-crisis wellicht maar een tijdelijke en beperkte impact zal hebben op de prestaties van de kantorenmarkt in Lissabon. De snelle en efficiënte reactie van de Portugese autoriteiten, in combinatie met de sterke gezondheid van de Portugese vastgoedmarkt zullen de impact van deze impact wellicht beperken, zowel met betrekking tot de duur als tot de omvang ervan²⁵.

6.5 Investeringsen

Sinds 31 december 2019 heeft de Groep geen grote investeringen gedaan die nu lopende zijn of waarvoor reeds definitieve engagementen werden aangegaan.

6.6 Trends

²⁵ ²⁵ Bron: CBRE Portugal market flash, 2 april 2020

De Vennootschap bevestigt dat er tussen het einde van het vorige boekjaar waarvoor financiële informatie werd gepubliceerd, nl. sinds 31 december 2019, en de datum van dit Prospectus geen enkele significante wijziging in de financiële prestaties van de Groep te melden valt. De Vennootschap nam een gerichte proactieve houding aan bij de eerste bewezen signalen van de Covid-19 gezondheids crisis om de gezondheid van zijn werknemers en de "business continuity" te verzekeren. Op de datum van dit Prospectus merkt de Vennootschap slechts een beperkte impact op in termen van de evolutie van de projecten en het resultaatvormingsproces als gevolg van de gezondheids crisis en -inperking.

De vastgoedmarkten in Europa ontwikkelen zich in een context van lichte groei en relatief lage rentevoeten.

Op economisch vlak is de internationale strategie van de Vennootschap erop gericht om meer te investeren in landen die een hogere economische groei kennen dan de Belgische markt, die onze historische markt is. De economische groei blijft namelijk een van de meest voor de hand liggende "key drivers" voor de vitaliteit van de vastgoedmarkt. Een economische groei van meer dan 3% zorgt zo voor een hoog bezettingspercentage van het huuropervlak van kantoren en een gestage verhuring van woningen. De Vennootschap verwacht van dit internationale groeiplan dus een snellere rotatie van het geïnvesteerde kapitaal.

Wat de financiële resultaten betreft, zou de gezondheids crisis van Covid-19 kunnen leiden tot een marginale stijging van de kredietkosten met ongeveer 0,5% ten opzichte van 20% van de totale financiering van de Vennootschap. Dit effect is echter beperkt tot kortlopende leningen en de verlenging van langlopende leningen. De Vennootschap schat deze impact op € 0,25 miljoen voor 2020.

6.7 Voorspellingen

Het vooruitzicht dat de rentevoeten laag zullen blijven, blijft de liquiditeiten naar vastgoed lokken. Hoewel West-Europa worstelt om te groeien, vertonen de Centraal-Europese landen, waar de Vennootschap bijna de helft van haar portefeuille heeft geplaatst, hogere groeicijfers dan het Europese gemiddelde.

Het is in die voorspoedige context dat de Vennootschap voor al haar projecten in portefeuille haar inspanningen concentreert op de essentiële stappen van vastgoedontwikkeling: het verkrijgen van vergunningen, verhuring en verkoop.

De wisselende maturiteit van de projecten zorgt ervoor dat de Vennootschap voor de komende jaren groeiperspectieven van haar resultaten kan aankondigen, ondersteund door een geografische en functionele diversificatie van haar bronnen van inkomsten.

De internationale groeistrategie zal voortgezet worden, waarbij we erover blijven waken dat de balans in evenwicht blijft.

6.8 Leiding

6.8.1 Raad van Bestuur

De huidige leden van de Raad van Bestuur zijn:

Naam	Functie:	Bestuurder sinds	Einddatum van het mandaat ⁽⁴⁾	Lid van het Adviescomité
Christian Delaire	Onafhankelijk Bestuurder	27.04.2018	2021	Nominatie-Remuneratiecomité en
Frank Donck	Niet-uitvoerend Bestuurder Voorzitter	28.04.2006	2021	Auditcomité
Philippe Vastapane	Niet-uitvoerend Bestuurder	26.06.2003	2021	Auditcomité
Stéphan Sonnevile SA vert. door Stéphan Sonnevile	Uitvoerend Bestuurder Afgevaardigde	27.04.2007	2022	
MG Praxis Srl vert. door Michèle Gregoire	Onafhankelijk Bestuurder	24.04.2015	2021	Nominatie-Remuneratiecomité en
Investea Srl vert. door Emmanuèle Attout	Onafhankelijk Bestuurder	24.04.2015	2021	Auditcomité (Voorzitster)
Luxempart Management SARL vert. door Jo Santino	Niet-uitvoerend Bestuurder	12.04.2020	2022	Auditcomité
Société de Conseil en Gestion et Stratégie d'entreprises SRL vert. door Nadine Lemaitre	Onafhankelijk Bestuurder	24.04.2011	2023	Nominatie-Remuneratiecomité en

⁽⁴⁾ De mandaten verstrijken op het einde van de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders.

Het professionele adres van elk van de leden van de Raad van Bestuur is dat van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap is haar ultieme beslissingsorgaan, met uitzondering van aangelegenheden die volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of de statuten voorbehouden zijn aan de algemene vergaderingen. De rol van de Raad van Bestuur is het langetermijnsucces van de Vennootschap na te streven door enerzijds ondernemend leiderschap te organiseren en anderzijds te waken over de beoordeling en het beheer van risico's en met aandacht voor de belangen van de *stakeholders*.

De belangrijke activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur buiten de Vennootschap uitoefenen in de voorgaande vijf jaren, zijn in de laatste vijf financiële jaarverslagen van de Vennootschap opgenomen.

Frank Donck, Luxempart Management SARL²⁶, Stéphan Sonnevile SA ²⁷en Philippe Vastapane zijn vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouders in de Raad van Bestuur, in overeenstemming met de tussen hen gesloten aandeelhoudersovereenkomst (zie afdeling 6.9).

²⁶ Vertegenwoordigt door Jo Santino

²⁷ Vertegenwoordigt door Stéphan Sonnevile

Op de datum van dit Prospectus hebben de leden van de Raad van Bestuur bevestigd dat zij in de afgelopen vijf jaar niet:

- niet werd veroordeeld voor fraude;
- niet veroordeeld wegens fraude;
- geen leidinggevende functie als senior manager of als lid van de bestuursorganen, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap gehad op het ogenblik van of voorafgaand aan een faillissement, curatele of vereffening;
- niet het voorwerp uitgemaakt van een officieel en/of openbaar geuite beschuldiging en/of sanctie van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie; of,
- noot door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap.

6.8.2 Executive Committee

Het Executive Committee van de Vennootschap bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie:	Overige mandaten (*)
Stéphan Sonnevile (Stéphan Sonnevile SA)	Chief Executive Officer en Voorzitter van het Executive Committee	<u>Bestuurder van Osiris Venture SA</u> <u>Bestuurder van Paperbrick SA</u>
Sidney D. Bens	Chief Financial Officer	Bestuurder van Ribono SRL
Laurent Collier (Start UP SRL)	Executive Officer	N/A
Sven Lemmes (Weatherlight SA)	Executive Officer	<u>Bestuurder van SEGEPI SA</u> <u>Bestuurder van Nedim SA</u> <u>Bestuurder van SEGEPI LUX SA</u>
William Lerinckx (Probatimmo BV)	Executive Officer	Bestuurder van Lerinvestimmo CS Bestuurder van Minerva BV Bestuurder van Elisa-Park BV

(*) Mandaten in andere vennootschappen (die geen dochters zijn van de Vennootschap) in de loop van de vijf voorbije jaren.

Het Executive Committee zorgt voor de opvolging van de voorstellen en beslissingen van de Raad van Bestuur en het dagelijkse bestuur op zich. Het beschikt echter niet over een delegatie van bevoegdheden of vertegenwoordiging. Het bereidt de strategische keuzes, aankoop-, investerings- en desinvesteringsprojecten voor en legt ze voor aan de Raad van Bestuur. Het neemt bovendien de opvolging van de participatie binnen de raden van bestuur van de dochters op zich.

Op datum van dit Prospectus, bevestigden de leden van de Executive Committee dat zij in de loop van de vijf voorbije jaren:

- niet veroordeeld wegens fraude;
- geen leidinggevende functie als senior manager of als lid van de bestuursorganen, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap gehad op het ogenblik van of voorafgaand aan een faillissement, curatele of vereffening;
- niet het voorwerp uitgemaakt van een officieel en/of openbaar geuite beschuldiging en/of sanctie van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie; of,
- noot door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap.

6.8.3 Tegenstrijdige belangen

Als Belgische genoteerde vennootschap moet de Vennootschap de procedures van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot belangenconflicten binnen de Raad van Bestuur en artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot transacties met verbonden personen naleven.

Elke bestuurder en elk lid van het Executive Committee dient zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo te regelen dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan.

Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet in een bijzondere procedure, die moet worden nageleefd wanneer een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard heeft bij een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur. Dergelijke (potentiële) belangenconflicten zijn niet opgetreden en de procedure is niet toegepast tijdens het boekjaar 2019 (met uitzondering voor de vergoeding van de gedelegeerde bestuurder, die niet deelnam aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot zijn remuneratie, maar de procedure zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werd niet als dusdanig gevolgd).

Frank Donck, Luxempart Management SARL²⁸, Stéphan Sonnevile SA²⁹ en Philippe Vastapane zijn vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouders in de Raad van Bestuur, in overeenstemming met de tussen hen gesloten aandeelhoudersovereenkomst (zie afdeling 6.9).

6.9 Belangrijkste aandeelhouders

Het aandeelhouderschap van de Vennootschap ziet er op datum van dit Prospectus (op basis van de van de aandeelhouders ontvangen informatie in het kader van de transparantieverklaringen) en/of door de Vennootschap gekende informatie als volgt uit:

²⁸ Vertegenwoordigt door Jo Santino

²⁹ Vertegenwoordigt door Stéphan Sonnevile

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

⁽¹⁾ Ondertekenaar van de Aandeelhoudersovereenkomst

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

Het referentieaandeelhouderschap van de Vennootschap bestaat uit vijf aandeelhouders: 3D NV, Luxempart SA, Alva SA, ForAtenoR SA en Stéphan Sonnevile SA. Dit aandeelhouderschap heeft zich ertoe verbonden de Groep te steunen in haar ontwikkelingsstrategie door mee te werken aan de verwezenlijking van haar ondernemingsplan en er hun bekwaamheid toe bij te dragen. Via de vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur van de Vennootschap zijn de referentieaandeelhouders actief betrokken in het algemene beleid en de strategie van de Groep. Dit evenwichtige aandeelhouderschap bestaande uit stabiele vennootschappen met een bewezen trackrecord in de respectievelijke sectoren, heeft een langetermijnvisie voor haar participatie in de Groep.

Deze stabiliteit van het referentieaandeelhouderschap werd concreet gemaakt in een wederzijds engagement aan de hand van een aandeelhoudersovereenkomst die in november 2006 werd ondertekend teneinde de duurzaamheid en de ontwikkeling van de Groep te waarborgen. Deze overeenkomst werd in november 2016 voor een periode van 5 jaar, stilzwijgend verlengbaar voor twee opeenvolgende periodes van 5 jaar geactualiseerd en verlengd. Hierin wordt 40,98 % van het vennootschapskapitaal ondergebracht (zonder rekening te houden met de aandelen in handen van deze referentieaandeelhouders en die geen deel uitmaken van de samenwerking) wat het niet-geplaatste gedeelte van de aandelenemissie op 47,35 % brengt). Deze aandelenovereenkomst vormt een samenwerkingsakkoord gericht op de bepaling en invoering van een duurzaam gemeenschappelijk beleid. Ze is de uitdrukking van de gemeenschappelijke visie van deze aandeelhouders met betrekking tot de strategie en gemeenschappelijke governance-regels van de Vennootschap ten voordele van alle aandeelhouders van de Vennootschap. De overeenkomst voorziet in een vertegenwoordiging van bepaalde aandeelhouders binnen de Raad van Bestuur en een voorkeurrecht voor aandelen die binnen het toepassingsgebied van de overeenkomst vallen.

Het governancecharter van de Vennootschap, de benoeming van de onafhankelijke bestuurders en de naleving van de regels betreffende belangenverstremgeling waarschuwen de Vennootschap mocht een aandeelhouder of groep aandeelhouders een overdreven controle over de Vennootschap zou beramen.

Overeenkomstig artikel 74 van de wet van 2007 hebben deze aandeelhouders die, op de dag dat de wet van kracht werd, samen meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap in portefeuille hadden, dit aan de Vennootschap gemeld.

De Vennootschap heeft geen weet van een akkoord dat zou kunnen leiden tot een wijziging in de controle. Alle aandelen die door de Vennootschap werden uitgegeven - met inbegrip van deze die in handen zijn van de referentieaandeelhouders - beschikken overigens over een uniek stemrecht.

6.10 Algemene vergadering

De Algemene jaarvergadering van de aandeelhouders wordt op de vierde vrijdag van de maand april gehouden, om negen uur en dertig minuten (Brusselse tijd). Indien deze dag een wettelijke feestdag is, moet de vergadering de eerstvolgende werkdag plaatsvinden.

6.11 Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen die in 2019 en 2020 plaatsvonden, hebben betrekking op vergoedingskwesties voor leidinggevenden. We verwijzen naar opmerking 14 (*Verbonden partijen*) van het financiële jaarverslag 2019, dat bij verwijzing in dit Prospectus is opgenomen.

6.12 Financiële info

De geconsolideerde jaarrekeningen van het boekjaar gesloten op 31 december 2019 werd overeenkomstig de afdeling "Document opgenomen door Verwijzing" van dit Prospectus door verwijzing in dit Prospectus opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekeningen van de boekjaren gesloten op 31 december 2019 werden gecontroleerd met een verklaring zonder voorbehoud door de commissaris van de Vennootschap. Het daarbij horende auditverslag is ook door verwijzing in dit Prospectus opgenomen.

6.13 Gerechtelijke procedures

In de voorbije 12 maanden werd de Groep niet geconfronteerd met een administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedure, zowel voor wat hangende procedures of dreigende procedures, die significante effecten zouden kunnen hebben of gehad hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de Vennootschap of de Groep.

6.14 Materiële wijzigingen in de financiële toestand

Er zijn sinds 31 december 2019 geen materiële wijzigingen in de financiële of commerciële toestand van de Groep te melden.

6.15 Kapitaal en toegestaan kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt 57.630.585,69 EUR en wordt vertegenwoordigd door 5.631.076 gewone aandelen.

De bijzondere algemene vergadering van 24 april 2020 heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om nieuwe aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal en het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in een of meerdere keren te verhogen met een maximaal bedrag van 57.630.585,69 EUR. Deze kapitaalsverhogingen kunnen uitgevoerd worden door inbreng in geld, inbreng in natura of opnemings van de reserves. De machtiging werd toegekend voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatiedatum in het Belgische Staatsblad, namelijk 28 april 2020. In het kader van deze toestemming is de Raad van Bestuur gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of te annuleren, ook ten gunste van een of meerdere wel bepaalde personen.

6.16 Belangrijke contracten

In de loop van de voorbije twee jaren heeft de Groep geen belangrijke contracten afgesloten (met uitzondering van de contracten in de normale bedrijfsvoering worden afgesloten). De Groep heeft overigens geen contracten afgesloten (met uitzondering van de contracten die binnen de normale bedrijfsvoering worden afgesloten) met daarin bepalingen die aan een lid van de Groep een plicht of recht toekent die/dat belangrijk is voor de volledige Groep.

6.17 Dividendenbeleid

Het beleid voor de uitbetaling van een regelmatig en aantrekkelijk dividend dat de Vennootschap al meerdere jaren voert, wordt ook dit jaar bevestigd door enerzijds de verwezenlijking van de resultaten in stijgende lijn en anderzijds de groei van het potentieel van de projecten in portefeuille.

In die zin heeft de Algemene vergadering van 24 april 2020 de uitbetaling van een dividend van € 2,31 per aandeel goedgekeurd, goed voor een nettodividend na voorheffing (30%) van € 1,617 per titel.

Het dividend met betrekking tot de voorgaande boekjaren bedroeg € 2,04 voor het boekjaar 2016, € 2,08 voor het boekjaar 2017 en € 2,20 voor het boekjaar 2018.

6.18 Reglementaire publicaties

De volgende reglementaire communicaties werden in de loop van de 12 voorbije maanden gepubliceerd overeenkomstig Reglement (EU) 596/2014:

Financiële informatie:

- 4 september 2019 – Halfjaarlijks financieel verslag 2019
- 14 november 2019 – Intermediaire verklaring van het derde kwartaal 2019
- 9 maart 2020 – Jaarresultaten 2019
- 14 mei 2020 - Intermediaire verklaring van het eerste kwartaal 2020

Al deze mededelingen hebben betrekking op de periodieke financiële informatie van de Vennootschap.

Informatie over de Vennootschap:

- 4 juni 2019 - Inkoop van eigen aandelen
- 11 juni 2019 - Inkoop van eigen aandelen
- 17 juni 2019 – Inkoop van eigen aandelen
- 24 juni 2019 - Inkoop van eigen aandelen
- 15 april 2020 - Voorwaarden voor gewone en buitengewone aandeelhoudersvergaderingen

Voor een overzicht van de transacties op de aandelen die door de leidinggevendenden van de Vennootschap in de loop van de voorbije 12 maanden werden aangegeven, overeenkomstig artikel 19 van de Verordening Marktmissbruik, verwijzen we naar de website van de FSMA, waar de aangegeven transacties worden gepubliceerd.

7 INFORMATIE OVER DE ROERENDE WAARDEN DIE BEDOELD ZIJN OM AANGEBODEN/ TOEGELATEN TE WORDEN TOT DE VERHANDELING

7.1 De aangeboden Nieuwe Aandelen

De 1.407.769 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven conform het Belgische recht en zijn gewone aandelen zonder nominale waarde, volledig volgestort en met stemrecht, van dezelfde aard als de Bestaande Aandelen. De ISIN-code voor de Nieuwe aandelen is identiek aan deze van de Bestaande Aandelen, namelijk: BE0003837540.

7.2 Toepasselijk recht en rechtsgebied

Het Aanbod en de Nieuwe Aandelen worden geregeld door het Belgische recht. De hoven en rechtbanken die bevoegd zijn om geschillen met betrekking tot het Aanbod of de Nieuwe Aandelen te behandelen, worden bepaald overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

7.3 Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm (inschrijving op de rekening), met uitzondering van de Bestaande Aandeelhouders die aandelen op naam bezitten, die de Nieuwe Aandelen op naam zullen ontvangen.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap vragen om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten naar Aandelen op naam, of omgekeerd, overeenkomstig de statuten.

7.4 Munteenheden

Het Aanbod is in euro

7.5 Beperkingen in de vrije overdraagbaarheid van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zijn vrij overdraagbaar. Elke houder van aandelen kan alle of een deel van zijn aandelen vrij overdragen.

7.6 Recht op dividend dat aan de Nieuwe Aandelen is gekoppeld

De Nieuwe Aandelen zullen recht geven op een dividend voor het volledige boekjaar, dat op 1 januari 2020 is gestart, en voor de volgende boekjaren. Alle aandelen, met inbegrip van de Nieuwe Aandelen – delen op dezelfde wijze in eventuele winsten van de Vennootschap, met inbegrip van de winsten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. Het recht op betaling van dividenden verstrijkt vijf (5) jaar na aangifte van het uitkeerbare dividend door de Raad van Bestuur.

7.7 Overige rechten gekoppeld aan de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen gaan gepaard met dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen. De belangrijkste rechten worden hieronder samengevat.

Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem. De stemrechten kunnen echter opgeschort worden in de volgende gevallen (zonder beperking en zonder dat deze lijst exhaustief is), met betrekking tot de aandelen:

- die niet volledig volgestort zijn, niettegenstaande het verzoek daartoe door de Raad van Bestuur van de Vennootschap;
- waarop meer dan één persoon recht heeft, behalve in het geval waarin één enkele vertegenwoordiger is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht;
- die de houder ervan stemrechten verlenen boven de drempel van 5 procent, of een veelvoud van 5 procent, van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de uitstaande financiële instrumenten van de Vennootschap op de datum van de desbetreffende Algemene Vergadering van Aandeelhouders, behalve in het geval de betrokken aandeelhouder de Vennootschap en Aandeelhouders (zie afdeling 7.8 "*Kennisgeving van belangrijke deelnemingen*") in kennis heeft gesteld van het feit dat zijn/haar aandelenbezit de bovenstaande drempels bereikt of overschrijdt; en
- waarvan het stemrecht werd opgeschort door een bevoegde rechtbank of de FSMA.

Deelneming in de uitkeerbare winsten

Alle aandelen delen op dezelfde manier in de (eventuele) winst van de Vennootschap, ook de winsten van het boekjaar dat op 31 december 2020 wordt afgesloten.

De uitkering van een dividend valt in principe onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Overeenkomstig de statuten is de Raad van Bestuur echter gemachtigd om een voorschot uit te keren dat verrekend wordt op het dividend dat over de resultaten van het boekjaar zal worden uitgekeerd.

Er kunnen geen dividenden worden uitgekeerd indien het nettoactief, zoals blijkt uit de jaarrekeningen van de Vennootschap, naar aanleiding van een dergelijke uitkering lager zou zijn of worden dan het bedrag van het volgestorte kapitaal of, als dit bedrag hoger is, het geplaatste kapitaal, vermeerderd met het bedrag van alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen uitgekeerd worden.

Voorkeurrechten

Aandelen waar in geld op wordt ingeschreven moeten, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bij voorkeur aan (op het moment van het betrokken Aanbod) bestaande aandeelhouders worden aangeboden, in verhouding tot het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd, tenzij de Algemene Vergadering of de Raad van Bestuur (naargelang het geval) het voorkeurrecht schrapte of beperkt.

Participatie bij het liquidatieoverschot

In geval van vereffening van de Vennootschap moet haar nettoactief, na integrale betaling van haar schulden, lasten en uitgaven in het kader van de vereffening, in gelijke delen verdeel worden over alle aandelen, na aftrek van het deel van de aandelen dat niet volledig volgestort is, in voorkomend geval, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

7.8 Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de Belgische wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (de "**Transparantiewet**"), is een kennisgeving aan de Vennootschap en aan de FSMA vereist door alle natuurlijke personen en rechtspersonen wanneer als gevolg van een gebeurtenis die aanleiding geeft tot de kennisgeving, het percentage van de stemrechten de drempel van 3%, 5% of een veelvoud van 5% van de totale stemrechten bereikt, overschrijdt of eronder daalt. Behoudens enkele uitzonderingen zijn de gebeurtenissen die aanleiding geven tot een kennisgeving de volgende:

- een verwerving of vervreemding van stemrechtende effecten, stemrechten of financiële instrumenten die als stemrechtverlenende effecten worden behandeld;
- het sluiten, wijzigen of beëindigen van een overeenkomst om in onderling overleg te handelen;
- de verwerving of vervreemding van de controle over een entiteit die de stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap aanhoudt.

De kennisgeving moet zo snel als mogelijk en uiterlijk binnen vier handelsdagen vanaf de gebeurtenis die aanleiding geeft tot de kennisgevingsverplichting plaatsvinden. Indien de Vennootschap een kennisgeving ontvangt met betrekking tot het bereiken van een drempel, moet zij deze informatie binnen de drie handelsdagen na ontvangst van de kennisgeving bekendmaken.

Geen enkele aandeelhouder mag op een Vergadering van Aandeelhouders een groter aantal stemmen uitbrengen dan deze verbonden aan de rechten of effecten waarvan in overeenstemming met de Transparantiewet kennis werd gegeven ten minste 20 dagen voorafgaand aan de datum van de Vergadering van Aandeelhouders, behoudens bepaalde uitzonderingen.

7.9 Openbare overnamebiedingen

Openbare overnamebiedingen op aandelen en andere stemrechtverlenende effecten (zoals eventuele warrants of converteerbare obligaties) zijn onderworpen aan het toezicht door de FSMA. Openbare overnamebiedingen moeten worden aangeboden aan alle stemrechtverlenende effecten, alsook aan alle andere effecten die toegang geven tot stemrechten. Alvorens een bod uit te brengen, moet een bieder een prospectus publiceren die vóór de publicatie door de FSMA moet worden goedgekeurd.

België heeft de Dertiende Richtlijn Vennootschapsrecht (Europese Richtlijn 2004/25/EC van 21 april 2004) omgezet in de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de "**Overnamewet**") en het Belgische Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "**Overnamebesluit**"). De Overnamewet bepaalt dat een verplicht bod moet worden uitgebracht wanneer een persoon, als gevolg van zijn eigen verwerving of de verwerving door personen waarmee hij in onderling overleg handelt of die voor hun rekening handelen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30 procent van de stemrechtverlenende effecten verwerft van een vennootschap die haar maatschappelijke zetel in België heeft en waarvan minstens een deel van de stemrechtverlenende effecten wordt verhandeld op een gereglementeerde markt of op een MTF aangewezen door het Overnamebesluit. Het louter overschrijden van de relevante drempel ten gevolge van een verwerving van aandelen zal aanleiding geven tot een verplicht bod, ongeacht of de prijs die werd betaald in de relevante transactie de huidige marktprijs overschrijdt. De verplichting om een bod uit te brengen is niet van toepassing in bepaalde gevallen die zijn uiteengezet in het Overnamebesluit, zoals (i) in geval van een overname als kan worden aangetoond dat een derde de controle uitoefent over de vennootschap of dat deze derde een grotere deelneming heeft dan de persoon die in het bezit is van 30 procent van de stemrechtverlenende effecten, of (ii) in geval van een kapitaalverhoging met voorkeurrecht waartoe de Vergadering van Aandeelhouders heeft beslist.

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgisch vennootschapsrecht en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht, zoals de verplichting tot openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (zie de afdeling "*Kennisgeving van belangrijke deelnemingen*" hierboven en fusiecontrole, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap, en die een vijandig overnamebod, fusie, wijziging in het bestuur of een andere controlewijziging kunnen bemoeilijken. Deze bepalingen kunnen potentiële overnamepogingen ontmoedigen die andere aandeelhouders kunnen beschouwen als zijnde in hun belang en kunnen de marktprijs van de Aandelen ongunstig beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun Aandelen te verkopen met een premie. Daarnaast kan, in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de Raad van Bestuur van Belgische vennootschappen in bepaalde omstandigheden en mits voorafgaande machtiging van de aandeelhouders, openbare overnamebiedingen ontmoedigen of dwarsbomen door middel van verwaterende uitgaven van aandelen (in overeenstemming met het "toegestane kapitaal") of door de inkoop van aandelen (d.w.z. aankoop van eigen aandelen).

8 BELASTINGSTELSEL MET BETREKKING TOT DE AANDELEN

8.1 Belastingstelsel in België

De paragrafen hieronder geven een samenvatting van bepaalde gevolgen op het vlak van Belgische federale inkomstenbelastingen van de eigendom en de vervreemding van de Aandelen voor een belegger die dergelijke Aandelen verwerft in het kader van dit Aanbod. Deze samenvatting is gebaseerd op wetgeving, verdragen en interpretaties van regelgeving die op datum van dit Prospectus van kracht zijn in België en die onderhevig kunnen zijn aan wijzigingen met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Beleggers moeten aandachtig zijn aan het feit dat rekening houdend met wijzigingen in wetgeving of de praktijk, de eventuele fiscale gevolgen kunnen verschillen van wat hierna wordt toegelicht.

U dient er rekening mee te houden dat het Belgisch fiscaal recht en het fiscaal recht van de Lidstaat van de belegger gevolgen kan hebben voor de inkomsten die uit Aandelen verworven worden.

Deze samenvatting beoogt niet alle fiscale gevolgen van de belegging in, eigendom en vervreemding van de Aandelen te behandelen en houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden eigen aan specifieke beleggers, waarvan sommigen onderworpen kunnen zijn aan bijzondere regelgeving, of aan de belastingwetten van een ander land dan België. Deze samenvatting geeft geen beschrijving van de fiscale behandeling van beleggers die onderworpen zijn aan bijzondere regelgeving, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, collectieve beleggingsinstellingen, effecten- of valutahandelaars, personen die Aandelen aanhouden, of zullen aanhouden, in het kader van een positie in een stellage ("**straddle**"), een cessie-retrocessieverrichting ("**share-repurchase**") of een omzettingsverrichting, een synthetisch instrument of andere geïntegreerde financiële transacties. Deze samenvatting behandelt niet de lokale belastingen die verschuldigd zouden kunnen zijn in verband met een belegging in de Aandelen, met uitzondering van de Belgische gemeentelijke opcentiemen die doorgaans variëren van 0 procent tot 9 procent van de door de belegger verschuldigde inkomstenbelasting.

Voor de doeleinden van deze samenvatting is een Belgische ingezetene een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.w.z. een persoon die gedomicilieerd is in België of de zetel van zijn vermogen heeft in België of een persoon die gelijkgesteld is aan een ingezetene voor doeleinden van de Belgische inkomstenbelastingen), een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste vestiging, haar administratieve zetel of haar zetel van bestuur heeft in België en die niet is uitgesloten van de Belgische vennootschapsbelasting), een Organisme voor de Financiering van Pensioenen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z. een Belgisch pensioenfonds opgericht in de vorm van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen), of een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. een rechtspersoon die geen vennootschap is, die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting, en die zijn maatschappelijke zetel, zijn voornaamste vestiging, zijn administratieve zetel of zijn zetel van bestuur in België heeft).

Een niet-ingezeten belegger is elke persoon die geen Belgisch ingezeten belegger is, zoals hierboven gedefinieerd.

Onderstaande informatie houdt geen juridisch of fiscaal advies of aanbeveling in en mag niet als dusdanig worden beschouwd of geïnterpreteerd. Beleggers dienen hun eigen adviseurs te raadplegen inzake de fiscale gevolgen van een belegging in Aandelen in het licht van hun bijzondere omstandigheden, inclusief het effect van de regionale, lokale of andere nationale wetgeving.

8.2 Dividenden

Voor doeleinden van de Belgische inkomstenbelastingen wordt het brutobedrag van alle voordelen die betaald of toegekend worden aan de Aandelen als een dividenduitkering beschouwd. Bij wijze van uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal van de Vennootschap uitgevoerd naar aanleiding van een regelmatige beslissing van de vennootschap, in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet beschouwd als een uitkering van dividend, voor zover dit wordt opgevoerd bij het fiscale kapitaal. Dit fiscale kapitaal omvat in principe het werkelijke volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de volgestorte uitgiftepremies en inbreng in contanten waarop werd ingeschreven op het moment van uitgifte van winstbewijzen. De kwestie om na te gaan of een terugbetaling wordt opgevoerd bij het fiscale kapitaal hangt af van de belaste reserves (en bepaalde niet-belaste reserves) van de Vennootschap. Elke kapitaalsverlaging wordt pro-rata te zijn uitgekeerd uit het fiscale kapitaal en bepaalde reserves (d.w.z., en in volgende volgorde: de belaste reserves opgenomen in het kapitaal, belaste reserves niet geïncorporeerd in het kapitaal en belastingvrije reserves geïncorporeerd in het kapitaal). Het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt beschouwd als zijnde uitgekeerd uit de reserves zal als een belastbare dividenduitkering beschouwd worden. Enkel het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt beschouwd als zijnde uitgekeerd fiscaal kapitaal mag, onder bepaalde voorwaarden, voor doeleinden van de Belgische roerende voorheffing, niet beschouwd worden als een dividenduitkering.

Normaliter wordt op dividenden een Belgische roerende voorheffing van 30 procent ingehouden, waarop mogelijke vrijstellingen of verminderingen gelden in toepassing van de toepasselijke nationale bepalingen of bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting.

In geval van inkoop van de Aandelen zal het uitgekeerde bedrag (na aftrek van het gedeelte van het fiscale kapitaal dat vertegenwoordigd wordt door de teruggekochte aandelen) worden behandeld als een dividend dat onderworpen is aan een roerende voorheffing van 30 procent, waarop mogelijke vrijstellingen of verminderingen gelden in het kader van de toepasselijke nationale bepalingen of bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting. Er wordt geen Belgische roerende voorheffing ingehouden als deze inkoop wordt uitgevoerd op Euronext of een gelijkaardige effectenbeurs en aan bepaalde voorwaarden voldoet.

In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscaal kapitaal overschrijden in principe worden onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing van 30 procent, waarop mogelijke vrijstellingen of verminderingen gelden in het kader van de toepasselijke nationale bepalingen of bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting.

Eventuele niet-Belgische roerende voorheffing zal niet verrekenbaar zijn met eventueel verschuldigde Belgische inkomstenbelasting en evenmin terugbetaalbaar in de mate dat deze de verschuldigde Belgische inkomstenbelasting overschrijdt.

Volgens de Belgische wet van 11 januari 2019 houdende maatregelen van bestrijding van de belastingfraude en -ontwijking inzake roerende voorheffing (die in werking trad op 22 januari 2019) en de Belgische wet van 28 april 2019 houdende diverse fiscale bepalingen en tot wijziging van artikel 1, § 1ter, van de wet van 5 april 1955 (die in werking trad op 16 mei 2019) kan Belgische roerende voorheffing geëist worden van een houder van Aandelen die onrechtmatig dividendinkomen met vrijstelling van Belgische roerende voorheffing heeft verkregen, of die ten onrechte een terugbetaling van de roerende voorheffing heeft verkregen door een vrijstelling van voorheffing a) op basis van een onjuist attest of b) op collectieve of individuele spaarrekeningen die niet beantwoorden aan bepaalde voorwaarden voor vrijstelling.

8.3 Belgische ingezetenen natuurlijke personen

Voor Belgische ingezetenen natuurlijke personen die de Aandelen verwerven en aanhouden als een privébelegging werkt de Belgische roerende voorheffing op dividenden bevrijdend zodat hiermee de personenbelasting op deze dividenden is voldaan. Deze personen zijn in dat geval niet verplicht om de dividenden in hun persoonlijke aangifte in de personenbelasting aan te geven. Deze personen kunnen er niettemin voor opteren om de dividenden op te nemen in hun aangifte in de personenbelasting. Indien de begunstigde ervoor kiest om de dividenden aan te geven, zullen deze dividenden in principe belast worden aan het afzonderlijk tarief van 30 procent gelijk aan de roerende voorheffing op dividenden, of indien dit lager is, aan het progressief tarief in de personenbelasting dat van toepassing is op de wereldwijde inkomsten die de belastingplichtige heeft aangegeven. Indien de begunstigde de dividenden aangeeft, zal de eventueel op die dividenden verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd worden met gemeentelijke opcentiemen. Indien de dividenden worden aangegeven, kan de Belgische roerende voorheffing op dividenden die aan de bron werd ingehouden bovendien worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting waarbij enig overschot terugbetaalbaar is voor zover de roerende voorheffing meer bedraagt dan de uiteindelijke verschuldigde inkomstenbelasting, op voorwaarde dat de dividenduitkering niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de natuurlijke persoon kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom heeft aangehouden gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden.

Voor dividenden betaald of toegekend vanaf 1 januari 2018 kunnen Belgische ingezetenen natuurlijke personen in principe in hun aangifte personenbelasting een vrijstelling vragen voor een eerste schijf van dividendinkomen tot maximaal 812 EUR (aanslagjaar 2021 - inkomstenjaar 2020), mits het vervullen van bepaalde formaliteiten. Voor alle duidelijkheid wordt er bij de beoordeling of voormeld maximumbedrag is bereikt rekening gehouden met alle aangegeven dividenden (en dus niet enkel met dividenden uitgekeerd op de Aandelen).

Voor Belgische ingezetenen natuurlijke personen die de Aandelen voor beroepsmatige doeleinden verwerven en aanhouden, werkt de Belgische roerende voorheffing niet bevrijdend voor de verschuldigde personenbelasting. Ontvangen dividenden moeten door de belegger worden aangegeven en zullen in dat geval worden belast tegen het toepasselijke tarief in de personenbelasting van de investeerder, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen. De aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing kan in principe worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting en is terugbetaalbaar voor zover dit bedrag van de roerende voorheffing hoger is dan de verschuldigde personenbelasting, onder de volgende twee voorwaarden:

- i. de belastingplichtige moet de Nieuwe Aandelen in volle eigendom bezitten op het moment waarop de rechthebbenden van de dividenden worden geïdentificeerd; en
- ii. de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering of minderwaarde op de Nieuwe Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien de belegger kan aantonen dat hij de volle eigendom van de Nieuwe Aandelen heeft gehad gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden.

8.4 Belgisch ingezetenen vennootschappen

8.4.1 Vennootschapsbelasting

Voor Belgische ingezeten vennootschappen dienen bruto dividendinkomen (inclusief de Belgische roerende voorheffing) te worden aangegeven in de aangifte in de vennootschapsbelasting waarbij deze inkomsten zullen worden onderworpen aan het tarief in de vennootschapsbelasting van 29,58 procent (inclusief de 2 procent crisisbijdrage) en 25 procent vanaf 2020 (voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020). Onder bepaalde voorwaarden geldt voor Kleine Ondernemingen (zoals gedefinieerd door artikel 1:24, §1 tot §6 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen) een verlaagd tarief in de vennootschapsbelasting van 20,4 procent (inclusief de 2 procent crisisbijdrage) en 20 procent vanaf 2020 (d.w.z. voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020) op de eerste schijf van 100.000 EUR belastbare winst.

Belgische ingezeten vennootschappen kunnen, onder bepaalde voorwaarden, 100 procent van de ontvangen bruto dividenden aftrekken van hun belastbare inkomsten (de "**DBI-aftrek**"), op voorwaarde dat op het moment van toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden: (i) de Belgische ingezeten vennootschap Aandelen aanhoudt die ten minste 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen of die een aanschaffingswaarde hebben van ten minste 2.500.000 EUR (met dien verstande dat aan slechts één van beide criteria moet zijn voldaan); (ii) de Aandelen van de Vennootschap werden of zullen in volle eigendom worden aangehouden gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar; en (iii) de voorwaarden voor de belasting van de onderliggende uitgekeerde inkomsten, zoals beschreven in artikel 203 van het Belgisch Wetboek van de Inkomstenbelastingen (de "**Taxatievoorwaarde voorzien in artikel 203 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen**") zijn vervuld (samen de "**Voorwaarden voor de toepassing van het stelsel van de DBI-aftrek**").

Bovenvermelde voorwaarden (i) en (ii) zijn in principe niet van toepassing voor dividenden ontvangen door een beleggingsvennootschap in de betekenis van art. 2, § 1, 5°, f) WIB. De Voorwaarden voor de toepassing van het stelsel van de DBI-aftrek zijn afhankelijk van een feitelijke analyse en daarom dient bij elke dividenduitkering te worden gecontroleerd of dit stelsel kan worden toegepast.

Aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing kan in principe worden verrekend met de verschuldigde Belgische vennootschapsbelasting en is terugbetaalbaar voor zover het hoger is dan de verschuldigde vennootschapsbelasting, onder de volgende twee voorwaarden: (i) de belastingplichtige moet de Aandelen van de Vennootschap in volle eigendom bezitten op het moment waarop de rechthebbenden van de dividenden worden geïdentificeerd; en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen van de Vennootschap. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien: (i) de belastingplichtige kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom aanhield gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden onmiddellijk voorafgaand aan de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; of (ii) indien tijdens die periode de Aandelen nooit in volle eigendom toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een Belgische ingezeten vennootschap of een niet-ingezeten vennootschap die de Aandelen op ononderbroken wijze aanhield via een Belgische vaste inrichting (de "**VI**").

8.4.2 Roerende voorheffing

Dividenden uitgekeerd aan een Belgische ingezeten vennootschap zullen vrijgesteld zijn van Belgische roerende voorheffing, op voorwaarde dat de vennootschap op het moment van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden ten minste 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap aanhoudt en dat een dergelijke minimumdeelneming gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar werd of wordt aangehouden.

Om van deze vrijstelling te kunnen genieten, moet de Belgische ingezeten vennootschap aan de Vennootschap of haar betaalagent een attest bezorgen waarin de kwalificerende status wordt bevestigd alsook het feit dat aan de twee voormelde voorwaarden is of zal worden voldaan. Indien de Belgische ingezeten vennootschap op het moment van toekenning of betaalbaarstelling van dividenden op Aandelen voormelde minimumdeelneming aanhoudt doch voor een periode van minder dan één jaar, zal de Vennootschap de roerende voorheffing inhouden, zonder deze evenwel door te storten aan de Belgische Schatkist, op voorwaarde dat de Belgische ingezeten vennootschap haar kwalificerende status, de datum vanaf wanneer zij de minimumparticipatie aanhoudt, en haar engagement om de minimumparticipatie gedurende een onafgebroken periode van minstens één jaar aan te houden, attesteert. De Belgische ingezeten vennootschap moet de Vennootschap of haar betaalagent ook op de hoogte brengen als de minimum houdperiode van één jaar is verstreken of als haar aandelenparticipatie daalt tot minder dan 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vóór het verstrijken van de minimum houdperiode van één jaar. Wanneer vervolgens aan de vereiste van de minimum houdperiode van één jaar is voldaan, zal de voorlopig ingehouden roerende voorheffing op dividenden aan de belegger worden uitbetaald.

Merk op: de hierboven beschreven DBI-afrek en vrijstelling van roerende voorheffing zullen geen toepassing vinden inzake dividenden die verbonden zijn met een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen waarvan de Belgische fiscale administratie, rekening houdend met alle relevante feiten en omstandigheden, heeft aangetoond, tenzij bewijs van het tegendeel, dat deze handeling of dit geheel van handelingen kunstmatig is en is opgezet met als hoofddoel of een van de hoofddoelen de DBI-afrek, bovenvermelde vrijstelling van roerende voorheffing of één van de voordelen van Richtlijn 2011/96/EU van 30 november 2011 ("Moeder-dochterrichtlijn") in een andere lidstaat van de Europese Unie te verkrijgen. Een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen wordt als kunstmatig beschouwd voor zover zij niet is opgezet op grond van geldige zakelijke redenen die de economische realiteit weerspiegelen.

8.4.3 Organismen voor de financiering van pensioenen

Voor organismen voor de financiering van pensioenen (de "OFP's), d.w.z. Belgische pensioenfondsen opgericht in de vorm van een "OFP" (*organismen voor de financiering van pensioenen*) in de zin van artikel 8 van de Belgische wet van 27 oktober 2006 zijn dividendinkomsten over het algemeen vrijgesteld van belastingen.

Elke aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing kan, onder bepaalde voorwaarden, worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting van OFP's en is terugbetaalbaar voor zover het de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt.

De federale Belgische wetgever keurde recent een wet goed (Wet van 11 januari houdende maatregelen van bestrijding van belastingfraude en -ontwijking inzake roerende voorheffing (die op 22 januari 2019 van kracht werd)) volgens dewelke het feit dat een Belgische (of buitenlandse) OFP de Aandelen - die recht geven op dividenden - niet gedurende ononderbroken periode van minstens 60 dagen in volle eigendom heeft behouden, een weerlegbaar vermoeden vormt dat de rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen waarmee de dividenden verbonden zijn, kunstmatig is. De vrijstelling van roerende voorheffing zal in dat geval niet worden toegepast en/of elke aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing heffing op de dividenden zal niet verrekend worden met de vennootschapsbelasting, tenzij de OFP het bewijs kan voorleggen dat de dividenden niet verbonden zijn met een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen die kunstmatig zijn en werd ingezet met als hoofddoel of een van de hoofddoelen om voor deze dividenden een vrijstelling of verrekening van de roerende voorheffing te verkrijgen.

8.5 Andere Belgische rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting werkt de Belgische roerende voorheffing op dividenden in principe volledig bevrijdend met betrekking tot de door hen verschuldigde Belgische inkomstenbelasting.

8.5.1 Belgische niet-ingezeten natuurlijke personen en vennootschappen

Voor niet-ingezeten natuurlijke personen en vennootschappen, zal de roerende voorheffing op de dividenden de enige belasting op dividenden in België zijn, tenzij de niet-inwoner de Aandelen aanhoudt in het kader van een bedrijfsactiviteit die in België wordt uitgevoerd via een vaste basis in België of een VI.

Indien Aandelen van de Vennootschap verworven worden door een niet-ingezeten belegger in het kader van een bedrijfsactiviteit in België moet de belegger alle ontvangen dividenden aangeven, die belastbaar zijn tegen het toepasselijke tarief van de Belgische personenbelasting of vennootschapsbelasting voor niet-inwoners, al naargelang het geval. De aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de Belgische personenbelasting of vennootschapsbelasting voor niet-inwoners en kan worden terugbetaald voor zover het de verschuldigde inkomstenbelasting overschrijdt, onder de volgende twee voorwaarden: (i) de belastingplichtige moet de Aandelen van de Vennootschap in volle eigendom bezitten op het moment waarop de rechthebbenden van de dividenden worden geïdentificeerd; en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien: (i) de natuurlijke persoon niet-inwoner of de vennootschap niet-inwoner kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom aanhield gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden onmiddellijk voorafgaand aan de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; of (ii) uitsluitend met betrekking tot niet-ingezeten vennootschappen, indien tijdens die periode de Aandelen nooit in volle eigendom hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een Belgische ingezeten vennootschap of een niet-ingezeten vennootschap die de Aandelen op ononderbroken wijze heeft aangehouden via een VI. Op niet-ingezeten houders van aandelen zijn er op het dividend geen beperkingen van toepassing.

Niet-ingezeten vennootschappen die de Aandelen hebben toegewezen aan een VI kunnen de bruto dividenden die zijn inbegrepen in hun belastbare winst voor 100 procent aftrekken indien op de datum waarop dividenden worden betaald of toegekend, de Voorwaarden voor de toepassing van het stelsel van de DBI-aftrek zijn vervuld. De toepassing van het stelsel van de DBI-aftrek is echter afhankelijk van een feitelijke analyse die bij elke uitkering moet worden uitgevoerd en bij elke uitkering dient te worden gecontroleerd of dit stelsel kan worden toegepast.

8.5.2 Vrijstelling van Belgische roerende voorheffing voor niet-inwoners

Er bestaan verschillende situaties van vrijstelling of verzaking van de Belgische roerende voorheffing, naar het voorbeeld van wat voor Belgische ingezeten beleggers bestaat, die in bepaalde gevallen en wanneer bepaalde voorwaarden vervuld zijn op bepaalde niet-ingezeten beleggers van toepassing zijn. Niet-ingezeten beleggers dienen daarom hun fiscale adviseurs te raadplegen om na te gaan of ze mogelijk recht hebben op een vrijstelling of verzaking van de Belgische roerende voorheffing bij betaling of uitkering van dividenden door de Vennootschap.

Dividenden die worden betaald of toegekend aan Belgische niet-ingezeten natuurlijke personen die de Aandelen niet gebruiken voor de uitoefening van een beroepsactiviteit kunnen van de personenbelasting voor Belgische niet-ingezeten natuurlijke personen worden vrijgesteld voor een bedrag van maximaal 812 EUR (bedrag van toepassing voor inkomstenjaar 2020). Voor alle duidelijkheid, er wordt bij de beoordeling of dit maximumbedrag is bereikt rekening gehouden met alle dividenden die worden betaald of toegekend aan Belgische niet-inwoners natuurlijke personen (en dus niet enkel met het bedrag van dividenden dat werd betaald op of toegekend aan de Aandelen). Bijgevolg kan, indien Belgische roerende voorheffing werd ingehouden op dividenden betaald of toegekend aan de Aandelen, een dergelijke Belgische niet-inwoner in zijn of haar aangifte in de belasting niet-inwoners vragen dat enige Belgische roerende voorheffing ingehouden op dividenden voor een bedrag van maximaal 812 EUR (bedrag van toepassing voor inkomstenjaar 2020) wordt verrekend en, desgevallend, terugbetaald. Indien echter geen dergelijke Belgische aangifte in de belasting niet-inwoners moet worden ingediend door de Belgische niet-ingezeten natuurlijke persoon, dan zou in principe enige Belgische roerende voorheffing ingehouden op dat bedrag, kunnen terugggevorderd worden door middel van het indienen een schriftelijk voor waar verklaard verzoek, gedateerd en ondertekend, bij de adviseur-generaal van het Centrum Buitenland ("*conseiller général du Centre Etranger*"). Dergelijk verzoek dient ten laatste worden ingediend op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin het(de) desbetreffende dividend(en) werden ontvangen, samen met een attest dat zijn/haar status als niet-ingezeten natuurlijk persoon bevestigt en met inachtneming van bepaalde andere formaliteiten bepaald in artikel 206/1 van het uitvoerende Koninklijk Besluit van WIB 1992.

Overeenkomstig het Belgische belastingrecht is geen roerende voorheffing verschuldigd op dividenden betaald aan buitenlandse pensioenfondsen die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- i. het betreft een spaarder niet-inwoner in de zin van artikel 227, 3^o WIB (wat inhoudt dat het fonds een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid heeft en dat het zijn fiscale woonplaats buiten België heeft);
- ii. waarvan het maatschappelijk doel uitsluitend bestaat uit het beheer en het beleggen van fondsen ingezameld met het doel wettelijke of aanvullende pensioenen uit te betalen;
- iii. waarvan de activiteiten zich uitsluitend zonder winst oogmerk beperken tot het beleggen van fondsen ingezameld in de uitoefening van diens maatschappelijk doel;
- iv. die in het land waarvan het inwoner is, vrijgesteld is van inkomstenbelastingen; en
- v. op voorwaarde dat het niet contractueel verplicht is om de dividenden door te storten aan de uiteindelijke verkrijger van dergelijke dividenden voor wie het de Aandelen beheert, noch dat het verplicht is om de vergoedingen voor ontbrekende coupon of voor ontbrekend lot te betalen met betrekking tot de Aandelen die hij krachtens een ontlening bezit, tenzij de uiteindelijke begunstigde ook een pensioenfonds is dat aan alle bovenvermelde voorwaarden voldoet of, enkel met betrekking tot het tweede lid, een moedervenootschap (zoals bedoeld in artikel 106, § 5 of § 6 van het uitvoerende Koninklijk Besluit van WIB 1992) van de vennootschap die dividenden uitkeert. De vrijstelling zal enkel van toepassing zijn als het buitenlandse pensioenfonds een attest voorlegt dat bevestigt dat het de volle eigenaar of vruchtgebruiker is en dat de bovenvermelde voorwaarden zijn voldaan. De organisatie moet dan dit attest overmaken aan de Vennootschap of diens betaalagent.

Dividenden die worden uitgekeerd aan kwalificerende niet-ingezeten moedervenootschappen die gevestigd zijn in een Lidstaat van de EU of een land waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft afgesloten dat een kwalificerende clause inzake de uitwisseling van informatie bevat, zal, onder bepaalde voorwaarden, vrijgesteld zijn van Belgische roerende voorheffing op voorwaarde dat de Aandelen die door de vennootschap niet-inwoner worden aangehouden op het moment van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden minstens 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en dat dergelijke minimumdeelneming wordt of zal worden aangehouden gedurende een ononderbroken periode van minstens één jaar. Een niet-ingezeten vennootschap kwalificeert als een moedervenootschap op voorwaarde dat zij (i) voor vennootschappen gevestigd in een Lidstaat van de EU, een rechtsvorm heeft die in de bijlage van de Moederdochterrichtlijn, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, wordt vermeld, of, voor vennootschappen gevestigd in een land waarmee België een kwalificerende overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft afgesloten, een rechtsvorm heeft die gelijksoortig is als deze die in voornoemde bijlage worden vermeld;

(ii) volgens de fiscale wetgeving van de Staat waar ze is gevestigd en de overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting die deze Staat heeft gesloten met derde Staten, wordt beschouwd in deze Staat haar fiscale woonplaats te hebben; en (iii) onderworpen is aan vennootschapsbelasting of aan een gelijksoortige belasting zonder te genieten van een belastingstelsel dat afwijkt van het gemeen belastingstelsel.

Om van deze vrijstelling te genieten, dient de niet-ingezeten vennootschap aan de Vennootschap of haar betaalagent een attest over te maken waarin haar kwalificerende status en het feit dat aan de vereiste voorwaarden is voldaan, wordt bevestigd.

Indien de Belgische niet-ingezeten vennootschap een minimumdeelneming aanhoudt gedurende minder dan één jaar op het moment dat de dividenden aan de Aandelen worden toegekend, moet de Vennootschap de roerende voorheffing inhouden, zonder deze evenwel door te storten aan de Belgische Schatkist, op voorwaarde dat de niet-ingezeten vennootschap een attest overmaakt aan de Vennootschap of haar betaalagent waarin naast haar kwalificerende status ook de datum vanaf wanneer zij de minimumparticipatie aanhoudt en haar engagement om de minimumparticipatie gedurende een onafgebroken periode van minstens één jaar aan te houden, wordt bevestigd. De Belgische niet-ingezeten vennootschap moet de Vennootschap of haar betaalagent ook op de hoogte brengen wanneer de minimum-houdperiode van één jaar is verstreken of als haar aandelenparticipatie daalt tot minder dan 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vóór het verstrijken van de minimum houdperiode van één jaar. Wanneer vervolgens aan de vereiste minimum-houdperiode van één jaar is voldaan, zal de voorlopig ingehouden roerende voorheffing op dividenden aan de niet-ingezeten vennootschap worden uitbetaald.

Merk op: de hierboven beschreven vrijstelling van roerende voorheffing zal geen toepassing vinden inzake dividenden die verbonden zijn met een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen waarvan de Belgische fiscale administratie, rekening houdend met alle relevante feiten en omstandigheden, heeft aangetoond, tenzij bewijs van het tegendeel, dat deze handeling of dit geheel van handelingen kunstmatig is en is opgezet met als hoofddoel of een van de hoofddoelen de DBI-aftrek, bovenvermelde vrijstelling van inhouding aan de bron zoals hierboven bedoeld of een van de voordelen van de Richtlijn van 20 november 211 (2011/96/EU) (“**moeder-dochterrichtlijn**”) in een andere Lidstaat van de Europese Unie te verkrijgen. Een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen wordt als kunstmatig beschouwd voor zover zij niet is opgezet op grond van geldige zakelijke redenen die de economische realiteit weerspiegelen.

Dividenden die door een Belgische vennootschap aan niet-ingezeten vennootschappen worden uitgekeerd met betrekking tot een aandelenparticipatie van minder dan 10 procent zullen onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing, op voorwaarde dat de niet-ingezeten vennootschappen (i) ofwel gevestigd zijn in een andere Lidstaat van de EER of in een land waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting of enig ander verdrag heeft afgesloten dat een kwalificerende clause inzake uitwisseling van informatie bevat die noodzakelijk is om uitvoering te geven aan de bepalingen van de nationale wetten van de overeenkomstsluitende staten; (ii) een rechtsvorm hebben die vermeld is in Bijlage I, Deel A van de Moeder-dochterrichtlijn, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of een rechtsvorm die vergelijkbaar is met de rechtsvormen die zijn genoemd in voormelde bijlage en die wordt beheerst door het recht van een andere Lidstaat van de EER of door het recht van een Staat waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten; (iii) op het moment van betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden een aandelenparticipatie bezitten van minder dan 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap maar met een aanschaffingswaarde van minstens 2.500.000 EUR; (iv) Aandelen waarop de dividenden betrekking hebben gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar in volle eigendom worden of werden behouden; en (v) onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting of aan een gelijksoortige belasting als de vennootschapsbelasting zonder te genieten van een belastingstelsel dat afwijkt van het gemeen recht. De vrijstelling van roerende voorheffing wordt enkel toegepast in de mate dat de Belgische roerende voorheffing die van toepassing zou zijn indien de vrijstelling niet zou bestaan, niet zou kunnen worden verrekend, noch worden terugbetaald in hoofde van de kwalificerende vennootschap die de dividenden ontvangt. De niet-ingezeten vennootschap moet een attest overmaken aan de Vennootschap of haar betaalagent waarin, naast haar volledige naam, rechtsvorm, adres en fiscaal identificatienummer (indien van toepassing), haar kwalificerende status en het feit dat zij voldoet aan de vereiste voorwaarden vermeld onder (i) tot (v) hierboven bevestigd, en dat aangeeft in welke mate de roerende voorheffing die van toepassing zou zijn indien de vrijstelling niet zou bestaan, in principe verrekenbaar of terugbetaalbaar is op grond van de wettelijke bepalingen die gelden op 31 december van het jaar voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van het dividend.

Op de Belgische roerende voorheffing op dividenden kan een verminderde belasting van toepassing zijn, zoals voorzien in de bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting. België heeft met meer dan 95 landen overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting afgesloten, waarbij het tarief van de Belgische roerende voorheffing op dividenden wordt verlaagd tot 20 procent, 15 procent, 10 procent, 5 procent of 0 procent voor inwoners van die landen, afhankelijk van voorwaarden met betrekking tot, onder meer, de grootte van de aandelenparticipatie en bepaalde identificatieformaliteiten. Dergelijke vermindering kan worden verkregen hetzij onmiddellijk bij de bron, hetzij via terugbetaling van ingehouden belastingen die het toepasselijke verdragstarief te boven gaan.

Houders van Aandelen dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen om te bepalen of ze in aanmerking komen voor een verlaging van de roerende voorheffing bij betaalbaarstelling of toekenning van dividenden, en, in voorkomend geval, om de procedurevereisten te begrijpen welke moeten worden gevolgd om de verlaagde roerende voorheffing ingevolge de betaling van de dividenden te bekomen of om terugbetaling te vragen.

8.6 Meerwaarden en minderwaarden

8.6.1 Belgische ingezetenen natuurlijke personen

In principe zijn Belgische ingezetenen natuurlijke personen die Aandelen van de Vennootschap verwerven als privébelegging niet onderworpen aan Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van de Aandelen en zijn minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd door een natuurlijke persoon bij vervreemding van de Aandelen worden echter belast aan 33 procent (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) indien de meerwaarde geacht wordt gerealiseerd te zijn buiten het normale beheer van het privévermogen van de natuurlijke persoon. Minderwaarden zijn echter in dat geval niet fiscaal aftrekbaar.

Bovendien zijn meerwaarden die door Belgische ingezetenen natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de vervreemding van de Aandelen, buiten de uitoefening van een beroepsactiviteit, aan een niet-ingezetenen vennootschap (of een rechtspersoon die een gelijkaardige rechtsvorm heeft), aan een buitenlandse Staat (of een van zijn staatkundige onderdelen of lokale overheden) of aan een niet-ingezetenen rechtspersoon, telkens wanneer deze buiten de EER is gevestigd, in principe belastbaar aan een tarief van 16,5 procent (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) indien de Belgische ingezetenen natuurlijke persoon, op enig tijdstip in de loop van vijf jaar voorafgaand aan de verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of met zijn echtgeno(o)t(e) of met bepaalde verwanten, een aanzienlijke aandelenparticipatie in de Vennootschap heeft bezeten (d.w.z. een aandelenparticipatie van meer dan 25 procent in de Vennootschap). Minderwaarden zijn in dergelijke gevallen echter niet fiscaal aftrekbaar.

Belgische ingezetenen natuurlijke personen die Aandelen van de Vennootschap aanhouden voor beroepsdoeleinden worden belast tegen de normale progressieve tarieven van de personenbelasting (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) op enige meerwaarde gerealiseerd ingevolge de vervreemding van de Aandelen, behalve voor wat betreft: (i) meerwaarden op Aandelen gerealiseerd in het kader van de stopzetting van activiteiten die worden belast aan een afzonderlijk tarief van 10 procent of 16,5 procent (afhankelijk van de omstandigheden); of (ii) Aandelen die voor meer dan vijf jaar werden aangehouden en die belastbaar zijn aan 16,5 procent. Minderwaarden op de Aandelen die worden geleden door Belgische ingezetenen natuurlijke personen die de Aandelen voor beroepsdoeleinden aanhouden, zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische ingezeten natuurlijke personen worden gerealiseerd bij een inkoop van eigen Aandelen van de Vennootschap of na ontbinding van de Vennootschap zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie hierboven). In geval van inkoop van Aandelen, gevolgd door hun vernietiging, zal het resterende bedrag op het aankoopbedrag (na aftrek van het gedeelte van de herberekende waarde van het volgestorte kapitaal dat vertegenwoordigd wordt door de teruggekochte aandelen) beschouwd worden als een dividend dat onderworpen is aan een roerende voorheffing van 30 procent, behoudens mogelijke vrijstellingen of verminderingen in het kader van de toepasselijke nationale bepalingen of bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting. Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden als deze inkoop wordt uitgevoerd op Euronext of een gelijkaardige effectenbeurs en aan bepaalde voorwaarden voldoet.

In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscale kapitaal overschrijden in principe worden onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing van 30 procent, behoudens mogelijke vrijstellingen of verminderingen in het kader van de toepasselijke nationale bepalingen of bepalingen van overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting.

8.6.2 Belgische ingezeten vennootschappen

Belgische ingezeten vennootschappen zijn niet onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting op meerwaarden die worden gerealiseerd bij de vervreemding van Aandelen van de Vennootschap, op voorwaarde dat: (i) de Belgische ingezeten vennootschap Aandelen aanhoudt die ten minste 10 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen of een aanschaffingswaarde hebben van ten minste 2.500.000 EUR (met dien verstande dat aan slechts één van beide criteria moet zijn voldaan); (ii) de Artikel 203 WIB Taxatievoorwaarde is vervuld; en (iii) de Aandelen in volle eigendom werden aangehouden gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar.

Indien aan de voormelde voorwaarden (i) en/of (ii) niet werd voldaan, dan wordt de meerwaarde gerealiseerd bij de vervreemding van Aandelen van de Vennootschap door een Belgische ingezeten vennootschap belast aan het gewone tarief in de vennootschapsbelasting dat van toepassing is tijdens het betreffende boekjaar, tenzij het verlaagde tarief in de vennootschapsbelasting van toepassing is voor Kleine Ondernemingen (zoals gedefinieerd in artikel 1:24, §1 tot §6 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Meerwaarden die door Belgische ingezeten vennootschappen in België worden gerealiseerd bij de inkoop van Aandelen door de Vennootschap of ingevolge de vereffening van de Vennootschap zullen in principe worden onderworpen aan hetzelfde belastingregime als dividenden (zie hierboven).

Minderwaarden op Aandelen van de Vennootschap geleden door ingezeten vennootschappen zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Aandelen van de Vennootschap aangehouden in de handelsportefeuilles van kwalificerende kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en beheersmaatschappijen van instellingen voor collectieve belegging zijn onderworpen aan een ander regime. De meerwaarden gerealiseerd door deze beleggers zullen onderworpen worden aan de gewone tarieven van de vennootschapsbelasting, en minderwaarden zijn fiscaal aftrekbaar. Interne overdrachten van en naar de handelsportefeuille worden gelijkgesteld aan een realisatie.

8.6.3 Organismen voor de financiering van pensioenen

OPF's worden in principe niet onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting op meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van Aandelen, en minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

8.6.4 Andere Belgische rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting

Belgische ingezeten rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet onderworpen aan de Belgische meerwaardebelasting bij de vervreemding van de Aandelen. Meerwaarden die afkomstig zijn van de vervreemding van (een deel van) een aanzienlijke deelneming in een Belgische vennootschap (zijnde een deelneming van meer dan 25 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op enig ogenblik gedurende de laatste vijf jaar voorafgaand aan de vervreemding) aan een niet-ingezeten vennootschap (of een rechtspersoon die een gelijkaardige rechtsvorm heeft), aan een buitenlandse Staat (of één van zijn staatkundige onderdelen of lokale overheden), of aan een niet-ingezeten rechtspersoon wanneer deze buiten de EER is gevestigd, zijn echter wel belastbaar. In dat geval kunnen de gerealiseerde meerwaarden, onder bepaalde omstandigheden, worden belast aan 16,5 procent (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen).

Meerwaarden die door Belgische ingezeten rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van Aandelen of ingevolge de vereffening van de Vennootschap zullen in principe worden belast als dividenden (zie hierboven).

Minderwaarden op Aandelen die worden geleden door Belgische ingezeten rechtspersonen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

8.6.5 Belgische niet-ingezeten natuurlijke personen

Meerwaarden gerealiseerd op de Aandelen door een niet-ingezeten natuurlijke persoon die de Aandelen niet heeft aangehouden in verband met een bedrijfsactiviteit die in België wordt uitgevoerd via een vaste basis in België, zijn in principe niet onderworpen aan belastingheffing, tenzij in de volgende gevallen indien dergelijke meerwaarden worden verkregen of ontvangen in België:

- de meerwaarden worden geacht te zijn gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van het privévermogen van de natuurlijke persoon. In dat geval moeten de meerwaarden worden aangegeven in een belastingaangifte voor niet-inwoners voor het inkomstenjaar waarin de meerwaarde werd gerealiseerd en kunnen ze belastbaar zijn in België; of,
- de meerwaarden zijn afkomstig van de vervreemding van (een deel van) een aanzienlijke deelneming in een Belgische vennootschap (zijnde een deelneming van meer dan 25 procent van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op enig ogenblik gedurende de laatste vijf jaar voorafgaand aan de vervreemding) aan een niet-ingezeten vennootschap (of een rechtspersoon die een gelijkaardige rechtsvorm heeft), aan een buitenlandse Staat (of één van zijn staatkundige onderdelen of lokale overheden), of aan een niet-ingezeten rechtspersoon wanneer deze buiten de EER is gevestigd. In dat geval kunnen de gerealiseerde meerwaarden, onder bepaalde omstandigheden, worden belast aan 16,5 procent (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen).

België heeft echter met meer dan 95 landen overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting gesloten die doorgaans voorzien in een volledige vrijstelling van Belgische meerwaardebelasting op dergelijke meerwaarden gerealiseerd door inwoners van die landen. Minderwaarden zijn in de regel fiscaal niet aftrekbaar.

Meerwaarden die door niet-ingezeten natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de inkoop van Aandelen door de Vennootschap of ingevolge de vereffening van de Vennootschap zullen in de regel worden belast als dividenden (zie hierboven).

Meerwaarden zullen belastbaar zijn aan de gewone progressieve tarieven van de inkomstenbelasting en minderwaarden zullen fiscaal aftrekbaar zijn, als die meer- of minderwaarden worden gerealiseerd op Aandelen door een niet-ingezeten natuurlijke persoon die Aandelen aanhoudt in het kader van een bedrijfsactiviteit die in België via een vaste basis in België wordt uitgevoerd.

8.6.6 Belgische niet-ingezeten vennootschappen of rechtspersonen

Meerwaarden die worden gerealiseerd door niet-ingezeten vennootschappen of andere niet-ingezeten rechtspersonen die de Aandelen aanhouden in verband met een beroepsactiviteit die in België wordt uitgevoerd via een VI, zijn doorgaans onderworpen aan hetzelfde regime als Belgische ingezeten vennootschappen of andere Belgische ingezeten rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting.

Meerwaarden die door niet-ingezeten vennootschappen of niet-ingezeten rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van Aandelen of ingevolge de vereffening van de Vennootschap zullen in principe worden onderworpen aan hetzelfde belastingstelsel als voor dividenden (zie hierboven).

8.6.7 Taks op de beursverrichtingen

Bij inschrijving op Aandelen is er geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd (primaire marktverrichtingen).

De aankoop en de verkoop en enige andere verwerving of overdracht onder bezwarende titel van bestaande aandelen (secundaire marktverrichtingen) in België via een professionele tussenpersoon is onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen van 0,35 procent op de aankoopprijs, met een maximum van 1.600 EUR per transactie en per partij. De taks is verschuldigd door elke partij van de transactie en wordt voor rekening van beide partijen geïnd door de professionele tussenpersoon.

Ingevolge de Wet van 25 december 2016, die op 1 januari 2017 van kracht werd, werd het toepassingsgebied van de taks op de beursverrichtingen uitgebreid naar verrichtingen op de secundaire markt waarvan de orders, rechtstreeks of onrechtstreeks, werden gegeven aan een in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon door (i) hetzij een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België of (ii) hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België (hierna individueel de "**Belgische belegger**" genoemd). In dergelijk scenario is de taks op de beursverrichtingen verschuldigd door de Belgische Belegger, tenzij deze kan aantonen dat de verschuldigde taks op de beursverrichtingen reeds werd betaald door de in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon. In dergelijk geval dient de in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon, uiterlijk de werkdag die volgt op die waarop de verrichting werd uitgevoerd, aan elke klant (die hem een beursorder geeft) een borderel af te geven (dat aan alle pertinente voorwaarden beantwoordt). Anderzijds kunnen in het buitenland gevestigde professionele tussenpersonen onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten in België een aansprakelijke vertegenwoordiger laten erkennen (de "**Aansprakelijke Vertegenwoordiger**"). Deze Aansprakelijke Vertegenwoordiger zal dan aansprakelijk zijn jegens de Belgische Staat tot de betaling van de verschuldigde taks op de beursverrichtingen en het vervullen van rapporteringsformaliteiten en de verplichtingen inzake het borderel in dat verband. Indien dergelijke Aansprakelijke Vertegenwoordiger de verschuldigde taks op de beursverrichtingen effectief heeft betaald, zal de Belgische Belegger, als gevolg van bovenstaande, niet langer de schuldenaar zijn van de taks op de beursverrichtingen.

Bij het Grondwettelijk Hof werd een verzoek tot vernietiging ingediend met het oog op de vernietiging van de toepassing van de taks op de beursverrichtingen op verrichtingen die worden uitgevoerd met professionele tussenpersonen gevestigd buiten België (zoals hierboven beschreven). Het Grondwettelijk Hof heeft in dit verband aan het Hof van Justitie van de Europese Unie een prejudiciële vraag gesteld en deze laatste oordeelde in een Arrest van 20 januari 2020 dat de betreffende Belgische regelgeving niet in strijd is met het vrije verkeer van diensten. Het Grondwettelijk Hof zal over dit verzoek nog een uitspraak ten gronde doen. Indien het Grondwettelijk Hof deze toepassing van de taks op de beursverrichtingen zou vernietigen zonder de gevolgen ervan te handhaven, zou de terugbetaling van de reeds betaalde taks kunnen worden geëist.

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd op transacties die werden aangegaan door de volgende partijen op voorwaarde dat ze voor eigen rekening handelen: (i) professionele tussenpersonen zoals beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Belgische wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) verzekeringsondernemingen beschreven in artikel 2, §1 van de Belgische wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) pensioenfondsen zoals beschreven in artikel 2,1° van de Belgische wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (vi) Belgische niet-inwoners op voorwaarde dat ze aan hun financiële tussenpersoon in België een attest bezorgen waarin hun status van niet-inwoner wordt bevestigd.

Op 14 februari 2013 keurde de Europese Commissie de Ontwerprichtlijn over een Financiële Transactietaks (de "**FTT**"). De Ontwerprichtlijn bepaalt momenteel dat, zodra de TTF in werking treedt, de deelnemende Lidstaten geen andere belastingen op financiële transacties mogen handhaven of invoeren dan de FTT (of BFT, zoals voorzien in de Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Voor België zou de taks op de beursverrichtingen dus afgeschaft worden zodra de FTT in werking treedt. De Ontwerprichtlijn is nog steeds het voorwerp van onderhandelingen tussen de deelnemende Lidstaten en kan bijgevolg op ieder ogenblik worden gewijzigd.

8.6.8 Taks op de effectenrekeningen

In België bestond er een taks op effectenrekeningen (die door de wet van 7 februari 2018 was ingevoerd). Op 17 oktober 2019 oordeelde het Belgische Grondwettelijk Hof echter dat de taks op effectenrekeningen ongrondwettelijk is. Het Belgische Grondwettelijk Hof heeft de taks op effectenrekeningen tenietgedaan, effectief vanaf 1 oktober 2019, wat betekent dat de effecten van de wet van 7 februari 2018 worden gehandhaafd voor de taks die voor de referentieperiodes eindigend vóór of op 30 september 2019 verschuldigd is.

Potentiële beleggers worden sterk aangeraden om zelf professioneel advies in te winnen inzake de Taks op de Effectenrekeningen.

8.6.9 Comon Reporting Standard

Ingevolge recente internationale ontwikkelingen wordt de uitwisseling van informatie onderworpen aan de Common Reporting Standard ("**CRS**"). Op 29 oktober 2018 hadden 104 rechtsgebieden de multilaterale overeenkomst van bevoegde autoriteiten ("**MCAA**") ondertekend, zijnde een multilaterale kaderovereenkomst voor de automatische uitwisseling van financiële en persoonlijke informatie, waarbij de daaropvolgende bilaterale uitwisseling van informatie van kracht wordt tussen de landen die de overeenkomst hebben ondertekend en die de daaropvolgende kennisgevingen indienen.

Meer dan 48 landen, waaronder België, hebben zich verbonden tot een specifiek en ambitieus tijdschema waarbij de eerste automatische uitwisselingen van informatie plaatsvinden in 2017, met betrekking tot inkomstenjaar 2016 (de "**early adopters**"). In overeenstemming met de CRS zullen financiële instellingen die ingezetene zijn in een CRS-land verplicht zijn om, volgens een due diligence-standaard, financiële informatie te rapporteren over de te rapporteren rekeningen waaronder interest, dividenden, rekeningsaldo of -waarde, inkomsten uit bepaalde verzekeringsproducten, opbrengsten uit de verkoop van financiële activa en andere inkomsten die gegenereerd worden met betrekking tot activa die op de rekening worden aangehouden of betalingen die vanaf die rekening zijn verricht. Te rapporteren rekeningen omvatten rekeningen aangehouden door natuurlijke personen en entiteiten (inclusief trusts en stichtingen) met fiscale woonplaats in een ander CRS-land. De norm bevat een vereiste om door passieve entiteiten te kijken teneinde informatie te rapporteren over de betreffende personen die de zeggenschap erover uitoefenen.

Op 9 december 2014 hebben de EU Lidstaten Richtlijn 2014/107/EU wat betreft verplichte automatische uitwisseling van inlichtingen op belastinggebied goedgekeurd ("**DAC2**"), die voorziet in de verplichte automatische uitwisseling van financiële informatie voorzien in CRS. DAC2 wijzigt de vorige Richtlijn betreffende de administratieve samenwerking op het gebied van de directe belastingen, Richtlijn 2011/16/EU.

De verplichte automatische uitwisseling van financiële informatie door EU Lidstaten, zoals voorzien in DAC2 begon op 30 september 2017 (op 30 september 2018 voor Oostenrijk).

De Belgische regering heeft voornoemde Richtlijn 2014/107/EU, respectievelijk de Common Reporting Standard, geïmplementeerd met de wet van 16 december 2015 tot regeling van de mededeling van inlichtingen betreffende financiële rekeningen, door de Belgische financiële instellingen en de FOD Financiën, in het kader van een automatische uitwisseling van inlichtingen op internationaal niveau en voor belastingdoeleinden (de "**Wet van 16 december 2015**").

Als gevolg van de Wet van 16 december 2015 geldt de automatische uitwisseling van informatie in België: (i) vanaf inkomstenjaar 2016 (eerste uitwisseling van informatie in 2017) met betrekking tot EU Lidstaten (inclusief Oostenrijk, ongeacht het feit dat de automatische uitwisseling van informatie door Oostenrijk aan andere EU Lidstaten slechts voorzien is vanaf inkomstenjaar 2017); (ii) vanaf inkomstenjaar 2014 (eerste uitwisseling van informatie in 2016) met betrekking tot de VS; en (iii) met betrekking tot enige andere, niet-EU landen vanaf de respectieve datum zoals vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 14 juni 2017. Het Koninklijk Besluit bepaalt dat: (i) voor een eerste lijst van 18 landen de verplichte uitwisseling van informatie geldt vanaf inkomstenjaar 2016 (eerste uitwisseling van informatie in 2017); (ii) voor een tweede lijst van 44 landen de verplichte automatische uitwisseling van informatie geldt vanaf inkomstenjaar 2017 (eerste uitwisseling van informatie in 2018); en (iii) voor één land, de verplichte automatische uitwisseling van informatie geldt vanaf inkomstenjaar 2018 (eerste uitwisseling van informatie in 2019).

Beleggers die twijfels hebben over hun positie dienen hun professionele adviseurs te raadplegen.

EMITTENT

Atenor NV/SA
Koningin Astridlaan 92
1310 Terhulpen
België

SOLE GLOBAL COORDINATOR

Belfius Bank NV/SA
Karel Rogierplein 11,
1210 Brussel
België

JOINT BOOKRUNNERS

ING België NV/SA
Marnixlaan
1000 Brussel
België

Belfius Bank NV/SA
Karel Rogierplein 11,
1210 Brussel
België

KBC Bank NV/SA
Havenlaan 2
1080 Brussel
België

FINANCIAL ADVISOR

Merodis BV/SRL
Terhulpesteenweg 187
1170 Brussel
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE EMITTENT

NautaDutilh BV
Terhulpesteenweg 120
1000 Brussel
België

**JURIDISCH ADVISEUR VAN DE JOINT
GLOBAL BOOKRUNNERS**

Clifford Chance Brussels
Louizalaan 65
1000 Brussel
België

**COMMISSARIS VAN DE
EMITTENT**

**Mazars Réviseurs d'Entreprises
SCL**
Marcel Thiry laan 77, Bus 4
1200 Brussel
België