

## Rapport du commissaire au Conseil d'Administration de la société anonyme

### **Atenor SA**

sur l'augmentation du capital dans le cadre  
du capital autorisé par apport en nature et  
l'émission d'actions dans le cadre d'un  
dividende optionnel

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Carlo-Sébastien D'Addario\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une SRL

Le 5 juin 2023

## Table des matières

	Page
1. Mission	1
2. Identification de l'opération	2
3. Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport	5
4. Conclusions du commissaire au Conseil d'Administration de la société anonyme Atenor	6

### Annexe:

1. Rapport spécial de l'organe d'administration établi conformément aux articles 7:179 et 7:197 du Code des sociétés et des associations.

Sauf indication contraire, tous les montants repris dans le présent rapport sont exprimés en euros (€).

## 1. Mission

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations (ci-après « CSA »), nous avons été nommés par l'organe d'administration de la société anonyme Atenor (ci-après la « Société ») par la lettre de mission du 1 juin 2023 afin de faire rapport sur le rapport de l'organe d'administration relatif à l'apport en nature.

Notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération (« no fairness opinion »).

Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises du 26 mai 2021.

L'apport en nature étant accompagné d'une émission d'actions, nous avons également été désignés, conformément à l'article 7:179 du CSA, afin de faire rapport sur le fait que les données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le Conseil d'Administration appelée à voter pour cette proposition.

## 2. Identification de l'opération

### 2.1. Identification de la société bénéficiaire de l'apport

La Société a été constituée par acte authentique dressé le 15 septembre 1950 par le notaire Hubert Scheyven à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 12, 13 et 14 novembre 1950, sous le numéro 24043.

Le siège social de la Société est établi à 1310 La Hulpe, avenue Reine Astrid, 92.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte authentique dressé le 30 juin 2022 par le notaire Jean-Frédéric Vigneron à Wavre publié aux Annexes du Moniteur belge du 14 juillet 2022, sous le numéro 20079643.

La Société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0403.209.303.

Les actions sont cotées sur Euronext Brussels.

### 2.2. Identification de l'apporteur

La Société souhaite offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution du dividende, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre la possibilité de recevoir le dividende en espèces ou une combinaison des deux).

### 2.3. Identification de l'opération

Suite à la décision de distribution d'un dividende pour l'exercice 2022 d'un montant de € 2,67 par action (€ 1,867 dividende net) par l'assemblée générale du 28 avril 2023, le conseil d'administration du 28 avril 2023 a souhaité offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance de dividende net représentée par le coupon n°18, qui résulte de la distribution du dividende, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre la possibilité de recevoir le dividende en espèces ou une combinaison des deux).

Suite à une baisse du cours de l'action qui s'inscrit dans une baisse générale récente des valeurs immobilières, la décote offerte aux actionnaires sur le prix de référence (utilisé pour la détermination du prix d'émission) s'était considérablement réduite. Conformément aux dispositions du document d'information initiale (article 3.8), le Conseil d'Administration a décidé d'annuler ce dividende optionnel, y compris les acceptations reçues.

Après l'issue d'une nouvelle période de référence, le Conseil d'Administration a décidé de lancer un nouveau dividende optionnel. Concrètement, pour le dividende de l'exercice 2022, le conseil d'administration souhaite offrir aux actionnaires les possibilités suivantes :

- ▶ L'apport de leur créance de dividende net au capital d'Atenor, en contrepartie de nouvelles actions ;
- ▶ Le paiement du dividende en espèces ; ou
- ▶ Une combinaison des deux options précitées.

Les actionnaires qui n'ont pas manifesté de choix, de la manière prévue à cet effet, durant la période d'option, recevront le dividende en espèces.

Le capital social actuel de la Société s'élève à € 72.038.228,59 et est représenté par 7.038.845 actions sans désignation de valeur nominale.

Si tous les détenteurs d'actions Atenor apportaient leur droit au dividende net au capital de la société, le nombre d'actions de celle-ci passerait de 7.038.845 à maximum 7.678.740, soit une augmentation de maximum 639.895 actions.

L'organe d'administration de la société bénéficiaire de l'apport est d'avis que cet apport en nature présente un intérêt pour la société pour les raisons suivantes:

« L'apport en nature des créances de dividende au capital d'Atenor, dans le cadre du dividende optionnel et l'augmentation de capital qui en résulte permettent d'augmenter les fonds propres de la Société de manière souple et à un coût limité pour la Société.

Cette augmentation de capital permet aussi de réduire légèrement le ratio d'endettement de la Société.

Cette forme de distribution de dividende permet en outre de renforcer la fidélité des actionnaires en leur donnant l'opportunité d'acquérir de nouvelles actions d'Atenor à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de clôture (ex-coupon) pendant la période de référence (du lundi 22 mai 2023 au vendredi 2 juin 2023). »

En ce qui concerne l'émission de nouvelles actions en rémunération de l'apport en nature, l'organe d'administration justifie le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires dans son rapport établi conformément à l'article 7:179 du CSA comme suit:

« Il est proposé que le prix d'émission par action nouvelle s'élève à € 20,56. Ce prix d'émission est inférieur au prix d'émission du dividende optionnel annulé (soit € 35,511).

Ce prix d'émission a été fixé en partant de la moyenne des cours de bourse de clôture de l'action pendant une période de référence courant du lundi 22 mai 2023 au vendredi 2 juin 2023 inclus, sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, soit € 26,58.

Ce cours moyen a ensuite été affecté d'une décote fixant le prix d'émission à un multiple du dividende net de € 1,869, soit 11 actions.

Ce multiple constitue le rapport d'échange (nombre de coupons nécessaires pour souscrire à une action nouvelle). L'application de ce multiple conduit à la détermination du prix d'émission qui présente une décote sur le cours moyen (ex-coupon) pendant la période de référence s'arrêtant le 2 juin 2023, s'élevant à 22,7%.

En échange de l'apport d'une créance de dividende d'un montant de € 20,56 (représenté par 11 coupons n° 18), l'actionnaire se verra attribuer une nouvelle action Atenor, coupons n° 19 et suivants attachés.

L'actionnaire ne souhaitant pas procéder à un apport (intégral ou partiel) de la valeur nominale nette de ses droits au dividende en contrepartie d'actions nouvelles, subira, par rapport à sa situation actuelle, une dilution de ses droits financiers (notamment du droit au dividende et du droit de participation au boni de liquidation, le cas échéant) ainsi que de ses autres droits attachés aux actions (notamment du droit de vote et de préférence). Cet actionnaire est également exposé aux risques financiers de la dilution patrimoniale de sa participation. Ce risque est dû au fait que les nouvelles actions sont émises à un prix inférieur au cours de la bourse actuel.

En outre, même si un actionnaire procède à un apport intégral de la valeur nominale nette de ses droits au dividende en contrepartie d'actions nouvelles, celui-ci peut subir une dilution dans la mesure où (i) le nombre de coupons n° 18 qu'il détient ne lui permet pas de souscrire un nombre entier d'actions nouvelles, et (ii) le fait que les coupons n° 18 liés aux actions nominatives et les coupons n° 18 liés aux actions dématérialisées ne peuvent pas être combinés entre eux pour souscrire à une nouvelle action.

Les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 19 est attaché, émises dans le cadre de l'augmentation de capital, donneront droit au bénéfice de l'exercice 2023, auront la même valeur de capital et conféreront les mêmes droits que les actions existantes. »

### 3. Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport

L'organe d'administration propose de rémunérer l'apport pour un montant maximum de € 13.155.601,31 par l'émission de 639.895 nouvelles actions sans désignation de valeur nominale.

Les nouvelles actions à émettre par la Société jouiront des mêmes droits et avantages que les actions actuelles de la Société et donneront droit à des dividendes décidés à partir du 27 juin 2023.

Il n'a pas été octroyé d'avantages particuliers.

## 4. Conclusions du commissaire au Conseil d'Administration de la société anonyme Atenor

Conformément aux articles 7:197 et 7:179 du Code des sociétés et des associations (ci-après « CSA »), nous présentons nos conclusions au Conseil d'Administration de la société anonyme Atenor (ci-après la « Société ») dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 1 juin 2023.

Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du commissaire relative à l'apport en nature et à l'émission d'actions ».

### Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 7:197 du CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial de l'organe d'administration à la date du 5 juin 2023 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant:

- ▶ la description des biens à apporter
- ▶ l'évaluation appliquée
- ▶ les modes d'évaluation utilisés à cet effet.

Nous concluons également que les valeurs auxquelles conduisent les modes d'évaluation retenues par les parties pour l'apport en nature correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable des actions à émettre en contrepartie mentionnée dans le projet d'acte notarié, le cas échéant augmentée de la prime d'émission.

La rémunération réelle consiste en l'émission de maximum 639.895 nouvelles actions sans désignation de valeur nominale. Les nouvelles actions à émettre par la Société jouiront des mêmes droits et avantages que les actions actuelles de la Société et donneront droit à des dividendes décidés à partir du 27 juin 2023.

### Concernant l'émission d'actions

Sur la base de notre examen des données comptables et financières contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration, qui a été réalisé conformément à l'article 7:179 du CSA, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laisse à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le Conseil d'Administration appelée à voter pour cette proposition.

### **No fairness opinion**

Conformément à l'article 7:197 du CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, en ce compris sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération (« no fairness opinion »).

### **Autre point**

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant le Conseil d'Administration, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la Société 15 jours avant le Conseil d'Administration. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

### **Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'apport en nature**

L'organe d'administration est responsable:

- ▶ d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la Société ;
- ▶ de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ; et
- ▶ de mentionner la rémunération qui est attribuée en contrepartie.

### **Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'émission d'actions**

L'organe d'administration est responsable de:

- ▶ la justification du prix d'émission ; et
- ▶ la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

### **Responsabilité du commissaire relative à l'apport en nature**

Le commissaire est responsable:

- ▶ d'examiner la description fournie par l'organe d'administration de chaque apport en nature ;
- ▶ d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;
- ▶ d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans l'acte ; et
- ▶ de mentionner la rémunération réelle qui est attribuée en contrepartie de l'apport.

## Responsabilité du commissaire relative à l'émission d'actions

Le commissaire est responsable de formuler une conclusion sur le fait de savoir si:

- les données comptables et financières - contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires - sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le Conseil d'Administration appelée à voter pour cette proposition.

## Limitation à l'utilisation de ce rapport

Le présent rapport a été établi en vertu des articles 7:197 et 7:179 du CSA dans le cadre de l'augmentation de capital de la société anonyme Atenor par apports en nature et l'émission d'actions nouvelles et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Diegem, le 5 juin 2023

EY Réviseurs d'entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par



Carlo-Sébastien D'Addario\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une SRL

23CSD0160