



Atenor SA/NV

Une société anonyme de droit belge
dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique)
immatriculée sous le numéro d'entreprise 0403.209.303 (RPM Brabant wallon)
(« **Atenor** » ou la « **Société** » et, avec ses filiales en propriété exclusive, le « **Groupe** »)

PROSPECTUS POUR L'OFFRE AU PUBLIC EN BELGIQUE DE 32.175.039 ACTIONS NOUVELLES MAXIMUM DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE AVEC DROIT DE PRÉFÉRENCE LÉGAL SOUS LE PAIR COMPTABLE D'UN MONTANT MAXIMUM DE 160.875.195 EUR

L'OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE PUBLIQUE EN BELGIQUE DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS NOUVELLES, SUIVIE D'UN PLACEMENT PRIVÉ D'ACTIONS EXONÉRÉ EXÉCUTÉ AU SEIN DE L'EEE, AU ROYAUME-UNI ET EN SUISSE CONFORMÉMENT À LA REGULATION S DE L'U.S. SECURITIES ACT

DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLÉMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES (I) DE 32.175.039 « ACTIONS OFFERTES » AU MAXIMUM ET DE 4.300.000 « ACTIONS TOP-UP » AU MAXIMUM, À COMPTER DE LEUR ÉMISSION ET (II) DES DROITS DE PRÉFÉRENCE LÉGAUX PENDANT LA PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

Le présent prospectus (y compris toutes les informations incorporées par voie de référence dans les présentes) (le « **Prospectus** ») se rapporte (i) à l'offre publique en Belgique aux Actionnaires Existants (tels que décrits ci-dessous) et à tout détenteur de droits de préférence légaux (les « **Droits de Préférence** ») de souscrire des actions ordinaires nouvellement émises de la Société par l'exercice de Droits de Préférence (les « **Actions Offertes** » et l'« **Offre Publique d'Actions Offertes** ») et (ii) à l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles des Droits de Préférence, des Actions Offertes et des Actions Top-up (tels que définis ci-dessous). Le prix d'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up (telles que définies ci-dessous) est de 5,00 EUR (le « **Prix d'Émission** »). Le nombre maximal d'Actions Offertes est fixé à 32.175.039. Le nombre maximal d'Actions Top-up est fixé à 4.300.000. Chaque actionnaire détenant des actions de la Société à la clôture d'Euronext Bruxelles le 10 novembre 2023 (les « **Actionnaires Existants** ») se voit accorder un Droit de Préférence pour chaque action actuelle détenue dans la Société. Les Droits de Préférence seront représentés par le coupon n° 19 qui sera détaché des actions sous-jacentes à la clôture d'Euronext Bruxelles le 10 novembre 2023. Les Droits de Préférence seront négociés sur Euronext Bruxelles pendant la Période de Souscription (telle que définie ci-dessous) sous le code ISIN BE0970184876 et le mémo « ATE19 ». Les détenteurs de Droits de Préférence ont le droit de souscrire les Actions Offertes à hauteur de 13 Actions Offertes pour 3 Droits de Préférence (le « **Ratio de Souscription** ») entre le 13 novembre 2023 (9h00) (heure belge) et le 27 novembre 2023 (16h00) (heure belge) inclus (la « **Période de Souscription** ») conformément aux conditions définies dans le présent Prospectus. Une fois les Droits de Préférence exercés, les détenteurs de ces droits ne peuvent en révoquer l'exercice, sauf dans les cas prévus à la section 3.4 « *Supplément au présent Prospectus* ».

IMPORTANT : Les détenteurs de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront frappés de caducité. Les détenteurs de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

AVERTISSEMENT : Un investissement dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up et la négociation de Droits de Préférence comportent des risques importants. Les investisseurs sont invités à prendre connaissance du présent Prospectus, et en particulier des facteurs de risque décrits à la Section 1 « *Facteurs de risque* » avant d'investir dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up ou de négocier des Droits de Préférence afin de bien comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investissement, y compris les risques liés au fait que (i) en raison de la Transaction, les Actionnaires Existants subiront une dilution proportionnelle des droits attachés à leurs Actions (la participation dans le capital de la Société détenue par les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence serait diluée de 83,09% en cas d'émission de 100% des Actions Offertes et de 100% des Actions Top-up. Les Actionnaires Existants subiront également une dilution financière de leur participation dans la Société. Ce risque découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions.), (ii) dans le cadre de l'Émission de Droits, 3D SA/NV (contrôlée par STAK Iberanfra) peut augmenter sa participation (directe ou indirecte) dans la Société au-delà du seuil de 30% sans déclencher l'obligation de lancer une offre publique d'achat obligatoire à tous les Actionnaires, (iii) à la date du Prospectus, et comme indiqué à la Section 5.3 « *Déclaration sur le fonds de roulement* », la Société est d'avis qu'elle ne dispose pas d'un fonds de roulement suffisant pour répondre à ses besoins actuels et couvrir ses besoins en fonds de roulement pendant une période d'au moins 12 mois suivant la date du Prospectus, (iv) les résultats de la Société dépendent principalement de la cession de ses projets et les revenus de la Société peuvent donc fluctuer d'une année à l'autre, (v) les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de cession de ses projets et la Société est donc exposée au risque d'évolution des conditions économiques, (vi) la situation de liquidité de la Société pourrait être mise en péril lorsqu'un ensemble de circonstances se présente et que l'évolution actuelle de l'environnement économique et ses turbulences ont créé une combinaison de circonstances mettant une forte pression sur la liquidité du Groupe, (vii) le Groupe reste exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que celles budgétisées, le Groupe pourrait être soumis à des restrictions de conditions de crédit à l'avenir et un niveau d'endettement élevé exposerait le Groupe au risque de ne plus pouvoir obtenir dans les délais le financement externe nécessaires à sa stratégie de croissance à des conditions favorables, ou les conditions de marché sont telles que les financements externes nécessaires aux opérations du Groupe ne sont plus disponibles. Toute décision d'investir dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up ou de négocier des Droits de Préférence doit se fonder sur l'ensemble des informations fournies dans le présent Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un investissement dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up ou d'une négociation de Droits de Préférence, et être en capacité de supporter une perte totale ou partielle de leur investissement.

Plusieurs actionnaires de référence pour un montant global de 112 millions EUR (à savoir, 3D SA/NV pour un montant d'environ 60,63 millions EUR, ForAtenoR SA/NV pour un montant d'environ 19,37 millions EUR¹, Luxempart S.A. pour un montant de 30 millions EUR et Stéphan Sonnevile SA/NV pour un montant de 2 millions EUR) se sont chacun engagés irrévocablement, sur une base solidaire et non conjointe, envers la Société à souscrire des Actions Offertes au Prix d'Émission (les « **Actionnaires Pré-engagés** »). Par l'exercice d'une partie de leurs Droits de Préférence, ForAtenoR SA/NV et Stéphan Sonnevile SA/NV souscriront les Actions Offertes à hauteur du montant total de leur Engagement de Souscription. Les Engagements de Souscription de 3D SA/NV et de Luxempart S.A. dépassent de 38.289.630 EUR et 12.245.510 EUR, respectivement, leur droit dans l'Offre Publique d'Actions Offertes au prorata du Ratio de Souscription. Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice des Droits de Préférence, les Actions Offertes restantes seront proposées à 3D SA/NV et à Luxempart S.A. pour un montant pouvant aller jusqu'à la partie restante de leurs Engagements de Souscription respectifs (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés), comme décrit ci-dessous.

Pour un montant total de 21,5 millions EUR, plusieurs investisseurs (notamment Midelco SA/NV pour un montant de 10 millions EUR et Vandewiele Group SA/NV pour un montant de 10 millions EUR) se sont chacun irrévocablement engagés, sur une base solidaire et non conjointe, envers la Société à souscrire des Actions Offertes, et/ou, le cas échéant, des Actions Top-up au Prix d'Émission, en échange d'une attribution garantie du nombre correspondant d'Actions Offertes, et/ou, le cas échéant, des Actions Top-up (les « **Investisseurs Pré-engagés** ») et, conjointement avec les Actionnaires Pré-Engagés, les « **Pré-engagés** »).

(i) les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés à l'issue de la Période de Souscription et (ii) les Droits de Préférence sous forme nominative (x) pour lesquels un formulaire de souscription correctement rempli et signé n'a pas été reçu dans les délais, (y) qui n'ont pas été transférés par (l'intermédiaire financier de) l'Actionnaire (nonobstant tout ordre à cet effet), ou (z) pour lesquels le Prix d'Émission cumulé n'a pas été versé dans les délais (et qui, par conséquent, seront tous considérés comme des Droits de Préférence non exercés), seront automatiquement frappés de caducité.

Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice de Droits de Préférence, les Actions Offertes restantes seront proposées aux Pré-engagés (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés) dans l'ordre de priorité suivant : (i) 3D SA/NV, à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription, (ii) Luxempart S.A., à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription et (iii) les Investisseurs Pré-engagés, à concurrence (et, le cas échéant, au prorata) de leurs Engagements de Souscription respectifs (le « **Placement Privé d'Actions Offertes** ») et conjointement à l'Offre Publique d'Actions Offertes, la « **Rights Issue** »). Si, en raison de l'exercice des Droits de Préférence, il n'y a pas suffisamment d'Actions Offertes dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes, 3D SA/NV et/ou Luxempart S.A. ne pourront pas souscrire la totalité du montant de leur Engagement de Souscription.

Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-engagés (ou certains d'entre eux) ne sont pas en mesure de souscrire la totalité du montant de leur Engagement de Souscription dans le cadre de la Rights Issue, la Société procédera à l'émission d'actions ordinaires nouvelles de la Société (les « **Actions Top-up** ») dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec annulation des Droits de Préférence des Actionnaires Existants au profit des Investisseurs Pré-engagés dans les limites du capital autorisé (l'« **Augmentation de Capital Top-up** ») et, conjointement avec la Rights Issue, la « **Transaction** ») par laquelle les Investisseurs Pré-engagés souscriront des Actions Top-up pour l'intégralité ou la part résiduelle de leur Engagement de Souscription.

Les résultats de la Transaction seront publiés le 28 novembre 2023 ou autour de cette date.

La Société a demandé que les Actions Offertes et les Actions Top-up soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles sous le mnémo « ATEB ». La Société a demandé l'admission des Droits de Préférence à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au cours de la Période de Souscription sous le mnémo « ATE19 ». Le montant maximum de la Rights Issue est de 160.875.195 EUR. Le montant maximum de l'Augmentation de Capital Top-up est de 21.500.000 EUR. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée. Le produit brut et le produit net de la Transaction sont respectivement estimés à environ 160,9 millions EUR et 156,9 millions EUR. Les coûts liés à la Transaction, qui seront à la charge de la Société, sont estimés à 3,9 millions EUR. Le produit net de la Transaction pourra être affecté au remboursement d'une partie des prêts existants du Groupe. Les prêts qui seraient remboursés incluront très probablement le financement du projet Com'Unity de 35 millions EUR (qui a été accordé par 3D SA/NV, voir la section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »).

Ni les Droits de Préférence, ni les Actions Offertes, ni les Actions Top-up n'ont été ni ne seront enregistrés en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis de 1933, telle que modifiée (l'« **U.S. Securities Act** ») ou en vertu de toute autre loi applicable sur les valeurs mobilières ou auprès d'une autorité de réglementation des valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis et ne peuvent être offerts, vendus, nantis, livrés ou autrement transférés, directement ou indirectement, au sein des États-Unis ou vers les États-Unis, qu'en vertu d'une exemption aux exigences d'enregistrement du Securities Act des États-Unis et des lois sur les valeurs mobilières des États ou dans le cadre d'une transaction qui n'est pas soumise à ces dispositions. Les Actions Top-up, les Actions Offertes et les Droits de Préférence ne sont proposés et vendus en dehors des États-Unis que dans le cadre de « transactions offshore » en vertu de la Regulation S de l'U.S. Securities Act (« **Regulation S** »).

Les Actions Top-up, les Actions Offertes et les Droits de Préférence n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu de la loi sur les valeurs mobilières de toute juridiction autre que la Belgique. La distribution du présent document ainsi que l'offre et la remise d'actions dans certaines juridictions peuvent faire l'objet de restrictions juridiques. Les destinataires du présent document sont tenus de s'informer au sujet de ces restrictions et de les respecter. Pour obtenir une description de ces restrictions et autres limitations, veuillez consulter les sections 2.3 « *Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus* » et 6.2.1 « *Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lesquels la Transaction sera proposée - restrictions applicables à la Transaction* ».

Le présent Prospectus a été établi conformément au Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le Prospectus à publier en cas d'offres de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la directive 2003/71/CE, telle que modifiée (le « **Règlement Prospectus** ») et ses règlements délégués. En particulier, le présent Prospectus a été rédigé conformément aux annexes 3 et 12 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la forme, le contenu, l'examen et l'approbation du Prospectus à publier en cas d'offres publiques de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le Règlement (CE) n° 8092004, tel que modifié (le « **Règlement Délégué 2019/980** ») et les principales informations financières contenues dans le Résumé du Prospectus (le « **Résumé** ») ont été préparées conformément à l'annexe 1 au Règlement délégué (UE) 2019/979 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil par des normes techniques de réglementation concernant les informations financières clés dans le résumé d'un prospectus, la publication et le classement des prospectus, les communications à caractère promotionnel sur les valeurs mobilières, les suppléments aux prospectus et le portail de notification, et abrogeant le Règlement Délégué (UE) n° 382/2014 et le Règlement Délégué (UE) n° 2016/301 de la Commission, tels que modifiés (le « **Règlement Délégué 2019/979** ») et, conjointement avec le Règlement délégué 2019/980, les « **Règlements Délégués** »). En conséquence, le présent Prospectus a été préparé sous forme simplifiée conformément à l'article 14 et à l'article 6(3) du Règlement Prospectus.

¹ 3D SA/NV demeure solidairement et conjointement responsable avec ForAtenoR SA/NV de son Montant Pré-Engagé.

Le présent Prospectus et le Résumé peuvent être distribués séparément. Le présent Prospectus est rédigé en anglais et a été traduit en français. Le Résumé est rédigé en anglais et a été traduit en français et en néerlandais. La Société est responsable de la cohérence des traductions du présent Prospectus et du Résumé avec leur version anglaise approuvée. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société eu égard à la traduction du présent Prospectus et du Résumé, en cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques, la version linguistique approuvée par la FSMA (à savoir la version anglaise) prévaudra. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société, en cas d'incohérence entre le présent Prospectus et le Résumé, le présent Prospectus prévaudra. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société eu égard à la traduction du présent Prospectus, les investisseurs peuvent invoquer les traductions *vis-à-vis* de la Société, étant entendu que si une réclamation relative aux informations contenues dans le présent Prospectus est portée devant un tribunal, l'investisseur introduisant la demande peut, en vertu du droit national, être amené à supporter les frais de traduction du présent Prospectus avant l'ouverture de la procédure judiciaire.

Le présent Prospectus ne constitue pas, et ni la Société ni les Underwriters ne présentent, une offre de vente ou de sollicitation d'une offre d'achat de l'un(e) quelconque des Actions Top-up, des Actions Offertes ou des Droits de Préférence à toute personne dans une juridiction où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée. Les Actions Top-up, les Actions Offertes et les Droits de Préférence ne peuvent être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus ni aucun autre document connexe ne peuvent être distribués ou envoyés à, une personne ou vers une juridiction quelconque si le respect de toutes les lois et réglementations applicables ne peut être assuré. Les destinataires du présent Prospectus sont tenus de s'informer sur l'ensemble de ces restrictions et de les respecter. La Société et les Underwriters déclinent toute responsabilité au titre de la violation de ces restrictions par une quelconque personne, qu'elle soit ou non un acheteur potentiel des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence. Pour obtenir une description des restrictions qui frappent la Transaction et la distribution du présent Prospectus, veuillez consulter la section 2.3 « *Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus* ».

La version anglaise du présent Prospectus (y compris le Résumé) a été approuvée par la FSMA le 9 novembre 2023 conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus. Cette approbation par la FSMA ne doit pas être considérée comme une approbation de la Société ou de la qualité des titres faisant l'objet du présent Prospectus. Les investisseurs doivent eux-mêmes évaluer s'il est approprié qu'ils investissent dans les titres.

Le présent Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique) le 10 novembre 2023 au plus tard. Ce Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de (i) Belfius Banque SA/NV, sur demande par e-mail regulations@belfius.be et sur son site internet www.belfius.be/atenor2023 ; (ii) Degroof Petercam SA/NV sur ses sites internet <http://www.degroofpetercam.com/en-be/atenor-2023> (ENG), <http://www.degroofpetercam.com/fr-be/atenor-2023> (FR) et <http://www.degroofpetercam.com/nl-be/atenor-2023> (NL) ; et (iii) KBC Securities SA/NV, sur demande par téléphone +32 78 152 153 et sur ses sites internet www.kbc.be/atenor2023 et www.bolero.be/nl/atenor. Le présent Prospectus sera également disponible à compter du 9 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles) sur le site Internet de la Société (<https://www.atenor.eu/en/investors/capital-increase/>), l'accès aux sites Internet susmentionnés étant, dans chaque cas, soumis aux limitations habituelles.

COORDINATEURS MONDIAUX CONJOINTS ET TENEURS DE LIVRE CONJOINTS



9 NOVEMBRE 2023

TABLE DES MATIERES

A.	Introduction et avertissements	7
B.	Principales informations concernant l'Émetteur	7
C.	Principales informations concernant les titres	11
D.	Principales informations sur l'offre au public de valeurs mobilières et l'admission à la négociation sur un marché réglementé	12
1	Facteurs de risque	17
1.1	Risques liés aux activités du Groupe	17
1.2	Risques liés à la situation financière du Groupe	23
1.3	Risques juridiques et réglementaires	31
1.4	Risques liés aux Actions et Droits de Préférence	31
1.5	Risques liés à la Transaction	34
2	Informations générales	39
2.1	Approbation de la FSMA	39
2.2	Avertissement préalable	39
2.3	Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus	40
3	Informations sur les personnes responsables du présent Prospectus et sur la limitation de cette responsabilité et remarques générales	45
3.1	Partie responsable du présent Prospectus	45
3.2	Attestation de la Partie responsable du présent Prospectus	45
3.3	Absence de déclaration	45
3.4	Supplément au présent Prospectus	45
3.5	Autres déclarations	46
3.6	Déclarations prospectives	47
3.7	Informations provenant d'analystes de marché et d'autres sources indépendantes	48
3.8	Arrondis d'informations financières et statistiques	49
3.9	Disponibilité du présent Prospectus et des documents de la Société	49
3.10	Responsabilité de l'audit des comptes	50
4	Informations intégrées par renvoi	52
5	Informations essentielles	55

5.1	Intérêt des personnes physiques et morales participant à la Transaction ..	55
5.2	Motifs de la Transaction et utilisation du produit.....	56
5.3	Déclaration sur le fonds de roulement.....	58
5.4	Capitalisation et endettement.....	59
6	Conditions générales de la Transaction.....	62
6.1	Conditions, informations sur la Transaction, Calendrier prévu et mesures à mettre en œuvre pour souscrire les Actions Offertes.....	62
6.2	Plan de commercialisation et d'attribution des Actions Offertes et des Actions Top-up.....	72
6.3	Prix d'Émission	74
6.4	Placement et « engagement sans prise ferme »	74
6.5	Accords de Standstill.....	76
6.6	Accords de « Lock-up »	76
6.7	Admission à la négociation et conditions de négociation.....	77
6.8	Coûts de la Transaction	78
6.9	Actionnaires souhaitant vendre leurs Actions	79
6.10	Dilution.....	79
7	Informations sur la Société	84
7.1	Généralités	84
7.2	Histoire et développement.....	85
7.3	Stratégie	86
7.4	Cycle de création de valeur de l'entreprise.....	97
7.5	Portfolio.....	98
7.6	Principaux marchés.....	113
7.7	Investissements	131
7.8	Tendances	132
7.9	Prévisions	133
7.10	Gouvernance	134
7.11	Principaux actionnaires	151
7.12	Assemblée Générale Annuelle	152
7.13	Transactions avec des parties liées	152
7.14	Informations financières	153

7.15	Procédures juridiques	153
7.16	Changements significatifs de la situation financière	154
7.17	Capital et capital autorisé	154
7.18	Contrats importants.....	154
7.19	Politique en matière de dividendes.....	154
7.20	Publications réglementaires	155
8	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes et/ou admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	157
8.1	Valeurs mobilières destinées à être offertes et/ou admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	157
8.2	Droit applicable et compétence	157
8.3	Formalités de remise.....	157
8.4	Devise d'émission	158
8.5	Restrictions à la libre cessibilité.....	158
8.6	Droits aux dividendes.....	158
8.7	Autres droits attachés aux Actions Offertes et aux Actions Top-up	159
8.8	Déclaration légale des principales participations	162
8.9	Déclaration sur l'existence d'une législation nationale sur les prises de contrôle applicable à l'émetteur susceptible d'entraver de telles acquisitions	164
9	Régime fiscal.....	167
9.1	Avertissement préalable.....	167
9.2	Dividendes	168
9.3	Plus et moins-values	171
9.4	Taxe sur les transactions de Bourse	173
9.5	Taxe annuelle sur les comptes-titres.....	174
9.6	Norme commune de déclaration	175
9.7	Vente des Droits de Préférence avant la clôture de la Période de Souscription	176
10	Définitions et termes clés.....	177

Atenor SA/NV

Une société anonyme de droit belge
dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique)
immatriculée sous le numéro d'entreprise 0403.209.303 (RPM Brabant wallon)
(« **Atenor** » ou la « **Société** » et, avec ses filiales en propriété exclusive, le « **Groupe** »)

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS DU 9 NOVEMBRE 2023 RELATIF À L'OFFRE PUBLIQUE, EN BELGIQUE, DE 32.175.039 ACTIONS NOUVELLES MAXIMUM DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE AVEC DROIT DE PRÉFÉRENCE LÉGAL SOUS LE PAIR COMPTABLE D'UN MONTANT MAXIMUM DE 160.875.195 EUR ET À LA DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES DE (I) MAXIMUM 32.175.039 « ACTIONS OFFERTES » ET DE MAXIMUM 4.300.000 « ACTIONS TOP-UP », DÈS LEUR ÉMISSION ET (II) DROITS DE PRÉFÉRENCE LÉGAUX PENDANT LA PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

IMPORTANT : Les détenteurs de Droits de Préférence (soit des Actionnaires Existants qui n'ont pas vendu leurs Droits de Préférence soit des personnes qui ont acheté des Droits de Préférence) n'ayant pas exercé (ou n'étant pas réputés avoir exercé) leurs Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront nuls et non avenue. Les détenteurs de Droits de Préférence (soit des Actionnaires Existants qui n'ont pas vendu leurs Droits de Préférence soit des personnes qui ont acheté des Droits de Préférence) n'ayant pas exercé (ou n'étant pas réputés avoir exercé) leurs Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

A. INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS

1. INTRODUCTION

Nom et numéro international d'identification des titres (code ISIN)	Action « ATEB » portant le code ISIN BE0003837540. Droit de Préférence portant le code ISIN BE0970184876
Identité et coordonnées de la Société	Atenor SA/NV, une société anonyme de droit belge (« <i>naamloze vennootschap</i> ») dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique), immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 (RPM Brabant wallon) et dont l'identifiant de personne morale (LEI - <i>Legal Entity Identifier</i>) est 549300ZIL1V7D7F3YH40. Le numéro de téléphone de la Société est le +32 (0)2 387 22 99.
Identité et coordonnées de l'autorité compétente approuvant le Prospectus	Autorité belge des Services et des Marchés Financiers (FSMA - <i>Financial Services and Markets Authority</i>), Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles. Son numéro de téléphone est le +32 (0)2 220 52 11.
Date d'approbation du Prospectus	Conformément à l'Article 20 du Règlement Prospectus, la version anglaise du Prospectus (y compris le présent Résumé) a été approuvée le 9 novembre 2023 par la FSMA, en sa qualité d'autorité compétente au sens du Règlement Prospectus.

Sauf indication contraire dans le présent Résumé, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus.

2. AVERTISSEMENTS

Le présent Résumé doit être considéré comme une introduction au Prospectus. L'investisseur doit prendre en compte l'ensemble du Prospectus afin de décider d'investir dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up ou dans la négociation des Droits de Préférence. L'investisseur pourrait perdre tout ou partie du capital investi. Si une demande relative aux informations contenues dans le Prospectus est portée devant un tribunal, l'investisseur à l'origine de la demande peut être tenu, en vertu du droit national, de supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

Seules les personnes ayant déposé le présent Résumé, y compris toute traduction de celui-ci, engagent leur responsabilité civile mais uniquement si le présent Résumé est trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations essentielles pour aider les investisseurs à prendre une décision d'investissement dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up ou dans la négociation des Droits de Préférence.

B. PRINCIPALES INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1. QUI EST L'ÉMETTEUR DES TITRES ?

Identification - La Société est une société anonyme de droit belge (« *naamloze vennootschap* ») dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique), immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 (RPM Brabant wallon) et dont l'identifiant de personne morale (LEI) est 549300ZIL1V7D7F3YH40.

Principales activités - La Société exerce des activités de promotion immobilière. À ce titre, elle cherche à générer des plus-

values à l'issue d'un cycle d'achat-promotion-vente de projets immobiliers. Le cœur de sa stratégie repose sur la promotion de grands projets urbains mixtes, principalement des bureaux et des logements. Le portfolio de la Société comprend actuellement 34 projets représentant une surface d'environ 1.200.000 m². La grande majorité de ces projets, détenus par le biais de filiales, est répartie sur 10 pays.

Principaux Actionnaires - À la date du présent Résumé, les Actionnaires de la Société étaient les suivants (sur la base des informations reçues de la part des Actionnaires dans le cadre des déclarations de transparence et/ou des informations portées à la connaissance de la Société) :

	#shares	%shares	<i>held in concert</i>	
			#shares	%shares
STAK Iberanfra	-	0.00%	-	0.00%
3D SA/NV	1,031,142	13.89%	1,031,142	13.89%
ForAtenor SA/NV	893,952	12.04%	893,952	12.04%
<i>Subtotal</i>	<i>1,925,094</i>	<i>25.93%</i>	<i>1,925,094</i>	<i>25.93%</i>
Stéphan Sonnevile	-	0.00%	-	0.00%
Stéphan Sonnevile SA	225,637	3.04%	225,637	3.04%
Osiris Venture	96,000	1.29%	-	0.00%
ForAtenor SA/NV	893,952	12.04%	893,952	12.04%
<i>Subtotal</i>	<i>1,215,589</i>	<i>16.37%</i>	<i>1,119,589</i>	<i>15.08%</i>
Philippe Vastapane	76,712	1.03%	-	0.00%
Patricia Vastapane	6,476	0.09%	-	0.00%
Les Viviers S.A.	-	0.00%	-	0.00%
Alva SA	681,423	9.18%	521,437	7.02%
<i>Subtotal</i>	<i>764,611</i>	<i>10.30%</i>	<i>521,437</i>	<i>7.02%</i>
ForAtenor SA/NV	893,952	12.04%	893,952	12.04%
<i>Subtotal</i>	<i>893,952</i>	<i>12.04%</i>	<i>893,952</i>	<i>12.04%</i>
Luxempart S.A.	819,439	11.04%	819,439	11.04%
<i>Subtotal</i>	<i>819,439</i>	<i>11.04%</i>	<i>819,439</i>	<i>11.04%</i>
<i>Subtotal reference shareholders</i>	<i>3,830,781</i>	<i>51.59%</i>	<i>3,491,607</i>	<i>47.02%</i>
The Company	7	0.00%	-	0.00%
Atenor Group Investments SA/NV	163,427	2.20%	-	0.00%
Atenor Long Term Growth SA/NV	150,000	2.02%	-	0.00%
<i>Subtotal</i>	<i>313,434</i>	<i>4.22%</i>	<i>-</i>	<i>0.00%</i>
Free float	3,280,795	44.19%	-	0.00%
<i>Subtotal</i>	<i>3,280,795</i>	<i>44.19%</i>	<i>-</i>	<i>0.00%</i>
Total number of Shares	7,425,010	100%	-	0.00%

3D SA/NV est contrôlée à 100% par STAK Iberanfra. Alva SA/NV est contrôlée à 100% par Les Viviers S.A.. Les Viviers S.A. est contrôlée par Philippe Vastapane et Patricia Vastapane. Alva SA/NV, Philippe Vastapane et Patricia Vastapane détiennent chacun une participation directe ; Les Viviers S.A. ne détient pas de participation directe. Stéphan Sonnevile SA/NV et Osiris Venture SA/NV sont contrôlées à 100% par Stéphan Sonnevile. Stéphan Sonnevile SA/NV et Osiris Venture SA/NV détiennent une participation directe ; Stéphan Sonnevile ne détient pas de participation directe. 3D SA/NV détient la majorité des actions de

ForAtenor SA/NV, de sorte qu'elle est irréfutablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenor SA/NV (art. 1:14, paragraphe 2, alinéa 1 du CSA). En outre/en parallèle et sans préjudice du contrôle (exclusif) irréfutablement présumé, 3D SA/NV, conjointement avec Stéphan Sonnevile SA/NV, exerce un contrôle conjoint sur ForAtenor SA/NV en vertu d'un pacte d'actionnaires.

Conseil d'administration - Le Conseil d'Administration est composé de neuf membres : (i) M. Frank Donck (Président, administrateur non exécutif non indépendant), (ii) Stéphan Sonnevile SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonnevile (administrateur exécutif – PDG), (iii) M. Christian Delaire (administrateur indépendant), (iv) M. Philippe Vastapane (administrateur non exécutif), (v) MG Praxis SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Michèle Grégoire (administratrice indépendante), (vi) Investea SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Emmanuèle Attout (administratrice indépendante), (vii) M. John Penning (administrateur non exécutif), (viii) Sogestra SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Nadine Lemaitre (administratrice indépendante) et (ix) Trionna SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Laure le Hardy de Beaulieu (administratrice indépendante).

Commissaire - EY Réviseurs d'Entreprises SRL - EY Bedrijfsrevisoren BV, une société à responsabilité limitée (« *besloten vennootschap* ») de droit belge dont le siège social est sis De Kleetlaan 2, 1831 Machelen (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0446.334.711 (RPM Bruxelles, division néerlandaise), a été désignée Commissaire aux Comptes de la Société le 23 avril 2021 pour une période de trois ans. Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023. EY Réviseurs d'Entreprises SRL - EY Bedrijfsrevisoren BV a désigné M. Carlo-Sébastien d'Addario (IRE n° A02506), réviseur d'entreprises (« *bedrijfsrevisor* »), en qualité de représentant permanent. Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL - Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV est membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (« *Instituut van de Bedrijfsrevisoren* ») (numéro d'adhésion B00160).

2. QUELLES SONT LES PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ÉMETTEUR ?

Sélection d'informations financières - Les tableaux suivants présentent les principales informations financières historiques consolidées de la Société aux dates et pour les périodes indiquées :

	FY 2020	FY 2021	FY 2022	01/01/2023 - 30/06/2023	01/01/2022 - 30/06/2022
Income statement					
Total revenue	180,529,241	197,332,719	62,286,403	42,186,479	30,886,794
Operating profit (loss)	40,176,544	64,163,191	19,462,730	-34,293,203	18,432,802
Net profit (loss) attributable to equity holders of the parent	24,128,960	38,069,142	-842,844	-53,806,263	8,995,729
Year on year revenue growth	18.36%	9.31%	-68.44%	36.58%	-78.30%
Operating profit margin (1)	22.25%	32.52%	31.25%	-81.29%	59.68%
Net profit margin (2)	13.37%	19.29%	-1.35%	-127.54%	29.12%
Earnings per share	4.00	5.66	-0.13	-6.20	1.34
Balance sheet					
Total assets	1,058,442,121	1,229,814,084	1,275,472,740	1,282,385,675	1,194,934,356
Total equity	261,212,332	301,042,770	273,618,306	223,314,027	284,833,644
Net financial debt (long term + short term debt minus cash)	-589,539,483	-742,426,058	-867,476,502	-895,617,029	-802,816,759
Cash Flow Statement					
Net cash flows from operating activities	-105,045,184	-215,382,607	-159,186,983	-45,753,378	-98,562,636
Net cash flows from investing activities	-43,004,300	16,284,470	4,323,721	29,712,877	717,236
Net cash flows from financing activities	172,614,275	229,255,957	89,928,090	15,136,496	28,624,514

(1) = operating profit (loss) / total revenue x 100%

(2) = net profit (loss) attributable to equity holders of the parent / total revenue x 100%

Le Commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels des trois derniers exercices. Dans son rapport relatif aux états financiers intermédiaires consolidés au 30 juin 2023, le Commissaire attire l'attention sur les tendances négatives du secteur au cours du premier semestre de 2023 et sur les perspectives du marché immobilier pour le reste de l'exercice.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPECIFIQUES A L'ÉMETTEUR ?

Principaux risques liés aux activités du Groupe

- **Risques liés à la cession d'actifs** - Les résultats de la Société dépendent principalement de la cession de ses projets après leur développement. Les revenus de la Société peuvent donc varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une année donnée. À la date du présent Prospectus, la Société est en retard sur son objectif de vente d'actifs, représentant une valeur combinée supérieure à 150.000.000 EUR. Selon l'évolution du marché de l'investissement immobilier, les bénéfices réalisés sur ces projets seront probablement constatés dans les prochains mois et/ou les prochaines années. Bien que la Société considère que ces ventes ne sont pas annulées mais reportées, ces ajournements ont eu un

impact négatif sur les résultats de la Société et les flux de trésorerie pour 2022 (année au cours de laquelle une partie de ces ventes devaient être réalisées) et devraient se traduire par une perte substantielle dans les résultats de la Société au terme de l'exercice. Ce retard a conduit la Société à revoir ses objectifs de cession afin de s'assurer que les plans de cession portent sur les projets les plus adaptés au cours de l'exercice 2023. Les retards enregistrés dans la vente de certains projets (et, par conséquent, leur contribution au résultat de la Société) peuvent, à différentes échelles, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires. La Société considère que ce risque a généralement une probabilité moyenne de se concrétiser, mais que cette probabilité sera beaucoup plus forte en 2023, 2024 et 2025. Si le risque se concrétise pour un projet censé contribuer au résultat au cours d'un exercice spécifique, son impact négatif sur les résultats de la Société pourrait s'avérer significatif pour l'exercice concerné.

- **Risques liés aux conditions économiques** - Les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, la Société est exposée au risque que les conditions économiques évoluent et affectent le secteur immobilier en général, y compris les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dans lesquels la Société exerce des activités. Une conjoncture défavorable au secteur immobilier dans les pays dans lesquels la Société investit (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Hongrie, Roumanie, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas et Pologne) pourrait entraîner une révision à la baisse des résultats de la Société. En effet, un moindre bénéfice serait engendré pour les projets arrivés à échéance inclus dans le compte de résultat de l'année concernée en raison d'une réduction ou d'un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession d'immeubles de bureaux et de la diminution de la valeur du bien à vendre et, par conséquent, de la marge attendue sur le projet. Compte tenu du cycle de création de valeur pluriannuel des projets, la probabilité que ce risque se réalise et l'impact négatif sur les résultats de la Société en cas de survenance sont considérés comme moyens.

Principaux risques liés à la situation financière du Groupe

- **Risque lié à l'insuffisance du fonds de roulement** - À la date du Prospectus, la Société estime qu'elle ne dispose pas du fonds de roulement suffisant pour répondre à ses besoins actuels et couvrir ses besoins en fonds de roulement pendant une période d'au moins 12 mois à compter de la date du Prospectus. Le calcul du fonds de roulement de la Société, qui a été préparé conformément aux directives ESMA sur les obligations d'information en vertu du Règlement Prospectus, en évaluant s'il existe des ressources suffisantes pour couvrir un scénario raisonnable le plus défavorable (« reasonable worst-case scenario ») (analyse de sensibilité), inclut le produit des Actionnaires Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription s'élèvent au total à 112 millions d'euros) et celui des Investisseurs Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription s'élèvent au total à 21,5 millions d'euros). Les Engagements de Souscription de 133,5 millions d'euros ont permis l'extension de certaines lignes de crédit d'entreprise (conduisant à ce qu'aucun financement d'entreprise n'expire au cours de la période couverte par la présente déclaration relative au fonds de roulement) et l'octroi de crédits relais mobilisant une partie des Engagements de Souscription des actionnaires de référence. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et des Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions d'euros, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée. Sur la base des sources de fonds de roulement disponibles dans un scénario raisonnable le plus défavorable, un déficit de fonds de roulement se produirait pour la première fois au mois de février 2024. Le déficit maximum du fonds de roulement au cours de la période de 12 mois suivant la date du présent Prospectus s'élèverait à 46 millions d'euros et surviendrait en novembre 2024. Ce déficit est entièrement lié au fait que les financements de projets actuellement non engagés ne sont pas du tout pris en compte dans le calcul du fonds de roulement. Comme c'est le cas pour tout promoteur immobilier dans le cours normal de ses activités, l'activité projet de la Société implique le financement des projets au fur et à mesure des besoins en fonction de l'état du projet concerné. En ce qui concerne les financements de projets en cours, il est fait référence aux risques décrits ci-dessous, liés au financement et à l'endettement. Bien qu'il n'y ait jamais de certitude absolue, la Société estime raisonnablement qu'elle continuera à être en mesure d'attirer les financements de projets requis, au fur et à mesure qu'ils sont nécessaires pour soutenir le déploiement des projets de la Société. La Société a par le passé, dans le cours normal des affaires, pu obtenir des financements de projet au fur et à mesure des besoins en fonction de l'état d'un projet. Toutefois, il est fait référence à cet égard au risque de détérioration, le cas échéant, des conditions défavorables du marché immobilier qui sont divulguées dans le rapport financier semestriel du 30 juin 2023 et qui constituent un facteur important contribuant à la liquidité actuelle et projetée. La mobilisation de tels financements de projets dans le cours normal des affaires, en fonction de l'état d'avancement de chaque projet, permettrait à elle seule de financer l'insuffisance du fonds de roulement. Si ces financements de projets ne se concrétisent pas (ce que la Société ne prévoit toutefois pas), la Société estime raisonnablement qu'elle sera en mesure de financer l'insuffisance du fonds de roulement au moyen de tout produit excédentaire de la Rights Issue supérieur aux Engagements de Souscription de 133,5 millions d'euros, accélérant la vente de certains projets, créant davantage de coentreprises et/ou retardant le déploiement de certains projets.
- **Risques de liquidité** - La position de liquidité de la Société pourrait se trouver compromise si un ensemble de circonstances se présentait, comme la réalisation d'un ou plusieurs Facteurs de Risque. L'évolution de la situation économique, les turbulences conjoncturelles qui ont également un impact sur l'appétit du marché pour l'investissement dans des opérations à long terme et l'augmentation du coût de financement qui en résulte ont donné lieu à un faisceau de circonstances qui exerce une forte pression sur la liquidité du Groupe. Dans ces circonstances, la Société considère la probabilité de concrétisation d'une telle combinaison de facteurs mettant en péril sa position de liquidité comme moyenne, et l'impact négatif de la réalisation de ce risque comme élevé.
- **Risques liés au financement et à l'endettement** - Le développement des projets du Groupe nécessite d'importants financements. Au 30 juin 2023, l'endettement brut du Groupe s'élevait à 919.579.000 EUR. Cet endettement avait différentes échéances : 17% de la dette est remboursable dans un délai de 3 mois, 9% de la dette est remboursable dans un délai de 6 mois ; 25% de la dette est remboursable dans un délai de 12 mois, 19% de la dette est remboursable dans un délai de 24 mois, 30% est remboursable dans un délai de 5 ans et 0% est remboursable après 5 ans. Le taux d'intérêt moyen pondéré pour l'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2023 s'élevait à 3,799%. L'endettement financier net consolidé s'élevait à 895.617.000 EUR au 30 juin 2023. Le ratio d'endettement net rapporté au total des actifs par rapport aux actifs consolidés au 30 juin 2023 était de 70%. Le Groupe reste exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se concrétise, cela pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats de la Société. À l'avenir, le Groupe pourrait également faire face à des restrictions sur les conditions de crédit en raison d'un resserrement généralisé des marchés de la dette. Un niveau d'endettement élevé exposerait le Groupe au risque de ne plus être en mesure d'obtenir en temps utile les financements externes nécessaires à sa stratégie de croissance à des conditions favorables. Par ailleurs, les conditions de marché pourraient être telles que le financement externe nécessaire aux opérations du Groupe ne puisse plus être disponible. En conséquence, le Groupe pourrait se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court

terme et celles dues au cours de l'exercice en cours ou ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers ses fournisseurs, ce qui ralentirait ou mettrait fin aux travaux en cours. En raison de ces difficultés, la situation aurait un impact sur les projets concernés. Si les niveaux d'endettement du Groupe dépassaient certains seuils critiques, ces dépassements exposeraient le Groupe au risque de non-renouvellement des accords de financement arrivés à échéance ou de renégociation des accords de financement à des conditions moins favorables. La confiance entre le Groupe et les investisseurs et/ou entre le Groupe et les établissements financiers pourrait s'éroder en cas de non-respect des conditions contractuelles telles que les covenants et le ratio d'endettement conventionnel, ce qui pourrait à terme entraîner l'exigibilité de l'endettement du Groupe avant son échéance.

C. PRINCIPALES INFORMATIONS CONCERNANT LES TITRES

1. QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES TITRES ?

Toutes les Actions Offertes (32.175.039 au maximum) et les Actions Top-up (4.300.000 au maximum) seront émises en euros conformément au droit belge. Il s'agira d'actions ordinaires représentant le capital, de la même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées et assorties de droits de vote et sans valeur nominale. Les Actions Offertes et les Actions Top-up porteront le code ISIN BE0003837540, c'est-à-dire le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence porteront le code ISIN BE0970184876. À la date du présent Résumé, le capital de la Société est constitué de 7.425.010 Actions, sans valeur nominale et entièrement libérées.

Droits attachés aux titres - Les Actions Offertes et les Actions Top-up seront assorties des mêmes droits que les Actions Existantes, notamment des droits aux dividendes pour l'exercice en cours. Chaque Action est assorti d'un droit à une voix, sauf dans les cas de suspension des droits de vote prévus par la loi. En cas d'augmentation de capital en numéraire avec émission de nouvelles Actions ou en cas d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les Actionnaires disposent d'un droit de préférence légal de souscription, au prorata, de ces nouvelles Actions, obligations convertibles ou droits de souscription. Toutefois, la Société peut, dans certains cas, supprimer ou limiter ce droit de préférence. Les Actionnaires peuvent demander à la Société de convertir leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives, ou inversement, à leurs frais. En cas de liquidation, tout solde subsistant après apurement de l'ensemble des dettes, passifs, frais de liquidation et impôts devra d'abord être affecté au remboursement, en numéraire ou en nature, du capital libéré des Actions qui reste à rembourser. Tout solde restant sera réparti à parts égales entre tous les Actionnaires (conformément à leur participation).

Rang - Toutes les Actions représentent une part égale du capital social de la Société et ont le même rang en cas d'insolvabilité de la Société.

Restrictions au libre transfert des Actions - Les Actions peuvent être transférées librement. Ceci est sans préjudice des restrictions qui peuvent s'appliquer en vertu des exigences de la législation en vigueur sur les valeurs mobilières. En outre, la Société et certains de ses Actionnaires ont conclu certaines restrictions contractuelles (accords de standstill et de lock-up).

Politique relative aux dividendes - La Société verse un dividende régulier et attractif, conformément à la politique qu'elle applique depuis plusieurs années. Malgré les circonstances particulières auxquelles les acteurs du secteur immobilier sont confrontés depuis le début de l'année 2022, la Société a décidé, s'agissant de l'exercice 2022, de ne pas déroger à sa politique habituelle et d'accorder un dividende à ses Actionnaires afin de récompenser leur fidélité envers la Société. La Société ne prévoit pas, *a priori*, de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice 2023. Après 2024, la Société entend adopter une politique de dividende basée sur un taux de distribution d'au moins 50%. La Société n'exclut pas d'offrir à ses Actionnaires la possibilité d'opter pour un dividende optionnel au titre des dividendes futurs (comme elle l'a fait cette année pour le dividende au titre de l'exercice 2022).

2. OU LES TITRES SERONT-ILS NEGOCIES ?

Il a été demandé l'admission à la négociation (i) des Actions Offertes et des Actions Top-up à compter de leur émission et (ii) des Droits de Préférence, pendant la Période de Souscription, sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Les Actions Offertes et les Actions Top-up ne seront pas admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles avant leur émission effective.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPECIFIQUES AUX TITRES ?

Principaux risques liés à la Transaction

- **Les Actionnaires Existants subiront une dilution à la suite de la Transaction** – En conséquence de la Transaction, un Actionnaire Existant pourra subir une dilution de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits de la liquidation de la Société et autres droits attachés aux Actions, dans la proportion décrite ci-dessous dans le Résumé. Un Actionnaire Existant subira également une dilution financière de sa participation dans la Société. Ce risque découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions. La participation dans le capital social de la Société détenue par des Actionnaires qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence serait diluée de 83,09% dans l'hypothèse où 100% des Actions Offertes et 100% des Actions Top-up seraient émises.
- **Dépassement du seuil de 30% sans obligation de lancer une offre publique d'achat obligatoire** - Dans le cadre de la Rights Issue, 3D SA/NV (contrôlée par STAK Iberanfra) peut augmenter sa participation (directe ou indirecte) dans la Société au-delà du seuil de 30% sans déclencher l'obligation de lancer une offre publique d'achat obligatoire à l'ensemble des Actionnaires. Une augmentation de la participation (directe ou indirecte) de 3D SA/NV pourrait diminuer la liquidité des Actions et avoir un effet défavorable significatif sur leur valeur. En outre, la présence d'un Actionnaire significatif peut décourager les offres publiques d'achat de la part de tiers, et l'Action peut donc paraître moins attrayante pour les investisseurs.

D. PRINCIPALES INFORMATIONS SUR L'OFFRE AU PUBLIC DE VALEURS MOBILIERES ET L'ADMISSION A LA NEGOCIATION SUR UN MARCHE REGLEMENTE

1. DANS QUELLES CONDITIONS ET SELON QUEL CALENDRIER PUIS-JE INVESTIR DANS LES VALEURS MOBILIERES VISEES PAR LE PRESENT RESUME ?

Conditions générales - La souscription des Actions Offertes par l'exercice de Droits de Préférence est possible à compter du 13 novembre 2023 (9h00 (heure belge)) jusqu'au 27 novembre 2023 inclus (16h00 (heure belge)). La Période de Souscription ne peut être clôturée de manière anticipée. Les détenteurs de Droits de Préférence peuvent, pendant la Période de Souscription, souscrire les Actions Offertes au ratio de souscription suivant : 13 Actions Offertes pour 3 Droits de Préférence. Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 19 attaché aux Actions Existantes. Le Droit de Préférence sera détaché des Actions Existantes le 10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles) et sera négociable, séparément des Actions Existantes, sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant toute la Période de Souscription. Chaque Actionnaire Existant bénéficie d'un Droit de Préférence par Action qu'il détient à la fin du jour de négociation le 10 novembre 2023.

Le Prix d'Émission s'élève à 5,00 EUR. Le montant maximum de la Rights Issue est de 160.875.195 EUR. Le montant maximum de l' Augmentation de Capital Top-up est de 21.500.000 EUR. S'il n'est pas entièrement souscrit à la Rights Issue ou à l'Augmentation de Capital Top-up, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital concernée pour un montant inférieur. Toutefois, le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et de Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions d'euros, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

Le Prix d'Émission est inférieur de 67,43% au cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 25 septembre 2023 (qui s'élève à 15,35 EUR). Sur la base de ce cours de clôture, le cours théorique ex-droits (« TERP ») s'élève à 6,94 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 8,41 EUR et la décote du Prix d'Émission sur le TERP est de 27,96%. Le Prix d'Émission est inférieur de 64,29% au prix de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 8 novembre 2023 (qui s'élevait à 14,00 EUR). Sur la base de ce cours de clôture, le TERP s'élève à 6,69 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 7,31 EUR, et la décote du Prix d'Émission par rapport au TERP est de 25,23%.

Les Actionnaires Existants qui détiennent leurs Actions sous forme nominative recevront une lettre de part de la Société indiquant le nombre de Droits de Préférence qu'ils détiennent et la procédure applicable pour exercer ou négocier les Droits de Préférence :

1. Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative qui souhaitent exercer valablement leurs Droits de Préférence doivent envoyer le formulaire pertinent dans des délais suffisants pour permettre à la Société de le recevoir le 27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge) au plus tard et s'acquitter du Prix d'Émission total dans des délais suffisants pour faire en sorte que le montant soit porté au crédit du compte bancaire indiqué dans les courriers aux Actionnaires enregistrés le 27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge) au plus tard.

2. Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative qui souhaitent dématérialiser leurs Droits de Préférence et les transférer sur leur compte-titres auprès d'un établissement financier belge doivent contacter leur intermédiaire financier dans les meilleurs délais afin de vérifier si leurs Droits de Préférence peuvent encore être dématérialisés.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sur un compte-titres se verront attribuer automatiquement un nombre correspondant de Droits de Préférence sur le compte-titres qu'ils détiennent auprès de leur établissement financier, sous réserve des restrictions énoncées dans le Prospectus et de la législation financière applicable. Ils seront informés par leur établissement financier de la procédure à suivre pour l'exercice ou la négociation de leurs Droits de Préférence.

Il n'est pas possible de combiner les Droits de Préférence nominatifs et les Droits de Préférence dématérialisés pour souscrire des Actions Offertes. Il n'est pas possible de combiner des Droits de Préférence dématérialisés détenus sur des comptes titres distincts pour souscrire des Actions Offertes. Les Actionnaires Existants et les investisseurs qui ne détiennent pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Offertes peuvent, pendant la Période de Souscription, soit racheter les Droits de Préférence qui leur manquent pour souscrire une ou plusieurs Action(s) Offerte(s) supplémentaire(s), soit vendre les Droits de Préférence représentant une fraction d'action. L'achat ou la vente de Droits de Préférence peut entraîner certains coûts. Les souscriptions conjointes ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.

IMPORTANT : Les détenteurs de Droits de Préférence (soit des Actionnaires Existants qui n'ont pas vendu leurs Droits de Préférence soit des personnes qui ont acheté des Droits de Préférence) n'ayant pas exercé (ou n'étant pas réputés avoir exercé) leurs Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront nuls et non avenue. Les détenteurs de Droits de Préférence (soit des Actionnaires Existants qui n'ont pas vendu leurs Droits de Préférence soit des personnes qui ont acheté des Droits de Préférence) n'ayant pas exercé (ou n'étant pas réputés avoir exercé) leurs Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

Plusieurs actionnaires de référence pour un montant global de 112 millions d'euros (à savoir, 3D SA/NV pour un montant d'environ 60,63 millions d'euros, ForAtenoR SA/NV pour un montant d'environ 19,37 millions d'euros², Luxempart S.A. pour un montant de 30 millions d'euros et Stéphan Sonnevillle SA/NV pour un montant de 2 millions d'euros) se sont chacun engagés irrévocablement, sur une base solidaire et non conjointe, envers la Société à souscrire des Actions Offertes au Prix d'Émission (les « **Actionnaires Pré-Engagés** »). Par l'exercice d'une partie de leurs Droits de Préférence, ForAtenoR SA/NV et Stéphan Sonnevillle SA/NV

² 3D SA/NV reste solidairement et conjointement responsable avec ForAtenoR SA/NV de son Montant Pré-engagé.

souscriront les Actions Offertes à hauteur du montant total de leur Engagement de Souscription. Les engagements de souscription de 3D SA/NV et de Luxempart S.A. dépassent de 38.289.630 EUR et 12.245.510 EUR, respectivement, leur droit dans l'Offre Publique d'Actions Offertes au prorata du Ratio de Souscription. Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice des Droits de Préférence, les Actions Offertes restantes seront proposées à 3D SA/NV et à Luxempart S.A. pour un montant pouvant aller jusqu'à la partie restante de leurs Engagements de Souscription respectifs (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés), comme décrit ci-dessous.

Pour un montant total de 21,5 millions d'euros, plusieurs investisseurs (notamment Midelco SA/NV pour un montant de 10 millions d'euros et Vandewiele Group SA/NV pour un montant de 10 millions d'euros) se sont chacun, sur une base solidaire et non conjointe, irrévocablement engagés envers la Société à souscrire des Actions Offertes, et/ou, le cas échéant, des Actions Top-up au Prix d'Émission, en échange d'une attribution garantie du nombre d'Actions Offertes correspondante, et/ou, le cas échéant, de Actions Top-up (les « **Investisseurs Pré-Engagés** » et, conjointement avec les Actionnaires Pré-Engagés, les « **Pré-Engagés** »).

(i) les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés à l'issue de la Période de Souscription et (ii) les Droits de Préférence sous forme nominative (x) pour lesquels un formulaire de souscription correctement rempli et signé n'a pas été reçu dans les délais, (y) qui n'ont pas été transférés par (l'intermédiaire financier de) l'Actionnaire (nonobstant tout ordre à cet effet), ou (z) pour lesquels le Prix d'Émission cumulé n'a pas été versé dans les délais (et qui, par conséquent, seront tous considérés comme des Droits de Préférence non exercés), seront automatiquement nuls et non avenue. Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice de Droits de Préférence, les Actions Offertes restantes seront offertes aux Pré-Engagés (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés) du Placement Privé d'Actions Offertes dans l'ordre de priorité suivant : (i) 3D SA/NV, à concurrence de la partie résiduelle de son Engagement de Souscription, (ii) Luxempart S.A., à concurrence de la partie résiduelle de son Engagement de Souscription, et (iii) les Investisseurs Pré-Engagés, à concurrence (et, le cas échéant, au prorata) de leurs Engagements de Souscription respectifs.

Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-Engagés (ou certains d'entre eux) ne sont pas en mesure de souscrire de nouvelles actions dans le cadre de la Rights Issue pour le montant total de leur Engagement de Souscription, la Société procédera à une Augmentation de Capital Top-up dans le cadre de laquelle les Investisseurs Pré-Engagés souscriront les Actions Top-up au Prix d'Émission correspondant à la partie résiduelle de leur Engagement de Souscription.

La Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, si (i) elle constate que les circonstances du marché ont évolué, rendant la réalisation de la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up beaucoup plus difficile, (ii) aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement permettant la résiliation de l'Underwriting Agreement ou (iii) en l'absence d'une confirmation de l'admission à la négociation des Actions Offertes et des Droits de Préférence ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur émission ou la réception de leur détachement. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et des Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions d'euros, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée. En conséquence de la décision de retirer la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, les souscriptions aux Actions Offertes, les Actions Top-up, respectivement, seront automatiquement caduques et n'auront aucun effet et les souscripteurs seront remboursés de tout Prix d'Émission déjà versé à ce titre (sans intérêt).

31 octobre 2023	Publication de l'avis légal d'émission d'actions et de la période d'offre au Moniteur belge/journal
9 novembre 2023	Approbation du Prospectus par la FSMA
9 novembre (après la clôture d'Euronext Bruxelles)	Communiqué de presse annonçant la Transaction, les modalités de la Transaction et l'ouverture de la Période de Souscription
9 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)	Publication du Prospectus sur le site web de la Société
10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)	Détachement du coupon nr. 19 pour l'exercice du Droit de Préférence
13 novembre 2023 à 9h00 (heure belge)	Ouverture de la Période de Souscription - début de la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles
27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge)	Date limite à laquelle (i) le formulaire de souscription au titre des Droits de Préférence nominatifs doit être reçu par la Société et (ii) le Prix d'Émission cumulé correspondant doit être <u>parvenu</u> au compte bancaire indiqué dans les courriers adressés aux Actionnaires Existants enregistrés (avoir été porté au crédit)
27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge)	Clôture de la Période de Souscription - fin de la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles
27 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)	Signature prévue de l'Underwriting Agreement par les Underwriters et la Société
27 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)	Placement Privé d'Actions Offertes et, le cas échéant, des Actions Top-up

28 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)	Communiqué de presse annonçant les résultats de la Transaction
30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)	Paiement du Prix d'Émission total des Actions Offertes souscrites dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes ou par l'exercice de Droits de Préférence dématérialisés
30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)	Constatation de la réalisation de la ou des augmentation(s) de capital dans le cadre de la Transaction
30 novembre 2023	Remise des Actions Offertes et des Actions Top-up aux souscripteurs
30 novembre 2023	Admission à la négociation des Actions Offertes et des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles
30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)	Communiqué de presse annonçant la réalisation de la ou des augmentations de capital dans le cadre de la Transaction et le nouveau dénominateur

La Société pourra modifier les dates et heures des augmentations de capital et les dates et la période indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus.

Plan de distribution - Les personnes suivantes peuvent souscrire des Actions Offertes : (i) les Actionnaires Existants, les détenteurs de Droits de Préférence ; (ii) les personnes ayant acquis des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou à titre privé et (iii) les Pré-Engagés. Les Investisseurs Pré-engagés peuvent souscrire des Actions Top-up. Les détenteurs de Droits de Préférence ne peuvent exercer les Droits de Préférence (et souscrire les Actions Offertes) que si et dans la mesure où ils ont légalement le droit de le faire en vertu des dispositions légales ou réglementaires applicables. La Société a mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir que les Droits de Préférence peuvent être exercés légalement et que les Actions Offertes peuvent être souscrites par le public en Belgique par l'exercice des Droits de Préférence. La Société n'a mis en œuvre aucune mesure pour permettre l'Offre Publique d'Actions Offertes dans d'autres juridictions hors de la Belgique. Ni les Droits de Préférence, ni les Actions Offertes, ni les Actions Top-up n'ont été ni ne seront enregistrés en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis de 1933, telle que modifiée (le « **U.S. Securities Act** ») ou en vertu de toute autre loi applicable sur les valeurs mobilières ou auprès d'une autorité de réglementation des valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis et ne peuvent être offerts, vendus, nantis, livrés ou autrement cédés, directement ou indirectement, au sein des États-Unis ou vers les États-Unis, qu'en vertu d'une exemption aux exigences d'enregistrement du Securities Act des États-Unis et des lois sur les valeurs mobilières des États ou dans le cadre d'une transaction qui n'est pas soumise à ces dispositions. Les Actions Top-up, les Actions Offertes et les Droits de Préférence ne sont proposés et vendus en dehors des États-Unis que dans le cadre de « transactions offshore » en vertu de la Regulation S de l'U.S. Securities Act. Les Actions Top-up, les Actions Offertes et les Droits de Préférence n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu des lois sur les valeurs mobilières de toute juridiction autre que la Belgique. La distribution du présent document ainsi que l'offre et la remise d'actions dans certaines juridictions peuvent faire l'objet de restrictions juridiques. Les destinataires du présent document sont tenus de s'informer au sujet de ces restrictions et de les respecter.

Admission à la négociation - Les Droits de Préférence (coupon n° 19) seront détachés des Actions le 10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles). La Société a demandé l'admission à la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Il est prévu que les Droits de Préférence seront admis à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au cours de la Période de Souscription. Les Droits de Préférence porteront le code ISIN BE0970184876. Par conséquent, les Actions Existantes seront négociées avec le coupon n° 19 détaché à compter du 13 novembre 2023. Une demande d'admission des Actions Offertes ou des Actions Top-up à la négociation a été déposée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Il est prévu que les Actions Offertes ou les Actions Top-up soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles lors de l'ouverture des marchés le 30 novembre 2023. Les Actions Offertes et les Actions Top-up ne seront pas admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles avant leur émission effective respective. Les Actions Offertes et les Actions Top-up porteront le code ISIN BE0003837540, c'est-à-dire le même code que celui des Actions Existantes.

Dilution - En conséquence de la Transaction, un Actionnaire Existant pourra subir une dilution de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits de la liquidation de la Société et autres droits attachés aux Actions, dans la proportion décrite ci-dessous. Un Actionnaire Existant subira également une dilution financière de sa participation dans la Société. Ce risque découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions. Un Actionnaire Existant qui détenait 1% du capital social de la Société avant l'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up, aura la participation suivante dans le capital social de la Société après la Transaction : 0,17% (si 100% des Actions Offertes et 100% des Actions Top-up sont émises), 0,18% (si 100% des Actions Offertes et 50% des Actions Top-up sont émises), 0,19% (si 100% des Actions Offertes et 0% des Actions Top-up sont émises) et 0,22% (si les Actions Offertes sont émises pour un montant total de 133,5 millions d'euros (c'est-à-dire, le produit brut minimum fixé pour la Transaction, correspondant au montant total des Engagements de Souscription) et 0% des Actions Top-up sont émises). Le Prix d'Émission étant inférieur à la valeur nominale des Actions Existantes, la Rights Issue entraînera également une dilution de la valeur en capital (et donc de la valeur nominale) des Actions Existantes, ainsi que de leur valeur comptable.

Coûts de la Transaction - Dans l'hypothèse où la Rights Issue et l'Augmentation de Capital Top-up Top-up seraient intégralement souscrites, les coûts de la Transaction à la charge de la Société sont estimés à environ 4,6 millions d'euros et comprennent les commissions dues à la FSMA et à Euronext Brussels, la rémunération des Underwriters (environ 4 millions d'euros si la Rights Issue et l'Augmentation de Capital Top-up sont intégralement souscrites et incluent une éventuelle commission discrétionnaire), les frais de traduction et de mise à disposition du Prospectus, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication. Les Pré-Engagés ont consenti gratuitement leurs Engagements de Souscription respectifs. Les frais dus à la FSMA s'élèveront à 19.769 EUR. Toutefois, la Société estime avoir levé environ 160,9 millions d'euros de produits bruts, sur

la base d'une souscription maximale pour (uniquement) la Rights Issue, ce qui entraînerait des coûts de la Transaction de 3,9 millions d'euros.

2. **POURQUOI LE PROSPECTUS EST-IL PRODUIT ?**

Utilisation et montant net estimé du produit - L'évolution actuelle du contexte économique, les turbulences conjoncturelles et l'augmentation du coût de financement qui en découle ont contraint la Société à revoir son équilibre entre fonds propres et dette. Dans ce contexte, la Société a décidé de procéder à une levée de capitaux. Afin de permettre à tous les Actionnaires de participer à cette levée de capitaux, la Société a décidé de procéder à une rights issue légale (c'est-à-dire, la Rights Issue). Le « take-up » (à l'exclusion des Actionnaires de référence) s'élevait à environ 27% lors de la dernière rights issue de la Société et avoisinait les 37% (hors Actionnaires de référence) lors du dernier dividende optionnel. Par conséquent, on s'attend à ce que (hors Actionnaires de référence) une grande partie des Droits de Préférence reste non exercée, ce qui mettrait en péril la réussite de la Rights Issue. Afin de maximiser les chances de réussite de la Rights Issue, la Société a sollicité les Engagements de Souscription des Actionnaires Pré-Engagés et des Investisseurs Pré-Engagés. Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-Engagés (ou certains d'entre eux) ne sont pas en mesure de souscrire de nouvelles actions dans le cadre de la Rights Issue pour le montant total de leur Engagement de Souscription, les Investisseurs Pré-Engagés souscriront de nouvelles actions pour l'intégralité de la part résiduelle de leur Engagement de Souscription dans le cadre de l'Augmentation de Capital Top-up.

Dans le cadre de la Transaction, la Société estime avoir levé environ 160,9 millions d'euros de produits bruts, sur la base d'une souscription maximale pour (uniquement) la Rights Issue, ce qui, après déduction des frais de la transaction de 3,9 millions d'euros, donnerait lieu à un produit net de 156,9 millions d'euros. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et des Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions d'euros, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée. Si le produit brut s'élève à 133,5 millions d'euros, le produit net est estimé à environ 130,4 millions d'euros. La Société a l'intention d'utiliser le produit net de la Transaction pour atteindre un triple objectif, selon les ordres de priorité (décroissants) dans lesquels ils sont mentionnés. Si le produit net maximum de 177,8 millions d'euros est levé (en mentionnant toutefois que le produit net levé actuellement estimé par la Société s'élève à 156,9 millions d'euros), la Société a l'intention d'utiliser ce produit de la manière suivante : (i) environ 96,7 millions d'euros devraient être affectés à un renforcement de la structure de son bilan par une amélioration du ratio fonds propres/dette, ainsi qu'au remboursement d'une partie des prêts existants. Ces prêts concerneront très probablement (a) le financement du projet Com'Unity pour 35 millions d'euros en principal (et environ 1.160.000 EUR d'intérêts à la date du closing de la Transaction), qui a été accordé par 3D SA/NV, et lequel la Société a l'intention de rembourser (en tout ou en partie) à la clôture de la Transaction, (b) le prêt-relais de 60 millions d'euros en principal (et environ 580.000 EUR d'intérêts), qui a été accordé par Belfius au moyen d'une mobilisation partielle des Engagements de Souscriptions des actionnaires de référence et qui est remboursable à la clôture de la Transaction, (ii) environ 27 millions d'euros devraient être affectés à la poursuite du déploiement du pipeline de projets existant du Groupe axé sur le développement durable, au moyen d'avances aux succursales de la Société pour le développement des projets en cours, (iii) le remboursement des tranches arrivant à échéance des programmes de papier commercial en cours en France pour un montant de 20 millions d'euros et (iv) le solde du produit net de 34,1 millions d'euros serait alors utilisé aux fins du fonds de roulement général, ce qui signifie que la Société utiliserait davantage ce montant en vue de mettre en œuvre son plan stratégique de redressement de son bilan, de poursuivre le développement du pipeline de projets et de soutenir l'agenda de durabilité de la Société à moyen terme. Si seulement le produit net minimum d'environ 130,4 millions d'euros était levé, la répartition ci-dessus serait modifiée comme suit : environ 96,7 millions d'euros au titre de la réévaluation du bilan, environ 27 millions d'euros au titre de la poursuite du déploiement du pipeline de projets existant et le solde de 6,7 millions d'euros pour des raisons de travail générales (alors que les tranches arrivant à échéance des programmes de papier commercial en cours seraient remboursées par d'autres formes de fonds de roulement).

La Société ne peut prédire avec certitude toutes les affectations particulières du produit de la Transaction ou les montants qui seront effectivement dépensés pour les utilisations décrites ci-dessus. La Société déterminera, à sa seule discrétion, les montants et le calendrier des dépenses réelles de la Société, qui dépendront de nombreux facteurs tels que l'évolution de l'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement adéquates, la capacité à négocier des accords à des conditions acceptables, le produit net effectivement levé dans le cadre de la Transaction et les coûts et dépenses d'exploitation de la Société. Par conséquent, la Société conservera une flexibilité maximale concernant l'affectation du produit net de la Transaction et pourra modifier l'affectation de ce produit en fonction de ces circonstances et d'autres éventualités.

Underwriting Agreement - Les Underwriters et la Société se sont engagés de bonne foi à négocier un accord (l'« **Underwriting Agreement** ») énonçant les clauses contractuelles qui s'appliquent à eux en relation avec la Transaction. Conformément aux pratiques habituelles du marché, un tel accord n'est conclu qu'après la clôture de la Période de Souscription et avant la réalisation de la ou des augmentation(s) de capital qui en découlent. Par conséquent, à l'heure actuelle, les Underwriters et la Société n'ont aucune obligation de conclure un tel accord. Sous réserve des conditions générales à convenir dans l'Underwriting Agreement, chacun des Underwriters, solidairement et non conjointement, accepte de souscrire (sans prise ferme) la Rights Issue en versant le montant de toutes les Actions Offertes souscrites à la suite de l'exercice des Droits de Préférence dématérialisés à émettre, dans les proportions suivantes : (i) 33,33% par Belfius, (ii) 33,33% par Degroof Petercam et (iii) 33,33% par KBC Securities.

Les Underwriters ne seront pas tenus de souscrire (sans prise ferme) des Actions Offertes à la suite de l'exercice des Droits de Préférence dématérialisés avant la signature de l'Underwriting Agreement (et le feront uniquement selon les modalités et sous réserve des conditions habituelles qui y sont énoncées). L'Underwriting Agreement prévoira que les Underwriters, par décision conjointe et après consultation de la Société, auront le droit, dans certaines circonstances, de résilier avec effet immédiat l'Underwriting Agreement avant la réalisation de l'augmentation de capital en lien avec la Rights Issue ainsi que la cotation et la remise aux souscripteurs des Actions Offertes. En cas de résiliation de l'Underwriting Agreement, la Société publiera un supplément au Prospectus, qui sera soumis à l'approbation de la FSMA, auquel cas la Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up. En conséquence de la décision de retirer la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, les souscriptions aux Actions Offertes, les Actions Top-up, respectivement, seront automatiquement caduques et n'auront aucun effet et les souscripteurs seront remboursés de tout Prix d'Émission déjà versé à ce titre (sans intérêt). Dans l'Underwriting Agreement, la Société formulera certains engagements, déclarations et garanties envers les Underwriters et la Société acceptera d'indemniser ces derniers au titre de certaines responsabilités liées à l'Offre.

Principaux conflits d'intérêts concernant l'offre et l'admission à la négociation - Belfius Banque SA/NV, Banque Degroof Petercam SA/NV et KBC Securities SA/NV (conjointement, les « **Underwriters** ») agissent en qualité de coordinateurs globaux conjoints et teneurs de livre conjoints dans le cadre de la Transaction, et ont prévu, sous réserve de certaines conditions, de conclure un « Underwriting Agreement » avec la Société dans le cadre duquel ils percevront une commission et seront remboursés de certaines dépenses (voir « Coûts de la Transaction » à la section D.1 du présent Résumé). Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que la Société entretient des relations d'affaires de nature générale ou spécifique, dans le cadre de certaines transactions, avec les Underwriters, et qu'il pourrait exister des conflits d'intérêts susceptibles de porter préjudice aux intérêts des Actionnaires ou à ceux de la Société. Le produit net de la Transaction pourra être affecté au remboursement d'une partie des prêts existants du Groupe. Les prêts qui seraient remboursés comprendront très probablement le prêt relais de 60 millions d'euros, qui a été accordé par Belfius Banque SA/NV, qui est remboursable à la clôture de la Transaction et le financement du projet Com'Unity de 35 millions d'euros, qui a été accordé par 3D SA/NV. M. Frank Donck est un représentant de 3D SA/NV au sein du Conseil d'Administration. En outre, les prêts accordés par les Underwriters peuvent également être remboursés au moyen du produit net de la Transaction. L'Agent de Souscription agissant en qualité de prêteur n'a aucune obligation fiduciaire ou autre de quelque nature que ce soit envers les Actionnaires et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Actionnaires.

1 FACTEURS DE RISQUE

Tous les investissements en valeurs mobilières comportent, par leur nature même, des risques importants. Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à examiner attentivement les risques décrits, les incertitudes qu'ils comportent et les incertitudes inhérentes à un investissement dans des valeurs mobilières ainsi que toutes les autres informations pertinentes fournies dans le présent Prospectus. Si ces risques se concrétisent, les investisseurs pourraient perdre l'intégralité ou une partie de leur investissement. L'investissement dans les Actions Top-up ou les Actions Offertes ou la négociation de Droits de Préférence ne convient qu'aux investisseurs qui sont en mesure d'évaluer les risques d'un tel investissement, d'une telle opération et/ou d'une telle acquisition et qui disposent de moyens suffisants pour absorber les pertes pouvant résulter d'un tel investissement.

Les investisseurs sont invités à lire attentivement l'intégralité du Prospectus et à se forger leurs propres opinions sur les avantages et les risques liés à l'investissement dans les Actions Top-up ou les Actions Offertes ou à la négociation de Droits de Préférence au regard de leur situation personnelle. En outre, les investisseurs sont invités à consulter leurs conseillers financiers, juridiques et fiscaux afin d'évaluer attentivement les risques associés à l'investissement dans les Actions Top-up ou les Actions Offertes ou à la négociation de Droits de Préférence.

Il est rappelé aux investisseurs que la liste des risques ci-après n'est pas exhaustive et qu'elle se base sur les informations connues à la date du présent Prospectus. Il peut exister d'autres risques actuellement inconnus ou peu probables, qui ne peuvent être prévus ou qui sont considérés comme peu susceptibles d'affecter le Groupe, ses activités ou sa situation financière à l'avenir.

Conformément au Règlement Prospectus, le présent chapitre fait uniquement référence aux facteurs de risque spécifiques et importants pour le Groupe, les Actions, les Droits de Préférence et la Transaction. Au sein de chaque catégorie, le facteur de risque considéré comme le plus important, selon l'évaluation faite par la Société de la probabilité qu'il survienne et de l'ampleur attendue de son effet négatif, est présenté en premier.

Toutefois, l'ordre des catégories ne constitue en aucun cas un jugement concernant l'importance des catégories elles-mêmes ou l'importance relative des facteurs de risque au sein d'une catégorie donnée par rapport aux facteurs de risque d'une autre catégorie. En outre, l'ordre des facteurs de risque énumérés dans chaque catégorie après le premier facteur de risque présenté ne reflète pas l'évaluation de l'importance relative des autres facteurs de risque énumérés dans la catégorie concernée.

1.1 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

1.1.1 RISQUES LIÉS À LA CÉSSION D'ACTIFS

Les recettes enregistrées par la Société dépendent principalement de la cession de ses projets après leur développement. Les revenus de la Société peuvent donc varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une année donnée. À la date du présent Prospectus, la Société est en retard sur son objectif de vente d'actifs, représentant une valeur combinée supérieure à 150.000.000 EUR. Selon l'évolution du marché de l'investissement immobilier, les bénéfices réalisés sur ces projets seront probablement constatés dans les prochains mois et/ou les prochaines années.

Ce risque, lié au risque d'évolution des conditions économiques (voir le Facteur de risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* »), est également susceptible de se concrétiser dans des circonstances politiques et économiques défavorables. En raison des récentes perturbations de la chaîne d'approvisionnement mondiale causées par la pandémie de Covid-19, le conflit en cours en Ukraine et la hausse rapide des taux d'intérêt, les investisseurs immobiliers adoptent une approche attentiste depuis le mois de juillet 2022. En conséquence, certains projets ne se sont pas vendus conformément au calendrier prévu et n'ont pas apporté la contribution attendue au résultat de la Société. Compte tenu de cette évolution, la Société a comptabilisé des dépréciations sur cinq projets en Allemagne et en Europe centrale au 30 juin 2023 pour un montant de 39,21 millions EUR. Dans l'hypothèse où l'approche attentiste des investisseurs immobiliers perdurerait, la Société serait confrontée au risque que d'autres dépréciations soient comptabilisées à l'avenir.

Bien que la Société considère que ces ventes ne sont pas annulées mais reportées, ces ajournements ont eu un impact négatif sur les résultats de la Société et les flux de trésorerie pour 2022 (année au cours de laquelle une partie de ces ventes devaient être réalisées) et devraient se traduire par une perte substantielle dans les résultats de la Société au terme de l'exercice. Toutefois, il est prématuré à ce stade de prévoir avec plus de précision le résultat consolidé de la Société pour 2023 car d'autres cessions sont susceptibles d'avoir lieu avant la clôture de l'exercice.

En mai, la société a annoncé son intention de vendre certains projets (représentant environ 10% de son portfolio en termes de superficie) dans les conditions de marché actuelles (c'est-à-dire sans optimiser la marge totale qu'aurait permis de générer un marché immobilier dynamique)³. Depuis, la Société s'est efforcée de concrétiser cette intention, ce qui a entraîné (i) la cession d'une participation de 49% dans le projet WellBe (Lisbonne) et la mise en place ultérieure d'un partenariat⁴, (ii) la cession de sa participation de 50% dans le projet De Molens (Deinze) au partenaire du projet⁵, (iii) la cession d'une participation de 50% dans le projet Square 42 (Luxembourg) et la mise en place ultérieure d'un partenariat⁶ et (iv) la vente du projet Roseville (Budapest)⁷. Ces mesures (c'est-à-dire, la mise en place de deux partenariats et la réalisation de deux ventes) ont entraîné une entrée de trésorerie nette de 60 millions EUR, une marge brute positive de 5,5 millions EUR et une diminution du portfolio de 58.140 m².

L'objectif de cession de la Société a subi le risque de retard susmentionné au cours de l'exercice 2022 eu égard à plusieurs projets. Ce retard a conduit la Société à revoir certains de ses objectifs de cession afin de s'assurer que la cession des projets les plus appropriés est envisagée au cours de l'exercice 2023. Ce faisant, les projets de pré-location dont le processus de construction ne fait que débuter peuvent se voir accorder une priorité sur d'autres actifs dont la livraison est plus proche mais dont les niveaux de pré-location n'ont pas encore atteint un niveau suffisant pour optimiser le produit de la vente dans les conditions actuelles du marché.

³ Voir le communiqué de presse du 17 mai 2023 : <https://www.atenor.eu/en/appropriate-actions-to-deal-with-the-persistent-real-estate-crisis-interim-statement1-for-q1-2023-and-update/>

⁴ Voir le communiqué de presse du 14 juin 2023 : <https://www.atenor.eu/en/wellbe-lisbon-partnership-atenor-besix-red/>

⁵ Voir le communiqué de presse du 27 juin 2023 : <https://www.atenor.eu/en/atenor-has-entered-into-a-partnership-for-its-square-42-project-in-luxembourg-and-has-sold-its-participation-in-the-liv-de-molens-project-in-belgium/>

⁶ Voir le communiqué de presse du 27 juin 2023 : <https://www.atenor.eu/en/atenor-has-entered-into-a-partnership-for-its-square-42-project-in-luxembourg-and-has-sold-its-participation-in-the-liv-de-molens-project-in-belgium/>

⁷ Voir le communiqué de presse du 13 septembre 2023 : <https://www.atenor.eu/en/atenor-announces-the-successful-sale-of-roseville-office-building-in-budapest/>

Les retards enregistrés dans la vente de certains projets (et, par conséquent, leur contribution au résultat de la Société) peuvent, à différentes échelles, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires. Les projets susmentionnés pour lesquels la Société est en retard sur son objectif de vente, ne font pas l'objet d'un financement au niveau du projet et ne sont donc pas exposés à des échéances à court terme. Les retards survenus dans le cadre de la cession des projets entraînent des coûts supplémentaires de financement. À la date du présent Prospectus, il est estimé que les retards survenus dans le cadre de quatre ventes de projets prévues au cours de l'année 2022 entraînent des coûts de financement supplémentaires à hauteur de 1 million EUR sur une base annuelle. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la Société pour son endettement consolidé au 30 juin 2023 s'élevait à 3,799%.

La Société considère que ce risque a généralement une probabilité moyenne de se concrétiser, mais que cette probabilité sera beaucoup plus forte en 2023, 2024 et 2025. Si le risque se concrétise pour un projet censé contribuer au résultat au cours d'un exercice spécifique, son impact négatif sur les résultats de la Société pourrait s'avérer significatif pour l'exercice concerné.

1.1.2 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

Les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, la Société est exposée au risque que les conditions économiques évoluent et affectent le secteur immobilier en général, y compris les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dans lesquels la Société est active.

Les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dépendent principalement de la confiance des investisseurs d'une part (c'est-à-dire des acheteurs potentiels de bureaux ou de biens résidentiels développés par le Groupe), et de celle des acteurs privés ou publics et des ménages d'autre part (c'est-à-dire les locataires potentiels de ces biens). Le segment Immobilier résidentiel dépend également des moyens financiers (fonds propres et dettes) que les ménages peuvent consacrer à leur logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Cependant, il convient de noter que le secteur de la promotion immobilière a un cycle économique différent de celui d'autres secteurs, comme le secteur de l'industrie et des services.

Les prévisions actuellement disponibles pour les pays dans lesquels la Société investit (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Hongrie, Roumanie, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas et Pologne) ont été prises en compte dans les perspectives de marché figurant à la section 7.6 « *Principaux marchés* ».

L'évolution des conditions économiques affectant le secteur immobilier de ces pays pourrait entraîner une révision à la baisse des résultats de la Société. En effet, un moindre bénéfice serait engendré pour les projets arrivés à échéance inclus dans le compte de résultat de l'année concernée en raison d'une réduction ou d'un ralentissement des revenus locatifs attendus avant la cession d'immeubles de bureaux et de la diminution de la valeur du bien à vendre et, par conséquent, de la marge attendue sur le projet.

La probabilité que ce risque se réalise et l'impact négatif sur les résultats de la Société en cas de survenance sont considérés comme moyens, compte tenu du cycle de création de valeur pluriannuel des projets.

Outre les perturbations de la chaîne d'approvisionnement provoquées par la pandémie de Covid-19, le conflit en Ukraine a contribué à des pics d'inflation dans le monde entier au début de l'année 2022. Même s'il n'est pas certain que les banques centrales soient en mesure de freiner cette tendance à court terme, une hausse durable de l'inflation devrait avoir un impact négatif sur les futures négociations avec les maîtres d'œuvre et/ou fournisseurs de la Société. Ce contexte économique et la hausse des taux directeurs observée depuis 2022 et se poursuivant en 2023 ont également eu un impact défavorable sur le secteur immobilier en général, et en particulier sur les investisseurs. Voir également le Facteur de risque 1.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* » et le Facteur de risque 1.2.4 « *Risques de taux d'intérêt* ».

Comme de nombreux acteurs du secteur de la promotion immobilière, la Société a dû faire face à une hausse des tarifs des maîtres d'œuvre sur plusieurs projets en 2022 et début 2023. Ces hausses ont été prises en compte dans les prévisions actualisées de rentabilité des projets et, dans la mesure où elles étaient significatives, ont entraîné des dépréciations. La Société a comptabilisé des dépréciations sur cinq projets en Allemagne et en Europe centrale au 30 juin 2023 pour un montant de 39,21 millions EUR. Si les conditions économiques actuelles perdurent et s'aggravent davantage, la Société s'exposerait au risque que d'autres dépréciations soient comptabilisées à l'avenir.

En ce qui concerne les pays dans lesquels le Groupe est actif, les pressions inflationnistes se sont avérées plus fortes et ont entraîné des hausses de taux d'intérêt à court terme plus importantes dans les pays d'Europe de l'Est (c'est-à-dire la Pologne, la Roumanie et la Hongrie) que dans d'autres pays européens. Le sentiment général des derniers mois (à la mi-année 2023) est que les investisseurs et les banques de ces pays se montrent plus prudents quant à l'évolution du scénario actuel de « stagflation ».

En ce qui concerne les perspectives du secteur immobilier pour la période à venir, voir la section 7.8 « *Tendances* ».

1.1.3 RISQUES OPERATIONNELS LIES AUX REGLES D'URBANISME

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles d'urbanisme. La Société acquiert régulièrement des terrains, des bâtiments existants ou des sociétés détenant ces actifs. Dans la plupart des cas, la Société anticipe une évolution ou une modification des règles d'urbanisme par les autorités politiques et/ou administratives compétentes. Les modifications anticipées des règlements d'urbanisme, qui concernent en général le zonage ou la taille autorisée des constructions, pourraient ne pas se concrétiser, se concrétiser différemment des prévisions, se concrétiser sous réserve de conditions qui ne sont pas celles envisagées ou se concrétiser plus tard que prévu. Si de telles situations se produisent, le Groupe pourrait être amené à mener une réflexion plus approfondie sur les projets envisagés pour en limiter l'impact. Dans le cadre de ses mises à jour régulières des paramètres de faisabilité des projets, la Société reste vigilante quant aux conséquences techniques et financières de telles situations.

De manière générale, le Groupe acquiert des actifs sans permis de construire pour les projets envisagés et s'expose ainsi au risque de non-octroi d'un tel permis, de retard significatif dans l'obtention du permis par rapport aux attentes initiales ou d'un octroi sous condition de refonte fondamentale du projet initialement envisagé, ce qui peut entraîner un retard supplémentaire ou un dépassement budgétaire.

En raison de la spécificité de ses activités, la Société se consacre à l'obtention des permis nécessaires dans le respect des conditions imposées par les autorités publiques compétentes. Dans certains cas, une décision de permis peut faire l'objet d'un appel.

Au 30 septembre 2023,

- 52.3% du portfolio du Groupe (soit 627.250 m²) font déjà l'objet d'un permis définitif ;
- une demande de permis de construire a été déposée pour 27% (321.800 m²) du portfolio du Groupe ; et
- 20% (241 300 m²) du portfolio du Groupe font l'objet d'études et d'analyses en vue du dépôt d'une demande de permis de construire auprès des autorités compétentes.

Les actifs relevant des deux dernières catégories sont donc exposés au risque décrit ci-dessus.

Si les risques associés aux règles d'urbanisme décrites ci-dessus (y compris le défaut d'obtention d'un permis) se concrétisent, cela pourrait, selon les circonstances, avoir une incidence sur le délai d'exécution d'un projet et/ou sur son coût d'achèvement et ainsi impacter la rentabilité du projet concerné. Au cours des dix dernières années, trois projets belges (« Realex », « Move'Hub » et « Les Berges de l'Argentine », qui font toujours partie du portfolio de la Société à la date du présent Prospectus) et deux projets à l'étranger (« Dacia 1 » à Bucarest, qui a été vendu entre-temps et « Wellbe » à Lisbonne, pour lequel un permis de construire a été obtenu entre-temps) ont pâti de ralentissements significatifs dans le cadre de l'obtention d'un permis de construire. La probabilité que ce risque se réalise est considérée comme moyenne et peut concerner des projets situés à la fois en Belgique et à l'étranger.

À cet égard et à titre indicatif, le Groupe travaille avec les autorités compétentes depuis 2008 à l'obtention d'un permis pour le projet « Move'Hub » (qui représente environ 2% de la superficie du portfolio du Groupe). Pour le projet « Realex » (environ 3,5% de la superficie du portfolio du Groupe), qui pâtit du ralentissement du secteur de l'urbanisme depuis de nombreuses années, une nouvelle demande de permis est actuellement en cours d'examen par la Région de Bruxelles. Pour le projet « Les Berges de l'Argentine » situé à La Hulpe (Belgique), une nouvelle demande de permis a été réintroduite après avoir examiné les remarques et contraintes supplémentaires de la commune. La Société anticipe que ces trois demandes de permis aboutiront au cours de l'année 2024.

1.1.4 RISQUES OPERATIONNELS LIES AUX ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT

Avant l'acquisition d'un projet, la Société fait généralement appel à des conseillers spécialisés externes pour réaliser une étude de faisabilité relative à l'urbanisme et aux aspects techniques, environnementaux et financiers.

Des problèmes d'exécution et opérationnels imprévus liés à des facteurs externes autres que les règles d'urbanisme (voir le Facteur de risque 1.1.3 « *Risques opérationnels liés aux règles d'urbanisme* ») et les contreparties (voir le Facteur de risque 1.1.5 « *Risques liés aux contreparties* » (y compris, par exemple, de nouvelles réglementations, notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, de bureaucratie, de protection de l'environnement ou d'écart de planification des projets) et les risques non détectés peuvent survenir lors du développement d'un projet. De tels problèmes

peuvent entraîner des retards de livraison, des dépassements budgétaires ou des modifications substantielles du projet initialement envisagé, ce qui peut nuire à la rentabilité du projet concerné. L'effet négatif potentiel dépend en grande partie du temps nécessaire pour résoudre les problèmes rencontrés et des fonds nécessaires pour maintenir l'équilibre financier afin d'atteindre le taux de rendement interne visé (15%).

En outre, la rentabilité d'un projet dépend de l'évolution du marché immobilier concerné, et l'offre en bureaux ou immobilier résidentiel pourrait rapidement dépasser la demande, entraînant un risque de baisse de la valeur locative et/ou du prix de vente des projets. Pour de plus amples renseignements sur la rentabilité des projets, nous vous renvoyons à la section D des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la Société pour la période close le 30 juin 2023. Il est également fait référence au Facteur de Risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* ».

La Société considère la sélection d'emplacements urbains stratégiques pour ses projets comme un critère fondamental de rentabilité. Cependant, le choix d'un emplacement pour les projets reste soumis aux risques inhérents aux activités de développement.

La complexité des projets, le respect de la réglementation, la multiplicité des participants, la nécessité d'obtenir des permis, la recherche de locataires et, in fine, l'obtention de financements, sont autant d'activités et de risques auxquels le Groupe doit faire face. Pour gérer ces risques spécifiques, la Société met en place et affine des systèmes de contrôle depuis de nombreuses années et fait appel à un personnel expérimenté dans le cadre du développement des bureaux et logements résidentiels. Malgré ces systèmes de contrôle et l'expérience de son personnel, le risque reste substantiel.

La probabilité de concrétisation d'un ou plusieurs des risques associés aux activités de développement décrites ci-dessus est moyenne, mais une telle survenance pourrait avoir un impact sur les flux de trésorerie (notamment en augmentant les coûts des prestataires de services et en retardant la perception des revenus locatifs attendus ou des revenus de ventes attendus) et, en définitive, sur la rentabilité du projet concerné et, par conséquent, sur la contribution du projet concerné aux résultats de la Société.

1.1.5 RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES

Les principales contreparties du Groupe sont les entreprises de construction. Il existe un risque important de faillite des entreprises de construction ou des fournisseurs auxquels ces entreprises de construction font appel. La réalisation de ce risque pourrait affecter les résultats de la Société. La probabilité de réalisation de ce type de risque est considérée comme moyenne par la Société. Au cours des 10 dernières années, un litige est né avec un maître d'œuvre, dont l'impact financier s'est élevé à environ 2,5 millions EUR. À la date du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance et n'a aucune indication que ce risque est susceptible de se concrétiser à l'avenir.

Au-delà de ce risque de contrepartie, le Groupe est exposé au risque de dépassement budgétaire, qui peut être causé par des hausses de prix intervenant entre l'établissement d'un budget et la fixation des prix avec les entreprises de construction ou les fournisseurs. Voir également le Facteur de risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* ».

En outre, la Société développe certains projets en partenariat avec d'autres acteurs du secteur immobilier ou externes ou avec des investisseurs professionnels. De tels partenariats présentent

également des risques de litiges entre les partenaires dans le cadre de la gestion d'un projet et/ou de sa commercialisation. Au 30 septembre 2023, environ 26% (soit 310.000 m²) des projets de développement du portfolio du Groupe sont développés en coopération avec des partenaires. Au cours des dix dernières années, plusieurs litiges sont survenus avec certains (anciens) partenaires. Cependant, tous ces litiges ont été résolus sans dépasser les budgets fixés pour les projets concernés. La probabilité de réalisation de ce risque est donc considérée comme moyenne, étant entendu que l'impact financier de la réalisation de ce risque est considéré comme limité.

De manière générale, la Société sélectionne ses principales contreparties en fonction des besoins spécifiques d'un projet. Lorsque les investisseurs cherchent à louer ou acquérir un projet ou à conclure un partenariat, la Société vérifie la réputation et la solvabilité de ces contreparties potentielles. S'agissant de la location d'immeubles développés par le Groupe, la Société assume les risques associés à la contrepartie pendant toute la durée de la période de location.

1.2 RISQUES LIES A LA SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

1.2.1 RISQUES LIES A L'INSUFFISANCE DE FONDS DE ROULEMENT

À la date du présent Prospectus, la Société estime qu'elle ne dispose pas du fonds de roulement suffisant pour répondre à ses besoins actuels et couvrir ses besoins en fonds de roulement pendant une période d'au moins 12 mois à compter de la date du présent Prospectus.

Le calcul du fonds de roulement de la Société, qui a été préparé conformément aux directives ESMA sur les obligations d'information en vertu du Règlement Prospectus, en évaluant s'il existe des ressources suffisantes pour couvrir un scénario raisonnable le plus défavorable (« reasonable worst-case scenario ») (analyse de sensibilité), inclut le produit des Actionnaires Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription s'élèvent au total à 112 millions d'euros) et celui des Investisseurs Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription s'élèvent au total à 21,5 millions d'euros). Les Engagements de Souscription de 133,5 millions d'euros ont permis l'extension de certaines lignes de crédit d'entreprise (conduisant à ce qu'aucun financement d'entreprise n'expire au cours de la période couverte par la présente déclaration relative au fonds de roulement) et l'octroi de crédits relais mobilisant une partie des Engagements de Souscription des actionnaires de référence. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et des Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions d'euros, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

Comme indiqué à la Section 5.3 « *Déclaration sur le fonds de roulement* », sur la base des sources disponibles de fonds de roulement dans un scénario pessimiste raisonnable, une insuffisance des fonds de roulement surviendrait pour la première fois au mois de février 2024. L'insuffisance maximale du fonds de roulement au cours de la période de 12 mois suivant la date du présent Prospectus s'élèverait à 46 millions EUR et interviendra en novembre 2024. Cette insuffisance est entièrement liée au fait que les financements de projets non engagés actuellement ne sont pas du tout pris en compte dans le calcul du fonds de roulement.

Comme c'est le cas pour tout promoteur immobilier dans le cours normal de ses activités, l'activité projet de la Société implique le financement des projets au fur et à mesure des besoins en fonction de l'état du projet concerné. En ce qui concerne les financements de projets en cours, il est fait référence aux risques décrits ci-dessous, liés au financement et à l'endettement. Bien qu'il n'y ait jamais de certitude absolue, la Société estime raisonnablement qu'elle continuera à être en mesure d'attirer les

financements de projets requis, au fur et à mesure qu'ils sont nécessaires pour soutenir le déploiement des projets de la Société. La Société a par le passé, dans le cours normal des affaires, pu obtenir des financements de projet au fur et à mesure des besoins en fonction de l'état d'un projet. Toutefois, il est fait référence à cet égard au risque de détérioration, le cas échéant, des conditions défavorables du marché immobilier qui sont divulguées dans le rapport financier semestriel du 30 juin 2023 et qui constituent un facteur important contribuant à la liquidité actuelle et projetée. La mobilisation de tels financements de projets dans le cours normal des affaires, en fonction de l'état d'avancement de chaque projet, permettrait à elle seule de financer l'insuffisance du fonds de roulement.

Si ces financements de projets ne se concrétisent pas (ce que la Société ne prévoit toutefois pas), la Société estime raisonnablement qu'elle sera en mesure de financer l'insuffisance du fonds de roulement au moyen de tout produit excédentaire de la Rights Issue supérieur aux Engagements de Souscription de 133,5 millions EUR, accélérant la vente de certains projets (ce qui implique un produit des ventes moins élevé), créant davantage de coentreprises et/ou retardant le déploiement de certains projets.

1.2.2 RISQUE DE LIQUIDITE

La position de liquidité de la Société pourrait se trouver compromise si un ensemble de circonstances se présentait, comme la réalisation d'un ou plusieurs facteurs de risque visés dans la présente section, et notamment :

- les risques décrits dans le Facteur de risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* » : les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, la Société est exposée au risque que les conditions économiques évoluent et affectent le secteur immobilier en général, y compris les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dans lesquels la Société est active. Pour la même raison que pour le Facteur de risque 1.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* », les revenus de la Société peuvent donc varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une année donnée. Les retards enregistrés dans la vente de certains projets (et, par conséquent, leur contribution aux revenus du Groupe) peuvent, à différentes échelles, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires.
- les risques énoncés au Facteur de risque 1.2.3 « *Risques liés au financement et à l'endettement* » : un niveau d'endettement élevé qui dépasse les covenants potentiels requis par les banques exposerait le Groupe au risque de ne plus obtenir les financements externes nécessaires à sa stratégie de croissance à des conditions favorables, ou au risque que les conditions de marché empêchent le Groupe de trouver les financements externes nécessaires à ses opérations.

Bien qu'il n'existe, à la date du présent Prospectus, aucun projet dans le portfolio de la Société dont le financement bancaire actuel au niveau du projet comporte un risque significatif de non-renouvellement, le Groupe reste exposé au risque de ne pas pouvoir rembourser un prêt à l'échéance en raison d'un décalage de trésorerie dû à l'investissement des fonds dans des projets en développement alors qu'un ou plusieurs de ces projets ne sont pas vendus. Concernant le report de la cession des projets initialement visée en 2022 et 2023, voir le Facteur de risque 1.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* ».

Au 30 juin 2023, la Société a réussi à maintenir une position de trésorerie de 23,9 millions EUR (contre 18,2 millions EUR au 30 juin 2022 et 25,1 millions EUR au 31 décembre 2022). Le ratio dette nette/actif total (c'est-à-dire le total de l'endettement consolidé, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie et autres actifs financiers (circulants) (dans chaque cas, comme indiqué dans les états financiers pertinents de la Société) par rapport à l'actif consolidé (tel que défini dans les états financiers pertinents de la Société)) au 30 juin 2023 était de 70% (contre 68% au 31 décembre 2022).

Afin d'atténuer les risques liés à la liquidité, le Groupe, d'une part, met régulièrement à jour ses plans et prévisions de vente et, d'autre part, entretient des relations régulières et transparentes avec les banques afin de remédier à toute inadéquation concernant la gestion de la trésorerie du Groupe.

De manière générale, la Société considère la probabilité de réalisation d'une telle combinaison de facteurs mettant en péril sa position de liquidité comme faible, et l'impact négatif de la réalisation de ce risque comme élevé. Toutefois, l'évolution de la situation économique, les turbulences conjoncturelles qui ont également un impact sur l'appétit du marché pour l'investissement dans des opérations à long terme et l'augmentation du coût de financement qui en résulte ont donné lieu à un faisceau de circonstances qui exerce une forte pression sur la liquidité du Groupe. Par conséquent, la Société considère la probabilité de réalisation d'une telle combinaison de facteurs mettant en péril sa position de liquidité comme moyenne, et l'impact négatif de la réalisation de ce risque comme élevé.

Pour faire face à ces circonstances, le Groupe a mis en œuvre plusieurs mesures, en outre de ses mesures d'atténuation habituelles mentionnées ci-dessus, dont (i) la cession de certains projets dans les conditions de marché actuelles, (ii) la recherche de partenariats pour les projets existants du portfolio et (iii) la révision de sa politique en vue de trouver un équilibre entre fonds propres et dette, ce qui inverse la tendance observée au cours des dernières années où la Société privilégiait la dette par rapport aux fonds propres.

Comme décrit dans le Facteur de risque 1.1.1 (« *Risques liés à la cession d'actifs* »), la mise en œuvre de certaines de ces mesures (c'est-à-dire, la mise en place de deux partenariats et la réalisation de deux ventes) a généré une entrée de trésorerie nette de 60 millions EUR. En outre, au cours des derniers mois, la Société a été en mesure de faire face aux problèmes de liquidité en renégociant les conditions de financement auprès des établissements financiers et en obtenant de nouvelles facilités de crédit et en prolongeant des facilités de crédit existantes.

Nonobstant tout ce qui précède, la Société continue d'examiner la probabilité de réalisation d'une telle combinaison de facteurs mettant en péril sa position de liquidité, et l'impact négatif de cet événement. Les liquidités de la Société continuent de faire l'objet d'une surveillance particulière.

1.2.3 RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT ET A L'ENDETTEMENT

Le développement des projets du Groupe nécessite des financements importants. La stratégie du Groupe à cet égard consiste à obtenir le financement nécessaire à partir de sources diversifiées.

Comme décrit à la section 7.3.5 « *Politique financière et financement* », la politique financière du Groupe consiste à maintenir des fonds propres à long terme (fonds propres + dette à moyen et long terme) qui dépassent la valeur d'acquisition de ses actifs (immeubles fonciers et de location). Avec le temps et en raison des conditions de marché alors favorables, l'équilibre entre les fonds propres et la dette a évolué vers un poids de la dette proportionnellement plus élevé.

Au 30 juin 2023, le Groupe affichait un endettement brut de 919.579.000 EUR (contre 892.644.000 EUR au 31 décembre 2022 et 834.543.000 EUR au 31 décembre 2021). Cet endettement a différentes échéances : 17% de la dette est remboursable dans un délai de 3 mois, 9% de la dette est remboursable dans un délai de 6 mois ; 25% de la dette est remboursable dans un délai de 12 mois, 19% de la dette est remboursable dans un délai de 24 mois, 30% est remboursable dans un délai de 5 ans et 0% est remboursable après 5 ans (contre 17%, 12%, 7%, 25%, 32% et 6% respectivement au 31 décembre 2022 et 13%, 15%, 14%, 11%, 38% et 9% respectivement au 31 décembre 2021). Au 30 juin 2023, l'endettement du Groupe se compose à 42% de prêts bancaires, à 19% d'émissions obligataires « non vertes » autonomes⁸, à 17% d'émissions obligataires « vertes » autonomes, à 17% de titres de créance émis dans le cadre de programmes PC, OMT et OMTE et à 5% d'autres prêts (contre respectivement 34%, 21%, 18% et 27% respectivement au 31 décembre 2022 et 30%, 25%, 12% et 33% respectivement au 31 décembre 2021). Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2023 s'élève à 3,799%, contre 2,583% au 31 décembre 2022.

Compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et autres actifs financiers courants, l'endettement financier net consolidé s'élève à 895.617.000 EUR au 30 juin 2023 (contre 867.476.000 EUR au 31 décembre 2022). Le ratio dette nette/actif total (c'est-à-dire le total de l'endettement consolidé, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie et autres actifs financiers (circulants) (dans chaque cas, comme indiqué dans les états financiers pertinents de la Société) par rapport à l'actif consolidé (tel que défini dans les états financiers pertinents de la Société)) au 30 juin 2023 était de 70% (contre 68% au 31 décembre 2022). Le ratio de solvabilité (soit les capitaux propres consolidés rapportés aux actifs consolidés) au 30 juin 2023 était de 0,17 (contre 0,21 au 31 décembre 2022).

Avant le ralentissement économique actuel amorcé en 2022 (voir le Facteur de risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* »), le Groupe a pu négocier de nouvelles lignes de crédit et/ou prolonger de manière satisfaisante les lignes de crédit arrivant à échéance. Au cours de cette période, le Groupe n'a pas rencontré de problèmes de liquidité inhabituels dans le cadre de son programme de papiers commerciaux à court terme. Toutefois, compte tenu des limitations d'accès aux marchés financiers pour les programmes de papiers commerciaux, d'OMT ou d'OMTE promulguées fin 2021, la Société a mis en œuvre une politique dès le début de l'année 2022 visant à remplacer ses financements au niveau des entreprises par des financements au niveau des projets (banques). À l'été 2022, les investisseurs préféraient investir dans des émissions à court terme. En conséquence, le volume des papiers commerciaux arrivant à échéance dans un délai de 90 jours est passé de 76 millions EUR à 126 millions EUR entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022.

Compte tenu de cette évolution, la Société a négocié une augmentation progressive de ses lignes de back-up à un maximum de 100 millions EUR au 30 juin 2023. En outre, une partie des émissions futures d'obligations, de papiers commerciaux et/ou d'OMT peut, dans une certaine mesure, faire l'objet de retards ou de réductions. Le volume des instruments du marché de la dette à long terme (obligations, OMT et OMTE) arrivant à échéance au cours du deuxième semestre 2023 s'élève à 30 millions EUR (lequel montant a été remboursé dans l'intervalle) et n'est pas considéré comme une composante clé du capital de base à long terme du Groupe.

⁸ Une émission obligataire autonome est une émission obligataire qui s'appuie sur des documents contractuels ad hoc pour une série spécifique d'obligations, par opposition à une émission d'obligations dans le cadre d'un programme.

Le Groupe reste exposé au risque de devoir emprunter à des conditions financières plus onéreuses que prévu. Si ce risque se concrétise, cela pourrait affecter la situation financière et/ou les résultats de la Société. À l'avenir, le Groupe pourrait également faire face à des restrictions sur les conditions de crédit en raison d'un resserrement généralisé des marchés de la dette.

Un niveau d'endettement élevé exposerait le Groupe au risque de ne plus être en mesure d'obtenir en temps utile les financements externes nécessaires à sa stratégie de croissance à des conditions favorables. Par ailleurs, les conditions de marché pourraient être telles que le financement externe nécessaire aux opérations du Groupe ne puisse plus être disponible.

En conséquence, le Groupe pourrait se trouver dans l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme et celles dues au cours de l'exercice en cours ou ne pas être en mesure de faire face à ses obligations financières envers ses fournisseurs, ce qui ralentirait ou mettrait fin aux travaux en cours. En raison de ces difficultés, la situation aurait un impact sur les projets concernés.

Comme décrit à la section 7.3.5.2 « *Approche financière* », l'endettement du Groupe est constitué de financements centraux directs (financements d'entreprise) et de financements de projets, le cas échéant, au niveau de ses filiales. Les risques visés ci-dessus au titre du financement d'entreprise s'appliquent, de manière similaire, au financement de projet, ce qui pourrait exposer la Société au risque de ne pas obtenir de financement de projet au fur et à mesure de l'évolution de ses projets.

Afin d'apprécier la probabilité d'un tel événement, le Groupe s'appuie sur le fait qu'il n'a jamais manqué à ses obligations financières envers les établissements de crédit ou d'autres établissements de financement, même lors des difficultés subies récemment.

Si les niveaux d'endettement du Groupe dépassaient certains seuils critiques, ces dépassements exposerait le Groupe au risque de non-renouvellement des accords de financement arrivés à échéance et de renégociation des accords de financement à des conditions moins favorables. La confiance entre le Groupe et les investisseurs et/ou entre le Groupe et les établissements financiers pourrait s'éroder en cas de non-respect des conditions contractuelles telles que les covenants et le ratio d'endettement conventionnel, ce qui pourrait à terme entraîner l'exigibilité de l'endettement du Groupe avant son échéance.

La probabilité que le niveau d'endettement du Groupe dépasse certains seuils critiques est considérée comme moyenne. La Société évalue la probabilité de réalisation des risques associés à un niveau d'endettement élevé comme moyenne également. Si ce risque se concrétisait de manière isolée, l'impact négatif serait faible pour la Société. Seule la combinaison de ce facteur de risque avec d'autres facteurs de risque pourrait avoir un impact significatif, comme expliqué dans le Facteur de risque 1.2.2 « *Risque de liquidité* ».

Afin d'atténuer les risques liés à un niveau d'endettement élevé, le Groupe entretient des relations régulières et transparentes avec les banques. En outre, la Société s'efforce de livrer des aménagements conformes à des normes ESG élevées, par exemple l'alignement sur la taxinomie européenne. La prise de conscience par les établissements de crédit et la communauté financière de l'urgence de relever des défis ESG ambitieux dans le cadre du renouvellement massif du parc immobilier devenu obsolète fait du Groupe un partenaire privilégié dans la réalisation de leurs objectifs commerciaux.

La Société estime également que la durabilité commence par la viabilité économique. Forte cette conviction, la Société a opté pour une révision de la structure de son bilan pour privilégier les composantes actions par rapport aux périodes précédentes. Compte tenu de l'étalement des échéances à long terme, l'endettement consolidé du Groupe a été jugé trop élevé au 30 juin 2023 par rapport à la politique financière du Groupe et à sa politique de développement des 34 projets en cours au sein de son portfolio. Avec l'évolution du contexte économique, les turbulences conjoncturelles et l'augmentation du coût de financement, la Société a été contrainte de revoir son équilibre entre fonds propres et dette.

Afin de réduire davantage l'exposition à l'endettement et d'inverser la tendance observée ces dernières années, où la Société privilégiait la dette par rapport aux fonds propres, la Société a lancé et commencé à déployer un plan d'augmentation du ratio fonds propres/dette comme déterminé à la section 7.3.5 « *Politique financière et financement* ».

1.2.4 RISQUES DE TAUX D'INTERET

En principe, le financement du Groupe à l'échelle de l'entreprise et le financement au niveau du projet sont garantis sur la base de taux à court terme Euribor à 1 à 12 mois. Lorsque les prêts sont accordés pour des durées plus longues (de deux à cinq ans), le Groupe souscrit des avances à taux fixe ou, à la demande du prêteur, des avances à taux variable assorties d'un swap permettant de convertir le taux variable en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement de projets, les banques autorisent des découverts de 1 à 12 mois pendant la période de financement du crédit concerné (laquelle est liée à la durée des travaux de construction). Les charges financières des financements de projets peuvent varier de manière fondamentale d'un projet à l'autre. Généralement, ces charges varient entre 4 et 6% de la valeur du projet de développement concerné et peuvent occasionnellement dépasser 8%. Compte tenu des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. La part des charges financières dans le budget d'un projet varie généralement de 3 à 6% du budget total. L'effet négatif qui résulterait d'une hausse des taux d'intérêt à court terme (ou des charges financières liées à ce financement à court terme) devrait rester sous contrôle compte tenu de la durée représentative moyenne visée d'un projet de bureaux ou de logements.

Malgré des taux d'intérêt à court terme relativement bas ces dernières années, la Banque centrale européenne (la « **BCE** ») et d'autres banques centrales ont dû adapter leurs politiques monétaires au cours des derniers mois en relevant à plusieurs reprises leurs taux de mise en pension (c'est-à-dire le taux d'intérêt auquel une banque centrale prête de l'argent aux banques commerciales) afin de contrecarrer les pics inflationnistes induits par la pandémie de Covid-19 et le conflit en Ukraine. À la date du présent Prospectus, il n'est pas certain que les niveaux d'inflation observés ces derniers temps reculent dans un avenir proche conformément aux objectifs de la BCE, ce qui permet à cette dernière et aux autres banques centrales de revoir leurs politiques monétaires et leurs taux de pension. La persistance de l'inflation au cours des deux à trois prochaines années pourrait, par sa nature même, s'avérer très préjudiciable pour le paysage économique général. Le maintien des taux d'intérêt à un niveau élevé pendant une période prolongée peut avoir un effet négatif sur la rentabilité de certains projets structurés avec un effet levier plus élevé (fonds propres/dette). Toutefois, il convient également de noter à cet égard qu'en règle générale, l'inflation a un impact positif, dans le secteur immobilier, sur les prix de vente et les loyers. En effet, l'impact négatif de la hausse des taux d'intérêt est généralement compensé par une hausse des prix de vente et des loyers perçus par le Groupe.

Le Groupe utilise uniquement des instruments dérivés à des fins de couverture. Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés constituant une couverture de flux de trésorerie sont directement enregistrées au bilan. Les variations de juste valeur des instruments dérivés désignés et considérés comme des instruments de couverture de la juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat, de même que les variations de juste valeur de l'actif ou du passif couvert.

Les dettes financières du Groupe à taux variable s'élèvent, au bilan consolidé au 30 juin 2023, à 478,5 millions EUR (contre 453 millions EUR au 31 décembre 2022). Cela représente 55% de l'ensemble des dettes financières du Groupe. Selon le site Internet www.euribor-rates.eu, le taux de référence Euribor à 1 mois est passé en territoire positif en août 2022 et a progressé de 0% à 3,210% entre la mi-août 2022 et juin 2023. Le taux progressif structurel pour 2022 ne dépasse donc pas 40 points de base. En supposant une hausse marginale de 50 points de base des différents taux de référence Euribor applicables et toutes choses étant égales par ailleurs, les charges d'intérêts annuelles de la dette financière à taux variable du Groupe au 30 juin 2023 seraient, sur une base pro forma, en hausse d'environ 233.000 EUR sur la base de la somme de 2.270.000 EUR au 31 décembre 2022. Néanmoins, l'impact d'une telle augmentation du compte de résultat consolidé serait inférieur à ce montant étant donné qu'une partie de ces charges financières serait constatée au bilan en ce qui concerne les projets pour lesquels le permis de construire a été accordé (conformément aux principes IFRS).

Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2023 s'élève à 3,799%, contre 2,583% au 31 décembre 2022.

Dans le cadre de son analyse d'endettement, la Société considère la composante « risque de taux d'intérêt » comme ayant un impact moins important sur ses résultats que la composante « niveau d'endettement » (en ce qui concerne la composante « niveau d'endettement », veuillez consulter le Facteur de risque 1.2.3 « *Risques liés au financement et à l'endettement* »).

1.2.5 RISQUE DE CHANGE

Au 30 septembre 2023, le Groupe exerce une partie de ses activités dans des pays hors zone euro, à savoir en Pologne (228.400 m², soit 19% du portfolio du Groupe), en Hongrie (240.700 m² ou 20%), en Roumanie (86.000 m² ou 7%) et au Royaume-Uni (25 800 m² ou 2%).

Le Groupe considère la devise de chaque pays comme étant sa devise « fonctionnelle » au sens de la norme IAS 21. Cette norme et le Règlement (CE) 1126/2008 du 3 novembre 2008 traitent des « effets des variations des taux de change » dans les états individuels de chaque entité et énoncent les règles d'intégration de ces états financiers (établis dans une autre devise) dans un état financier libellé en euros (devise de présentation).

Le Groupe est exposé aux fluctuations des devises des pays dans lesquels il opère, en particulier le forint hongrois (« **HUF** »), le lei roumain (« **RON** »), le zloty polonais (« **PLN** ») et la livre sterling (« **GBP** »). Les transactions en devises sont initialement constatées dans la devise fonctionnelle en utilisant le cours de change à la date de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de change de fin d'exercice. Les plus-values ou moins-values résultant de cette conversion sont comptabilisées au compte de résultat et les avances inter-entreprises relevant de la participation nette dans la filiale font l'objet d'un retraitement. La conversion des états financiers des

filiales de leur monnaie fonctionnelle (devise locale) vers la devise de consolidation donne lieu à des écarts de conversion qui sont comptabilisés directement dans la rubrique « écarts de conversion » des capitaux propres.

Le Groupe utilise la comptabilité de couverture en vertu de la norme IFRS 9. S'agissant des couvertures de flux de trésorerie, les écarts de conversion des éléments couverts ou des instruments de couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres à leur juste valeur.

Les projets en cours de développement en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume-Uni sont comptabilisés dans les stocks, sur la base des prix d'achat et des prix de marché des coûts de conception et de construction. Toutes les étapes contribuant activement à la réussite d'un projet reflètent la création de valeur en euros apportée par la Société et justifient le maintien d'une valeur d'actif « au comptant » dès lors que l'étude de faisabilité du projet démontre sa rentabilité au regard des conditions de marché en vigueur. Si un projet devait être abandonné et que sa valeur marchande nette s'avérait inférieure à sa valeur comptable nette, le projet ferait l'objet de l'ajustement de valeur adéquat. À la date du présent Prospectus, un tel scénario n'est pas envisagé pour les projets en Pologne, en Hongrie, en Roumanie et au Royaume-Uni.

La mise à jour régulière des paramètres de faisabilité du projet (prix de revient, prix de location et conditions de cession) permet au Groupe de contrôler dans quelle mesure la marge bénéficiaire potentielle peut être affectée par l'évolution des conditions économiques et financières. Les estimations de bénéfices par projet reflètent les éventuelles baisses des cours des devises au cours des cycles de vie des projets et intègrent donc le risque de change comme paramètre de faisabilité de chaque projet.

Un risque de change peut survenir lorsqu'un projet situé dans l'un des quatre pays susmentionnés est vendu, en raison du temps nécessaire pour rapatrier des fonds et, le cas échéant, pour liquider les sociétés ayant détenu ce projet. L'évaluation des fonds dans les comptes de l'entité étrangère concernée entraîne la comptabilisation d'écarts de change impactant le compte de résultat consolidé de la Société. À titre d'exemple, la cession complète des actifs de la société « CVT » (filiale responsable du projet « Vaci Greens » en Hongrie) a donné lieu à un écart de change de 180.000 EUR dans le compte de résultat consolidé de la Société en 2017.

Afin de comprendre les effets de change dans les quatre pays mentionnés ci-dessus, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- en ce qui concerne les projets de bureaux en Pologne, en Hongrie et en Roumanie, il est courant de négocier les loyers et les prix de vente en euros. Le risque de change indirect (caché) de ce type de projet est donc davantage lié à la solidité relative des fondamentaux macroéconomiques du pays concerné qu'aux risques de conversion de devises inhérents à la conversion de liquidités et au rapatriement des fonds. Le risque de change pour ce type d'aménagement est généralement considéré comme faible ; et
- la situation est différente en ce qui concerne les projets de bureaux au Royaume-Uni et les logements résidentiels en Pologne, en Hongrie et en Roumanie, les loyers et prix de vente étant généralement libellés en devise locale. Dans ce cas, le Groupe est exposé à un risque de change direct eu égard au capital injecté et éventuellement récupéré lors de la vente du projet concerné, ainsi qu'au regard de tout bénéfice réalisé dans le cadre de ce projet. Pour ces types de projets, le risque de change est donc jugé plus élevé et son effet négatif peut s'avérer encore

plus important en cas de volatilité extrême des devises. Si la Société est en mesure d'obtenir un financement auprès d'une banque locale (libellé en devise locale) pour financer un tel projet, aucun risque de change n'est encouru eu égard à cette partie du projet.

1.3 RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

1.3.1 RISQUE DE LITIGE

Des procédures judiciaires ou arbitrales peuvent être engagées à l'encontre de la Société dans le cadre de ses activités, par des acheteurs ou des vendeurs de biens, locataires, créanciers, sous-traitants, employés actuels ou anciens employés de la Société, autorités publiques ou autres personnes concernées. S'il se concrétise, ce risque pourrait avoir un impact sur les flux de trésorerie de la Société. Au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou arbitrale (y compris toute procédure en cours ou imminente dont la Société aurait connaissance) n'a été engagée qui puisse avoir ou ait eu, dans un récent passé, des effets significatifs sur la Société et/ou sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Ce risque est propre à l'activité de la Société et plus généralement au secteur de l'immobilier, compte tenu du nombre de lois et réglementations complexes et en constante évolution pouvant donner lieu à des litiges entre les différents acteurs du secteur. Compte tenu des montants impliqués dans ces transactions, une augmentation du nombre de projets augmente la probabilité de contentieux.

1.4 RISQUES LIES AUX ACTIONS ET DROITS DE PREFERENCE

1.4.1 FAIBLE LIQUIDITE DU MARCHÉ DES DROITS DE PREFERENCE - AUCUNE CONTREPARTIE POUR LES DROITS DE PREFERENCE NON EXERCES

Dans le cadre de la Rights Issue, la Société a demandé l'admission à la négociation de Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de Souscription.

Sur la base du cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 25 septembre 2023 (qui s'élève à 15,35 EUR), le cours théorique ex-droits (« TERP ») s'élève à 6,94 EUR et la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 8,41 EUR. Sur la base du cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au 8 novembre 2023 (qui s'élevait à 14,00 EUR), le TERP s'élève à 6,69 EUR et la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 7,31 EUR. Voir également la section 6.3 « *Prix d'Émission* ».

Rien ne garantit qu'un marché de Droits de Préférence se développera. Il est possible que la liquidité d'un tel marché soit très limitée et que les détenteurs de Droits de Préférence soient confrontés à des difficultés à vendre leurs Droits de Préférence, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le cours des Droits de Préférence. Le cours des Droits de Préférence dépend de nombreux facteurs, y compris, sans s'y limiter, la performance du cours de l'Action, mais peut également dépendre de fluctuations de cours nettement plus importantes que pour les Actions. Par conséquent, rien ne garantit que le prix auquel un Droit de Préférence pourrait être vendu sera égal ou se rapprochera de sa valeur théorique.

IMPORTANT : Les titulaires de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la

Période de Souscription, ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront frappés de caducité. Les titulaires de Droits de Préférence (que ce soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence ou les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

En cas de retrait de la Rights Issue, les Droits de Préférence deviendront nuls et dépourvus de valeur. Dans cette situation, les investisseurs ne recevront aucune indemnité, y compris au titre du prix d'achat (et des coûts ou taxes connexes) versé pour acquérir des Droits de Préférence sur le marché secondaire. Par conséquent, les investisseurs ayant acquis ces Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront une perte, car la négociation de Droits de Préférence ne sera pas inversée lors du retrait de la Rights Issue. La Société, les Underwriters et Euronext Brussels SA/NV déclinent toute responsabilité au titre de toute perte subie à la suite d'un retrait ou d'une suspension de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up et de l'annulation des transactions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Voir la section 6.1.8 « *Révocation ou suspension de la Rights Issue et/ou de l'Augmentation de Capital Top-up* ».

À cet égard, il convient de noter que, dans le cadre de la précédente rights issue de la Société, la liquidité sur le marché des droits de préférence était très limitée. Les données concernant l'offre et la demande sur ce marché sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://live.euronext.com/en/product/equities/BE0970175783-XBRU> et peuvent être résumées comme suit⁹ :

	Prix (en EUR)	Ecart entre cours acheteur et vendeur (en %)	Volume (en droits)	Volume (en actions)
25/06/2020	0,68	32,60	170.808	42.702
24/06/2020	0,81	8,14	84.347	21.087
23/06/2020	1,28	5,93	60.318	15.080
22/06/2020	1,80	6,00	65.416	16.354
19/06/2020	2,11	4,49	25.876	6.469
18/06/2020	2,61	5,60	10.222	2.556

Emission des droits :	1.407.769	actions offertes
Volume négocié durant la période de souscription :	416.987	droits négociés
	104.247	équivalent en actions (ratio de 1 pour 4)
	7,41%	du right issue
Droits non exercés vendus dans le rump :	1.404.036	droits non exercés
	351.009	équivalent en actions (ratio de 1 pour 4)
	25%	du right issue

⁹ Source : Bloomberg.

1.4.2 FLUCTUATIONS DU COURS DE L'ACTION

Certain(e)s changements, évolutions (comme la concrétisation de l'un des Facteurs de risque décrits dans le présent Prospectus) ou publications concernant la Société peuvent avoir une incidence significative sur le cours de l'Action. En outre, certains facteurs politiques, économiques, monétaires ou financiers, qui échappent au contrôle de la Société, peuvent entraîner d'importantes fluctuations des volumes et des prix sur les marchés boursiers (y compris, sans s'y limiter, l'escalade du conflit entre la Russie et l'Ukraine ou l'inflation (et les mesures adoptées par les banques centrales pour la contrôler). Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours de l'Action pour des raisons qui ne sont pas nécessairement liées aux résultats d'exploitation de la Société.

Le cours de l'Action peut s'avérer inférieur au Prix d'Émission. Par conséquent, le Prix d'Émission ne peut en aucun cas être considéré comme une indication de ce que sera le cours de l'Action après la Transaction. En outre, si le cours de l'Action baissait au cours de la Période de Souscription, la valeur des Droits de Préférence diminuerait probablement en conséquence. Il est possible que les Actionnaires Existants qui ne souhaitent pas exercer leurs Droits de Préférence ne puissent pas les vendre sur le marché (voir également le Facteur de risque 1.4.1 « *Faible liquidité du marché des Droits de Préférence - Aucune contrepartie pour les Droits de Préférence non exercés* »).

1.4.3 POSSIBILITE DE DILUTION FUTURE DE LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

À l'avenir, la Société pourra décider d'augmenter son capital par le biais d'émissions publiques ou privées d'Actions, d'obligations (convertibles) et/ou de droits d'acquiescer des obligations ou des Actions (convertibles).

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, la Société pourrait procéder à une transaction avec maintien des Droits de Préférence légaux des Actionnaires Existants ou décider de limiter ou d'annuler ces Droits de Préférence légaux. Si, à l'avenir, la Société décidait d'augmenter son capital par apport en numéraire, cela se traduirait par une dilution de la participation des Actionnaires qui, à ce moment-là, n'exerceraient pas leur droit de préférence. Sinon, ce droit de préférence pourrait être annulé.

Conformément aux dispositions du CSA, les Actionnaires ne bénéficient pas d'un droit de préférence en cas d'augmentation de capital par apport en nature.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de croissance, la Société peut participer à des fusions, scissions et scissions partielles de sociétés et/ou apports de portefeuilles immobiliers impliquant l'émission de nouvelles Actions, ce qui peut avoir un effet dilutif.

L'exercice des droits de préférence légaux par certains actionnaires qui ne résident pas en Belgique exige le respect de la législation sur les valeurs mobilières applicable dans les juridictions où se situent les détenteurs de ces valeurs mobilières. La Société peut être dans l'incapacité ou peut refuser de prendre des mesures pour permettre l'exercice des droits en vertu de ces lois sur les valeurs mobilières. Par conséquent, les actionnaires étrangers se situant dans des juridictions qui exigent que des mesures soient prises pour permettre l'exercice de droits de préférence légaux en vertu de la législation sur les valeurs mobilières de ces juridictions peuvent être dans l'incapacité d'exercer leurs droits de préférence légaux, ou ne pas être autorisés à le faire, en cas d'offre future et, par conséquent, ces investisseurs

étrangers peuvent subir une dilution de leurs participations contrairement aux actionnaires belges qui ne subiraient pas une telle dilution.

Depuis le 1^{er} juin 2020, la Société a augmenté son capital de 85.366.461,235 EUR (prime d'émission incluse), cette hausse étant composée de :

- 77.427.295,00 EUR, par voie d'augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit de préférence légal mais avec attribution d'un droit de préférence synthétique aux Actionnaires Existants ; et
- 7.939.166,235 EUR, correspondant à un dividende facultatif.

À titre d'exemple, l'aperçu ci-dessous montre la dilution qu'un actionnaire subirait s'il ne participait pas à une future augmentation de capital (en supposant que 43.900.049 Actions sont en circulation au moment de l'augmentation de capital et 4.000.000 nouvelles Actions sont émises dans le cadre de l'augmentation de capital) :

	Participation au capital social de la Société et droits de vote
Avant l'augmentation de capital	1,00%
Après l'augmentation de capital	0,92%

1.5 RISQUES LIES A LA TRANSACTION

1.5.1 LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES EXISTANTS SUBIRA UNE DILUTION DU FAIT DE LA TRANSACTION

En conséquence de la Transaction, un Actionnaire Existant pourra subir une dilution de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits de la liquidation de la Société et autres droits attachés aux Actions, dans la proportion décrite ci-dessous. Un Actionnaire Existant subira également une dilution financière de sa participation dans la Société. Ce risque découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions.

Un Actionnaire Existant ne subira pas une telle dilution des droits attachés aux Actions (i) si aucune Action Top-up n'est émise et (ii) s'il exerce l'intégralité de ses Droits de Préférence dans le cadre de la Transaction (étant entendu que dans cette situation, la participation de l'Actionnaire Existant pourra néanmoins faire l'objet d'une dilution mineure dans la mesure où (i) les Droits de Préférence qu'il détient ne lui donnent pas le droit de souscrire un nombre entier d'Actions Offertes conformément au Ratio de Souscription (en tenant compte du fait que les Droits de Préférence nominatifs ne peuvent être combinés avec des Droits de Préférence dématérialisés et que les Droits de Préférence dématérialisés détenus sur des comptes-titres distincts ne peuvent être combinés), et (ii) il n'acquiert pas de Droits de Préférence supplémentaires afin de souscrire un nombre entier d'Actions Offertes).

L'impact de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up sur la participation au capital social d'un Actionnaire Existant qui détenait 1% du capital social de la Société avant l'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up, est décrit ci-dessous. Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et en supposant la souscription d'un certain nombre d'Actions Offertes et d'Actions Top-up.

	Participation au capital social de la Société et droits de vote
Avant l'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up	1,00%
Après l'émission des Actions Offertes pour un montant total de 133,5 millions EUR (c'est-à-dire, le produit brut minimum fixé pour la Transaction, correspondant au montant total des Engagements de Souscription)	0,22%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 0% des Actions Top-up	0,19%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 50% des Actions Top-up	0,18%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 100% des Actions Top-up	0,17%

Les effets de la Transaction sur la valeur liquidative des Actions ainsi que les conséquences de la Transaction pour les Actionnaires Existants sont décrits plus amplement à la section 6.10 « *Dilution* ».

1.5.2 DANS LE CADRE DE LA RIGHTS ISSUE, 3D SA/NV PEUT AUGMENTER SA PARTICIPATION (DIRECTE OU INDIRECTE) DANS LA SOCIETE AU-DELA DU SEUIL DE 30% SANS DECLENCHER L'OBLIGATION DE LANCER UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OBLIGATOIRE VIS-A-VIS DE L'ENSEMBLE DES ACTIONNAIRES.

3D SA/NV (contrôlée par STAK Iberanfra) est l'actionnaire de référence clé de la Société. Elle a informé la Société qu'elle détenait 13,89% des Actions directement et 12,04% des Actions indirectement par

l'intermédiaire de ForAtenor SA/NV¹⁰, ce qui correspond à une participation totale (directe ou indirecte) de 25,93% avant la Transaction.

En outre, 3D SA/NV collabore avec Alva SA/NV (contrôlée en dernier ressort par M. Philippe Vastapane et Mme Patricia Vastapane), Stéphan Sonneville SA/NV (contrôlée en dernier ressort par M. Stéphan Sonneville), Luxempart S.A. et ForAtenor SA/NV (contrôlées par 3D SA/NV et Stéphan Sonneville SA/NV), au titre de, à la date du Prospectus, 3.491.607 Actions, soit 47.02% des Actions avant la Transaction.

Compte tenu des Engagements de Souscription (voir Section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* »), la participation (directe et indirecte) de 3D SA/NV dans la Société après la Transaction peut varier entre :

- 23,39% des Actions : en supposant que toutes les Actions Offertes et toutes les Actions Top-up soient souscrites et que 3D SA/NV et ForAtenor SA/NV souscrivent des Actions Offertes uniquement pour leur droit au *pro rata* dans le cadre de l'Offre Publique d'Actions Offertes au Ratio de Souscription ;
- 40,83% des Actions : en supposant que toutes les Actions Offertes et toutes les Actions Top-up soient souscrites et que 3D SA/NV et ForAtenor SA/NV souscrivent des Actions Offertes pour la totalité de leur Engagement de Souscription ; et
- 52,53% des Actions : en supposant que seuls les Actionnaires Pré-Engagés et les Investisseurs Pré-engagés souscrivent à la Transaction (et la Société lève ainsi le produit brut minimum de 133,5 millions EUR).

L'augmentation de la participation (directe ou indirecte) de 3D SA/NV dans la Société pourrait réduire la liquidité des Actions, ce qui aurait un effet négatif sur leur valeur.

Selon la participation des Actionnaires Existants et des investisseurs dans la Transaction, la participation (directe ou indirecte) de 3D SA/NV dans la Société pourrait franchir le seuil de 30% des Actions en circulation. Conformément aux règles d'acquisition publiques belges, une personne qui, à la suite d'une acquisition (directe ou indirecte) de titres assortis de droits de vote, détient (directement ou indirectement) plus de 30% des titres assortis de droits de vote d'une société cotée belge, est tenue de procéder à une offre publique d'achat obligatoire pour tous les titres assortis de droits de vote ou conférant des droits de vote de cette société. Toutefois, cette obligation d'engager une offre publique d'achat obligatoire ne s'applique pas si le seuil de 30% est franchi dans le cadre d'une augmentation de capital avec droits de préférence légaux autorisée par une Assemblée Générale des Actionnaires. La Rights Issue, qui constitue une augmentation de capital avec droit de préférence légal, a été approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 novembre 2023. Une augmentation de la participation (directe ou indirecte) dans la Société au-delà du seuil de 30% dans le cadre de la Rights Issue ne déclenchera donc pas d'offre publique d'achat obligatoire. Par conséquent, aucune offre

¹⁰ 3D SA/NV détient la majorité des actions de ForAtenor SA/NV, de sorte qu'elle est irréfutablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenor SA/NV (article 1:14, par. 2, alinéa 1 du CSA). Conformément à l'article 50, par. 2/3, alinéa 1 de l'Arrêté Royal sur les offres publiques d'acquisition, les Actions détenues/acquises par ForAtenor SA/NV sont réputées avoir été détenues/acquises par 3D SA/NV.

En outre/en parallèle et sans préjudice du contrôle (exclusif) irréfutablement présumé, 3D SA/NV, conjointement avec Stéphan Sonneville SA/NV, exerce un contrôle conjoint sur ForAtenor SA/NV en vertu d'un pacte d'actionnaires (Luxempart S.A. a quitté ForAtenor SA/NV récemment). Ce contrôle conjoint étant de nature temporaire, 3D SA/NV aura à terme /inévitablement (uniquement) un contrôle exclusif sur ForAtenor SA/NV.

publique d'achat n'est requise si 3D SA/NV franchit (directement ou indirectement) le seuil de 30% dans le cadre de la Rights Issue (et si 3D SA/NV acquiert (directement ou indirectement) des Actions supplémentaires après la réalisation de la Rights Issue).

Une augmentation de la participation (directe ou indirecte) de 3D SA/NV pourrait diminuer la liquidité des Actions et avoir un effet défavorable significatif sur leur valeur. En outre, la présence d'un actionnaire significatif peut décourager les offres publiques d'achat de la part de tiers, et l'Action peut donc paraître moins attrayante pour les investisseurs.

1.5.3 RETRAIT DE LA RIGHTS ISSUE ET/OU DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL TOP-UP

La Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up avant, pendant ou après la Période de Souscription, mais en tout état de cause avant l'admission à la négociation des Actions Offertes ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, si (i) elle constate que les circonstances du marché ont évolué, rendant la réalisation de la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up beaucoup plus difficile, (ii) aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement permettant la résiliation de l'Underwriting Agreement (voir également section 6.4.2 « *Underwriting Agreement* ») ou (iii) en l'absence d'une confirmation de l'admission à la négociation des Actions Offertes et des Droits de Préférence ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur émission ou la réception de leur détachement. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

En conséquence de la décision de retirer la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, les souscriptions aux Actions Offertes, les Actions Top-up, respectivement, seront automatiquement caduques et n'auront aucun effet et les souscripteurs seront remboursés de tout Prix d'Émission déjà versé à ce titre (sans intérêt). En cas de retrait de la Rights Issue, les Droits de Préférence deviendront nuls et dépourvus de valeur. Dans cette situation, les investisseurs ne recevront aucune indemnité, y compris au titre du prix d'achat (et des coûts ou taxes connexes) versé pour acquérir des Droits de Préférence sur le marché secondaire. Par conséquent, les investisseurs ayant acquis ces Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront une perte, car la négociation de Droits de Préférence ne sera pas inversée lors du retrait de la Rights Issue. La Société, les Underwriters et Euronext Brussels SA/NV déclinent toute responsabilité au titre de toute perte subie à la suite d'un retrait ou d'une suspension de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up et de l'annulation des transactions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Voir également la section 6.1.8 « *Révocation ou suspension de la Rights Issue et/ou de l'Augmentation de Capital Top-up* ».

1.5.4 CERTAINS ACTIONNAIRES SIGNIFICATIFS PEUVENT ETRE EN MESURE DE CONTROLER LA SOCIETE, Y COMPRIS LE RESULTAT DES VOTES DES ACTIONNAIRES

Comme décrit plus amplement à la section 7.11 « *Principaux actionnaires* », l'actionnariat principal de la Société est composé de cinq Actionnaires : 3D SA/NV, Luxempart S.A., Alva SA/NV, Stéphan Sonnevile SA/NV et ForAtenoR SA/NV. La participation directe totale de ces Actionnaires de référence s'élève à 49,18% à la date du présent Prospectus. Cette stabilité de l'actionnariat principal se traduit par un engagement réciproque énoncé dans un pacte d'actionnaires. Cela représente 47,02% des

actions de la Société à la date du présent Prospectus et devrait continuer à représenter plus de 30% des actions de la Société à la suite de la Transaction (à l'exclusion des actions détenues par les Actionnaires de référence qui n'agissent pas de concert).

En fonction de la manière dont les autres Actions de la Société sont détenues après la Transaction, certains des Actionnaires mentionnés ci-dessus pourraient, seuls ou collectivement, disposer de droits de vote suffisants pour imposer ou bloquer certaines décisions nécessitant l'approbation des actionnaires. Un tel vote par ces Actionnaires significatifs peut ne pas être conforme aux intérêts de la Société.

À cet égard, la Société constate que, pendant leur plus de 10 ans d'actionnariat, les Actionnaires de référence n'ont jamais imposé ou bloqué une quelconque décision nécessitant l'approbation des actionnaires au détriment des intérêts de la Société.

Compte tenu du fait que les Actionnaires de référence sont présents depuis plus de 10 ans, de leur identité et de leurs intentions, la Société estime qu'il n'existe aucun risque significatif que ces Actionnaires imposent ou bloquent certaines décisions nécessitant l'approbation des actionnaires à l'avenir au détriment des intérêts de la Société. Compte tenu du bilan des actionnaires de référence, la Société considère ce risque assez hypothétique et estime donc qu'il est peu probable qu'il se réalise.

2 INFORMATIONS GENERALES

2.1 APPROBATION DE LA FSMA

La version anglaise du présent Prospectus (y compris le Résumé) a été approuvée par la FSMA le 9 novembre 2023, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus. Le présent Prospectus a été établi sous forme simplifiée conformément à l'article 14 et à l'article 6(3) du Règlement Prospectus.

La FSMA n'a fait que confirmer que le présent Prospectus (y compris le Résumé) respectait les normes d'exhaustivité, d'intelligibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. Cette approbation ne doit pas être considérée comme une approbation de la Société ou de la qualité des titres faisant l'objet du présent Prospectus. Les investisseurs doivent eux-mêmes évaluer s'il est approprié qu'ils investissent dans les titres.

Le présent Prospectus et le Résumé peuvent être distribués séparément. Le présent Prospectus est rédigé en anglais et a été traduit en français. Le Résumé est rédigé en anglais et a été traduit en français et en néerlandais. La Société est responsable de la cohérence des traductions du présent Prospectus et du Résumé avec leur version anglaise approuvée. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société eu égard à la traduction du présent Prospectus et du Résumé, en cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques, la version linguistique approuvée par la FSMA (à savoir la version anglaise) prévaudra. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société, en cas d'incohérence entre le présent Prospectus et le Résumé, le présent Prospectus prévaudra. Sans porter atteinte à la responsabilité de la Société en ce qui concerne la traduction du présent Prospectus, les investisseurs peuvent invoquer les traductions vis-à-vis de la Société, étant entendu que si une réclamation relative aux informations contenues dans le présent Prospectus est portée devant un tribunal, l'investisseur introduisant la demande peut, en vertu du droit national, être amené à supporter les frais de traduction du présent Prospectus avant l'ouverture de la procédure judiciaire.

2.2 AVERTISSEMENT PREALABLE

Le présent Prospectus a été établi pour énoncer les conditions de la Transaction. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion, sur la base des informations contenues dans le présent Prospectus (y compris les informations intégrées par renvoi), sur la Société, les Actions, les Droits de Préférence et les conditions de la Transaction, ainsi que sur l'opportunité et les risques liés à un investissement dans les Actions et à la négociation de Droits de Préférence.

Les résumés et descriptions des dispositions des Statuts et des dispositions légales ou autres contenues dans le présent Prospectus sont fournis à titre d'information uniquement et ne sauraient être interprétés comme des conseils d'investissement, fiscaux ou juridiques à l'intention des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers sur les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres relatifs à la souscription d'Actions Top-up ou d'Actions Offertes, à l'exercice et/ou à la négociation de Droits de Préférence et/ou à la négociation de titres émis par la Société.

En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations contenues dans le présent Prospectus, les investisseurs potentiels sont invités à contacter une personne compétente ou un expert spécialisé dans le conseil sur l'acquisition d'instruments financiers.

Les Actions et Droits de Préférence ne sont recommandés par aucune autorité fédérale, régionale ou locale compétente dans le domaine des instruments financiers, ni par aucune autorité de contrôle en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et des risques associés à la souscription des Actions Top-up ou des Actions Offertes ainsi que de l'exercice et/ou la négociation des Droits de Préférence.

2.3 RESTRICTIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET A LA DISTRIBUTION DU PRESENT PROSPECTUS

2.3.1 AVIS A TOUS LES INVESTISSEURS

Pour prendre une décision d'investissement, les investisseurs doivent s'appuyer sur leurs propres évaluations, examens, analyses et enquêtes sur le Groupe, sur les conditions de la Transaction et sur le contenu du présent Prospectus, y compris en ce qui concerne les avantages potentiels et risques encourus. Tout achat d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence doit se fonder sur les évaluations qu'un investisseur juge nécessaires, y compris en ce qui concerne le fondement juridique et les conséquences de la Transaction, notamment les conséquences fiscales éventuellement applicables, avant de décider d'investir ou non dans les Actions Offertes ou les Actions Top-up et de négocier des Droits de Préférence. En outre de leur propre évaluation du Groupe et des conditions de la Transaction, les investisseurs ne doivent se fier qu'aux informations contenues dans le présent Prospectus, y compris les facteurs de risque décrits dans le présent Prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi.

En particulier, les investisseurs ne peuvent se fier à aucune déclaration de Belfius Banque SA/NV (« **Belfius** »), Banque Degroof Petercam SA/NV (« **Degroof Petercam** ») ou KBC Securities SA/NV (« **KBC Securities** ») (conjointement, les « **Underwriters** ») ou de toute personne affiliée aux Underwriters dans le cadre d'une enquête sur l'exactitude des informations contenues dans le présent Prospectus ou de leur décision d'investissement.

Ni la Société, ni ses Underwriters, ni l'un quelconque de leurs représentants respectifs, ne formulent de garantie à l'égard de toute personne à laquelle les Actions Offertes, les Actions Top-up ou les Droits de Préférence sont proposé(e)s ou vendu(e)s concernant la légalité d'un investissement dans les Actions Offertes, les Actions Top-up ou les Droits de Préférence par ladite personne ou ledit acquéreur en vertu des lois applicables à cette dernière ou ce dernier. Nous invitons à chaque investisseur à consulter ses propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, commerciaux, financiers et autres aspects connexes d'une acquisition d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence.

Aucune personne n'a été autorisée à fournir des informations ou à présenter une quelconque déclaration relative à la Transaction en dehors de celles contenues dans le présent Prospectus et, si elles sont fournies ou présentées, ces informations ou déclarations ne doivent pas être considérées comme ayant été autorisées. Sans porter atteinte à l'obligation de la Société de publier des suppléments au présent Prospectus lorsque la loi l'exige (tel que décrit ci-dessous), la distribution du présent Prospectus ou une quelconque vente effectuée à quelque moment que ce soit après la date du présent Prospectus n'implique en aucun cas qu'il n'y a eu aucun changement dans les affaires de la Société depuis la date des présentes ou que les informations contenues dans le présent Prospectus sont correctes à tout moment depuis sa date.

Les Underwriters agissent exclusivement pour le compte de la Société et personne d'autre dans le cadre de la Transaction. Ils ne considéreront aucune autre personne (qu'elle soit destinataire ou non du présent Prospectus) comme un client respectif dans le cadre de la Transaction et ne seront responsables envers une quelconque autre personne que la Société de l'octroi des protections accordées à leurs clients respectifs ni de la formulation de conseils dans le cadre de la Transaction ou de toute transaction ou entente visée dans les présentes.

La distribution du présent Prospectus et la Transaction peuvent, dans certaines juridictions, faire l'objet de limitations légales, et le présent Prospectus ne peut être utilisé aux fins d'une offre ou d'une sollicitation dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne à laquelle il est illégal de présenter une telle offre ou d'adresser une telle sollicitation. Le présent Prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une invitation à acheter l'une quelconque des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou invitation serait illégale. La Société et les Underwriters prient les destinataires du présent Prospectus de s'informer et de respecter l'ensemble de ces restrictions. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de la juridiction concernée. Ni la Société, ni l'un quelconque des Underwriters n'acceptent d'être tenus juridiquement responsables d'une violation de ces restrictions par quelque personne que ce soit, qu'il s'agisse ou non d'un acheteur potentiel des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence. La Société et les Underwriters se réservent le droit, à leur entière discrétion, de rejeter toute offre d'achat d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence que la Société, les Underwriters ou leurs agents respectifs estiment susceptible de donner lieu à une violation ou à un manquement à toute loi, règle ou réglementation.

2.3.2 AVIS AUX INVESTISSEURS POTENTIELS AUX ÉTATS-UNIS

Le présent document ne doit pas être distribué, transmis ou communiqué aux États-Unis ou vers les États-Unis (tel que défini dans la Regulation S de l'U.S. Securities Act). Les destinataires du présent document sont tenus de s'informer au sujet de ces restrictions et de les respecter.

Les Actions Offertes, les Actions Top-up et les Droits de Préférence n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu de l'U.S. Securities Act ou de toute loi sur les valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis et ne sont proposés qu'en dehors des États-Unis conformément à la Regulation S.

Les Actions Offertes, les Actions Top-up et les Droits de Préférence ne peuvent être offerts, vendus, repris, exercés, revendus, écartés, transférés ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis. Il n'y aura pas d'offre publique d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence aux États-Unis.

Les informations contenues dans le présent Prospectus ont été fournies par la Société. La distribution du présent Prospectus à toute personne autre que celles auxquelles la Transaction s'adresse tel que spécifié dans le présent Prospectus ou à leurs représentants, et les personnes retenues, le cas échéant, pour en informer ces personnes, est interdite et toute divulgation de son contenu sans l'accord écrit préalable de la Société, est interdite également. Toute reproduction ou distribution du présent Prospectus aux États-Unis, en tout ou partie, et toute divulgation de son contenu à toute autre personne sont interdites.

Aucun(e) des Actions Offertes, Actions Top-up ou Droits de Préférence n'a été approuvé(e) par la Securities and Exchange Commission des États-Unis, toute commission d'État sur les valeurs mobilières aux États-Unis ou toute autre autorité réglementaire des États-Unis, et aucune de ces autorités n'a adopté ou approuvé le bien-fondé de la Transaction ou l'exactitude ou le caractère adéquat du présent Prospectus. Toute déclaration contraire constitue une infraction pénale aux États-Unis.

En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours commençant à la date du présent Prospectus, l'offre, la vente ou le transfert des Actions Offertes, des Droits de Préférence ou des Actions Top-up aux États-Unis par un distributeur (qu'il participe ou non à la Transaction) peut enfreindre les exigences d'enregistrement prévues par l' U.S. Securities Act si cette offre ou vente ne satisfait pas aux critères de la Règle 144A.

2.3.3 AVIS AUX INVESTISSEURS DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN

Le présent Prospectus se fonde sur le principe que toutes les offres d'Actions Offertes, d'Actions Top-up et de Droits de Préférence, en dehors des offres envisagées en Belgique, seront présentées en vertu d'une exemption prévue par le Règlement Prospectus de l'obligation de produire un prospectus pour les offres d'Actions Offertes, d'Actions Top-up et de Droits de Préférence. Le présent Prospectus, approuvé par l'autorité compétente en Belgique, a été publié conformément aux exigences du Règlement Prospectus. Par conséquent, toute personne faisant une offre ou ayant l'intention de faire une offre d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence au sein de l'Espace économique européen (hors Belgique) dans le cadre des transactions envisagées dans le présent Prospectus ne devrait le faire que dans des situations dans lesquelles la Société ou l'un quelconque des Underwriters n'a aucune obligation de produire un prospectus pour cette offre. Ni la Société ni les Underwriters n'ont autorisé, ni n'autorisent, l'offre d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence via un intermédiaire financier, à l'exception des offres présentées par les Underwriters qui constituent le placement final des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence prévu dans le présent Prospectus.

Les Actions Offertes, les Actions Top-up et les Droits de Préférence n'ont pas été et ne seront pas offerts au public dans un État membre de l'Espace économique européen, à l'exception de la Belgique (chacun un « **État Membre concerné** »). Nonobstant ce qui précède, une offre d'Actions Offertes, d'Actions Top-up et de Droits de Préférence peut être effectuée dans un État Membre concerné :

- à toute personne morale qui est un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus ;
- aux investisseurs qui acquièrent des titres pour une contrepartie totale d'au moins 100.000 EUR par investisseur ; ou
- dans toute autre circonstance relevant de l'article 1(4) du Règlement Prospectus,

et à condition qu'aucune offre d'Actions Offertes, d'Actions Top-up ou de Droits de Préférence n'entraîne une obligation de publication par la Société ou tout Agent de Souscription d'un prospectus conformément au Règlement Prospectus ou d'un supplément de prospectus conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus.

Aux fins de la présente section, l'expression « offre au public » eu égard aux Actions Offertes, aux Actions Top-up ou aux Droits de Préférence dans tout État Membre concerné, désigne la

communication sous quelque forme que ce soit et par tout moyen d'informations suffisantes sur les conditions de la Transaction et des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence de manière à permettre à un investisseur de prendre la décision d'acheter des Actions Offertes, des Actions Top-up ou des Droits de Préférence.

2.3.4 AVIS AUX INVESTISSEURS AU ROYAUME-UNI

La Transaction n'est réalisée qu'avec des personnes au Royaume-Uni qui sont des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2 du Règlement Prospectus tel que modifié et transposé dans la législation du Royaume-Uni dans le cadre de la Loi de 2018 relative à l'Union Européenne (Retrait) (*European Union (Withdrawal) Act*) et de la Loi de 2020 relative à l'Union Européenne (Accord de Retrait) (*European Union (Withdrawal Agreement) Act*) (l'« **UK Prospectus Regulation** ») qui sont également (i) des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement au sens de l'article 19(5) de l'Ordonnance de 2005 (Promotion financière) (*Financial Promotion Order*) (l'« **Ordonnance** ») d'application de la Loi de 2000 sur les services et marchés financiers (*Financial Services and Markets Act*), telle que modifiée, ou (ii) des entités fortunées au sens de l'article 49(2)(A) à (D) de l'Ordonnance ou (iii) des personnes auxquelles une offre d'actions peut être légalement communiquée et qui peuvent légalement participer à la Rights Issue (toutes ces personnes étant conjointement dénommées les « **Personnes Concernées** »). Le présent Prospectus ne doit pas être interprété ou invoqué par des personnes qui ne sont pas des Personnes Concernées. Tout(e) investissement ou activité d'investissement auquel ou à laquelle se rapporte la présente communication n'est à la disposition que des Personnes Concernées et ne sera initié(e) qu'avec les Personnes Concernées. Les personnes qui diffusent la présente communication doivent s'assurer de la légalité de cette diffusion.

Dans tous les cas, la Transaction ne sera réalisée qu'avec des Personnes Concernées au Royaume-Uni. Il n'y aura pas d'offre publique sur les Droits de Préférence, les Actions Offertes ou les Actions Top-up au Royaume-Uni.

2.3.5 AVIS AUX INVESTISSEURS EN SUISSE

Les Actions Offertes, les Actions Top-up ou les Droits de Préférence ne peuvent être offerts, vendus ou annoncés au public, directement ou indirectement, en Suisse, à destination de la Suisse ou en provenance de Suisse et ne seront pas cotés à la SIX Swiss Exchange ou sur tout(e) autre Bourse ou système de négociation réglementé en Suisse. Le présent Prospectus a été établi sans tenir compte des obligations d'information relatives aux prospectus d'émission prévues à l'article 652a ou à l'article 1156 du Livre V (« Droit des Obligations ») du Code civil suisse, des obligations d'information relatives aux prospectus de cotation au sens des articles 27 et suivants du Règlement de Cotation de la SIX Swiss Exchange, et des règles de cotation de tout autre système de négociation réglementé en Suisse.

Ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ou document promotionnel relatif aux Actions Offertes, aux Actions Top-up et/ou aux Droits de Préférence, ou plus généralement relatif à la Transaction, ne peuvent être distribués ou rendus publics en Suisse. Ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ou document promotionnel relatif à la Transaction, au Groupe, aux Actions Offertes, aux Actions Top-up et/ou aux Droits de Préférence, n'ont été soumis à ou approuvés par une autorité de surveillance suisse. Le présent Prospectus (ou toute partie de celui-ci) ne sera pas enregistré auprès de, et la Transaction (ou une partie de celle-ci) ne sera pas supervisée par, l'Autorité Fédérale

suisse de Surveillance des Marchés Financiers (« **FINMA** »). La Transaction n'a pas été et ne sera pas autorisée en vertu de la Loi Fédérale suisse sur les Placements Collectifs de Capitaux, telle que modifiée (« **LPCC** ») ou en vertu de la Loi suisse sur les Services Financiers, telle que modifiée (« **LSFin** »). La protection des investisseurs accordée aux acquéreurs de participations dans des organismes de placement collectif en vertu de la LPCC et/ou de la LSFin ne s'étend pas aux acquéreurs d'Actions Offertes, d'Actions Top-up et/ou de Droits de Préférence.

Le Placement Privé d'Actions Offertes et l'Augmentation de Capital Top-up ne peuvent être proposés à des personnes en Suisse que si ces personnes sont qualifiées de « clients professionnels » au sens des articles 4 et 36 de la LSFin (les « **Clients Professionnels** »).

Les Actions Offertes placées dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes ou les Actions Top-up ne sont offertes aux Clients Professionnels que dans le cadre ou à la suite du Placement Privé d'Actions Offertes ou de l'Augmentation de Capital Top-up en Suisse, et tout(e) invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou d'autre acquisition de ces Actions Offertes ou Actions Top-up dans ce contexte ne peut être proposé(e) et conclu(e) qu'avec des Clients Professionnels. Les personnes qui ne sont pas des Clients Professionnels ne doivent pas fonder leurs actions sur le présent Prospectus et son contenu.

3 INFORMATIONS SUR LES PERSONNES RESPONSABLES DU PRESENT PROSPECTUS ET SUR LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET REMARQUES GENERALES

3.1 PARTIE RESPONSABLE DU PRESENT PROSPECTUS

La Société, dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique), agissant par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, assume la responsabilité du contenu du présent Prospectus.

3.2 ATTESTATION DE LA PARTIE RESPONSABLE DU PRESENT PROSPECTUS

La Société déclare que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à sa connaissance, conformes aux faits et ne comportent pas d'omission susceptible d'affecter son interprétation.

Le présent Prospectus est destiné à fournir des informations aux investisseurs potentiels dans le contexte de tout investissement ou projet d'investissement dans les Actions et de la négociation de Droits de Préférence. Il contient des informations choisies et synthétisées, n'exprime aucun engagement, n'implique aucune acceptation et aucun refus et ne crée aucun droit, explicite ou implicite, pour toute personne autre que des investisseurs potentiels. Le présent Prospectus ne peut être utilisé que dans le cadre de la Transaction.

Le contenu du présent Prospectus ne saurait être considéré comme une interprétation des droits et obligations de la Société (à l'exception de la relation entre la Société et les investisseurs participant à la Transaction), des pratiques de marché ou des accords conclus par la Société.

Les Underwriters ont le droit, en vertu de « l'engagement sans prise ferme » prévu dans l'Underwriting Agreement (voir également la section 6.4.2 « *Underwriting Agreement* »), d'utiliser le présent Prospectus (dans la mesure où ils se conforment à l'article 23(3) du Règlement Prospectus) en vue du placement final des Actions Offertes et des Actions Top-up. La Société n'a pas autorisé l'utilisation du présent Prospectus en vue de la revente ultérieure des Actions ou de leur placement final par des intermédiaires financiers.

3.3 ABSENCE DE DECLARATION

Il est interdit de fournir des informations ou de présenter des déclarations concernant la Transaction si celles-ci ne figurent pas dans le présent Prospectus, et si ces informations sont néanmoins fournies, ou si de telles déclarations sont présentées, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées ou reconnues par la Société ou l'un quelconque des Underwriters.

3.4 SUPPLEMENT AU PRESENT PROSPECTUS

Les informations contenues dans le présent Prospectus (y compris dans le Résumé) ne peuvent être considérées comme exactes qu'à la date figurant en première page du présent Prospectus, ou à la date de tout supplément au présent Prospectus publié conformément à la présente section.

Conformément à l'article 23(1) du Règlement Prospectus, si tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le présent Prospectus, qui est susceptible d'influencer l'évaluation des Actions, a lieu ou est constaté(e) entre la date d'approbation

du présent Prospectus et la date à laquelle la négociation des Actions Offertes ou des Actions Top-up débute sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, ce fait nouveau significatif, cette erreur ou cette inexactitude substantielle relative aux informations figurera dans un supplément au présent Prospectus. Ce supplément au présent Prospectus doit être approuvé par la FSMA et sera publié de la même manière que le présent Prospectus (voir la section 2.1 « *Approbaton de la FSMA* »). La publication d'un supplément au présent Prospectus peut s'accompagner de la publication d'un Calendrier modifié. **En cas de faits nouveaux significatifs, d'erreurs ou d'inexactitudes substantielles, l'obligation de compléter un prospectus ne s'applique pas lorsqu'un prospectus n'est plus valide.**

Si un supplément au présent Prospectus est publié à la suite d'un fait nouveau significatif ou d'une erreur ou inexactitude substantielle, les investisseurs ayant déjà accepté d'acheter ou de souscrire les Actions Offertes avant la publication du supplément ont le droit de révoquer leur souscription dans un délai d'au moins deux jours ouvrables après la publication du supplément, sous réserve que le fait nouveau significatif, l'erreur ou l'inexactitude substantielle ait eu lieu ou ait été constaté avant la clôture de la Période de Souscription. La date limite de ce droit de rétractation sera précisée dans le supplément au présent Prospectus. Voir également le Facteur de risque 1.5.3 « *Retrait de la Rights Issue et/ou de l'Augmentation de Capital Top-up* » et la section 6.1.10 « *Révocation des ordres de souscription* ». Un supplément au Prospectus sera publié si, entre autres, (i) la Période de Souscription est modifiée, (ii) le nombre maximum d'Actions Offertes ou d'Actions Top-up est réduit avant l'attribution des Actions Offertes ou des Actions Top-up, (iii) l'Underwriting Agreement n'est pas signé ou est signé mais résilié ultérieurement, ou (iv) dans la mesure nécessaire, la Société décide de révoquer ou de suspendre la Rights Issue.

Conformément à l'article 23(3) du Règlement Prospectus, lorsque les Actions Offertes ou les Droits de Préférence sont achetés ou qu'il y est souscrit par le biais d'un intermédiaire financier, ce dernier informera les investisseurs de la possibilité qu'un supplément soit publié, du lieu et du moment où il est susceptible d'être publié et du fait que, dans un tel cas, il les aiderait à exercer leur droit de retirer leur acceptation. L'intermédiaire financier prendra contact avec les investisseurs le jour de la publication du supplément.

Lorsque les valeurs mobilières sont achetées ou qu'il y est souscrit directement auprès de l'émetteur, ce dernier informera les investisseurs de la possibilité qu'un supplément soit publié, du lieu et du moment où il est susceptible d'être publié et du fait que, dans un tel cas, ils auraient le droit de retirer leur acceptation.

3.5 AUTRES DECLARATIONS

Les Underwriters ne formulent aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations contenues dans le présent Prospectus. En conséquence, les Underwriters déclinent toute responsabilité, de quelque nature qu'elle soit, quant aux informations contenues ou omises dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus ne contient pas et ne doit pas être considéré comme contenant un quelconque engagement ou une quelconque déclaration de la part des Underwriters.

Aucune personne n'a été autorisée à fournir des informations ou à présenter des déclarations ni, dans la mesure applicable, à fournir quelque autre information que ce soit au sujet de la Société, des Actions Offertes ou des Actions Top-up (en dehors de celles contenues dans le présent Prospectus).

Dans le cadre de la Transaction, les Underwriters agissent uniquement au profit de la Société, à l'exclusion de toute autre personne. Ils ne considéreront aucune autre personne (qu'elle soit destinataire ou non de toute partie du présent Prospectus) comme un client respectif dans le cadre de la Transaction et ne seront responsables envers aucune autre personne de l'octroi des protections accordées à leurs clients ni de la formulation de conseils dans le cadre de la Transaction ou de toute transaction visée par le présent Prospectus.

3.6 DECLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent Prospectus contient des déclarations prospectives préparées par la Société concernant les performances futures attendues de la Société et les marchés sur lesquels elle exerce ses activités. La Société peut, de temps à autre, procéder à des déclarations prospectives écrites ou orales dans d'autres communications.

Les déclarations prospectives comprennent toutes les informations qui ne se rapportent pas à des faits et événements historiques. Dans certains cas, les déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation d'une terminologie prospective, y compris les termes « croire », « estimer », « anticiper », « s'attendre », « vouloir », « planifier », « continuer », « en cours », « possible », « prévoir », « projeter », « viser », « chercher à », « devrait » ou, dans chaque cas, leur forme négative ou autre ou des termes comparables, par l'évocation de stratégies, de plans, d'objectifs, de buts, d'événements ou d'intentions futur(e)s ou par l'emploi du futur. Ces déclarations prospectives sont formulées à plusieurs reprises au sein du présent Prospectus. Les déclarations prospectives comprennent des déclarations concernant les intentions, les convictions ou les attentes actuelles de la Société relatives, entre autres, à ses résultats d'exploitation, ses perspectives, sa croissance, ses stratégies et sa politique de dividendes et le secteur dans lequel elle opère.

Ces déclarations prospectives se fondent sur de multiples hypothèses et évaluations des risques, incertitudes et autres facteurs connus ou inconnus qui semblent raisonnables et acceptables au moment de ces évaluations, mais peuvent éventuellement s'avérer inexacts ultérieurement. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs échappant au contrôle de la Société. Cette incertitude est amplifiée par le contexte économique et politique actuel, notamment la guerre entre la Russie et l'Ukraine et, plus particulièrement, son effet sur les marchés financiers qui rend les variations de taux d'intérêt et de la demande sur le marché immobilier moins prévisibles.

De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et incertitudes inhérents, à la fois de nature générale et spécifique, et il est possible que les déclarations prospectives et autres déclarations concernant l'avenir ne se concrétisent pas. Ces risques, incertitudes et autres facteurs incluent, entre autres, ceux mentionnés à la section 1 « *Facteurs de risque* » et ceux qui apparaissent dans d'autres parties du présent Prospectus. Les investisseurs doivent garder à l'esprit qu'un certain nombre de facteurs importants peuvent faire dévier sensiblement les résultats réels de la Société des plans, objectifs, attentes, estimations et intentions exprimés dans ces déclarations prospectives.

Par conséquent, les résultats, la situation financière, la performance ou les réalisations de la Société ou du marché peuvent s'écarter sensiblement des prévisions relatives aux résultats, à la situation financière, aux performances ou aux réalisations futures qui sont implicitement ou explicitement inclus dans ces déclarations, prévisions et estimations. Les facteurs susceptibles d'entraîner de telles différences comprennent, entre autres, ceux mentionnés à la section 1 « *Facteurs de risque* » et ceux

qui apparaissent dans d'autres parties du présent Prospectus. Compte tenu de ces incertitudes, nous recommandons aux Actionnaires Existants et aux investisseurs potentiels de ne pas se fier de manière excessive aux déclarations prospectives. En outre, les déclarations, prévisions et estimations ne sont valables qu'à la date du présent Prospectus et la Société ne s'engage pas à mettre à jour ces déclarations afin d'y intégrer toute modification de ses attentes ou toute évolution des conditions ou circonstances sur lesquelles ces déclarations se fondent, sauf si elle y est tenue conformément au Règlement Prospectus, auquel cas la Société publiera un supplément au présent Prospectus.

3.7 INFORMATIONS PROVENANT D'ANALYSTES DE MARCHÉ ET D'AUTRES SOURCES INDEPENDANTES

Le présent Prospectus comprend des données en matière de marché, économique et sectorielle que Société a obtenues à partir de publications du secteur, de communiqués de presse, de données publiées par des agences gouvernementales et de rapports du secteur préparés par des consultants et d'autres fournisseurs de données de marché. Ces données de marché sont principalement présentées à la section 7.6 « *Principaux marchés* ». Si des informations sont fournies par des tiers, le présent Prospectus cite ces tiers.

Les sources tierces utilisées par la Société indiquent généralement que les informations qu'elles contiennent ont été obtenues auprès de sources jugées fiables. Certaines de ces sources tierces indiquent toutefois que l'exactitude et l'exhaustivité de ces informations ne sont pas garanties et que les projections qu'elles contiennent se fondent en grande partie sur des hypothèses. N'ayant pas accès aux faits et hypothèses à la base de ces données de marché ni aux informations statistiques et indicateurs économiques contenus dans ces sources tierces, la Société n'est pas en mesure de vérifier ces informations. Ainsi, la Société ne peut garantir l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations même si celles-ci ont été reproduites avec précision et que, dans la mesure où la Société en a connaissance et est en mesure de le déterminer à partir de ces données de tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait la reproduction de ces informations de tiers inexacte ou trompeuse. Les informations sur le secteur, le marché et d'autres informations contenues dans le rapport ne doivent pas être considérées comme représentatives de l'opinion de ces tiers quant à la valeur des titres de la Société ou à l'opportunité d'investir dans des titres de la Société.

En outre, certaines informations contenues dans le présent Prospectus ne sont pas basées sur des données publiées provenant de tiers indépendants ou d'extrapolations dérivées de celles-ci, mais sur les meilleures estimations de la Société qui sont elles-mêmes fondées sur des informations obtenues auprès d'organisations commerciales, d'associations, de consultants et d'autres contacts au sein du secteur dans lequel la Société exerce ses activités, des données publiées par les concurrents de la Société et de ses propres connaissances et expérience des conditions et des tendances des marchés. La Société ne peut garantir que les hypothèses qu'elle a formulées lors de la compilation de ces données à partir de sources tierces sont exactes ou reflètent correctement la position de la Société au sein du secteur et aucune estimation de la Société réalisée en interne n'a été vérifiée par des sources indépendantes. La Société et ses Underwriters ne présentent aucune déclaration ou garantie quant à l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations. La Société et les Underwriters n'ont pas vérifié ces informations de manière indépendante et, bien que la Société les juge fiables, ni la Société ni aucun des Underwriters ne peuvent garantir leur exactitude.

3.8 ARRONDIS D'INFORMATIONS FINANCIERES ET STATISTIQUES

Certaines données financières et statistiques contenues dans le présent Prospectus ont été arrondies. Ainsi, il peut exister des écarts entre les montants totaux et la somme des montants indiqués.

3.9 DISPONIBILITE DU PRESENT PROSPECTUS ET DES DOCUMENTS DE LA SOCIETE

3.9.1 DISPONIBILITE DU PRESENT PROSPECTUS

Le présent Prospectus et le Résumé peuvent être distribués séparément. Le présent Prospectus est disponible en anglais et en français. Le Résumé est disponible en anglais, en français et en néerlandais.

Sous réserve des informations figurant à la section 2.3 « *Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus* », le présent Prospectus et le Résumé seront mis gratuitement à la disposition des investisseurs à compter du 10 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles) au siège social de la Société (Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique). Le présent Prospectus et le Résumé seront également mis gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de : (i) Belfius, sur demande par e-mail regulations@belfius.be et sur son site internet www.belfius.be/atenor2023; (ii) Degroof Petercam sur ses sites internet <http://www.degroofpetercam.com/en-be/atenor-2023> (ENG), <http://www.degroofpetercam.com/fr-be/atenor-2023> (FR) et <http://www.degroofpetercam.com/nl-be/atenor-2023> (NL) ; et (iii) KBC Securities, sur demande par téléphone +32 78 152 153 et sur ses sites internet www.kbc.be/atenor2023 et www.bolero.be/nl/atenor. Le présent Prospectus sera également disponible à compter du 9 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles) sur le site internet de la Société (<https://www.atenor.eu/en/investors/capital-increase/>), l'accès sur les sites internet susvisés étant à chaque fois soumis aux limitations habituelles.

La disponibilité du présent Prospectus sur Internet ne constitue pas une offre de vente ou une invitation à présenter une offre d'achat d'Actions dans un pays, ou à destination d'une personne située dans un pays, où une telle offre ou invitation est interdite. Le présent Prospectus ne peut être reproduit, mis à disposition ou imprimé à des fins de distribution. Le fait que le présent Prospectus soit, à tout moment, mis à la disposition des investisseurs ne signifie pas qu'il n'y a eu aucun changement dans les activités ou les affaires de la Société depuis cette date ou que les informations contenues dans le présent Prospectus sont correctes à tout moment après cette date.

Les autres informations contenues sur le site Internet de la Société (autres que le présent Prospectus et, pour éviter toute ambiguïté, les informations intégrées par renvoi aux présentes) ou sur tout autre site Internet ne font pas partie du présent Prospectus et n'ont pas été examinées ou approuvées par la FSMA.

3.9.2 MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS DE LA SOCIETE

La Société est tenue de déposer ses Statuts, les modifications à ceux-ci et tous autres documents à publier dans les Annexes du Journal Officiel belge, auprès du greffier du Tribunal de commerce du Brabant wallon, où ces documents peuvent être consultés par le public. Une copie de la dernière version des Statuts coordonnés peut également être consultée dans la base de données en ligne de la Fédération Royale du Notariat belge (<http://statuten.notaris.be>). Une copie de la dernière version des Statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise de la Société peut également être consultée sur le site Internet de la Société.

La législation belge impose également à la Société d'établir des comptes annuels légaux et consolidés. Les comptes annuels légaux et consolidés, les rapports annuels du Conseil d'Administration et les rapports du Commissaire sont déposés auprès de la Banque nationale de Belgique où ces documents peuvent être consultés par le public.

Par ailleurs, en tant que société dont les actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, la Société est également tenue de publier un rapport financier annuel (comprenant ses états financiers légaux et consolidés audités, le rapport de son Conseil d'Administration et le rapport du Commissaire), ainsi qu'un rapport financier semestriel sur les six premiers mois de son exercice (comprenant un résumé des états financiers et un rapport intermédiaire de gestion). Des copies de ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société et sur STORI, le référentiel central belge, qui est exploité par la FSMA et accessible à l'adresse stori.fsma.be ou www.fsma.be.

Conformément à l'Arrêté Royal belge du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, au Règlement (UE) 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux abus de marché (le « **Règlement Abus de Marché** ») et aux règles connexes, telles que modifiées, la Société doit également communiquer au public des informations non publiques, des informations sur sa structure actionnariale et certaines autres informations. Ces informations et cette documentation sont mises à disposition via le site Internet de la Société, les communiqués de presse, les canaux de communication d'Euronext Bruxelles, STORI, ou une combinaison de ces moyens. Tous les communiqués de presse publiés par la Société sont mis à disposition sur son site Internet.

Le site Internet de la Société est disponible à l'adresse www.atenor.eu. Les informations figurant sur le site Internet de la Société (autres que le présent Prospectus et, pour éviter toute ambiguïté, les informations intégrées par renvoi aux présentes) ne sont pas intégrées par renvoi au présent Prospectus et n'en font pas partie.

3.10 RESPONSABILITE DE L'AUDIT DES COMPTES

EY Réviseurs d'Entreprises SRL - EY Bedrijfsrevisoren BV, une société à responsabilité limitée (« *besloten vennootschap* ») de droit belge dont le siège social est sis 2, De Kleetlaan, 1831 Machelen (Belgique) et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0446.334.711 (RPM Bruxelles, division néerlandaise), immatriculée auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (« *Instituut van de Bedrijfsrevisoren* ») de Belgique (sous le numéro B00160) a été nommée Commissaire de la Société le 23 avril 2021 pour une durée de trois ans. Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023. EY Réviseurs d'Entreprises SRL – EY Bedrijfsrevisoren BV a désigné M. Carlo-Sébastien d'Addario (IRE n° A02506), réviseur d'entreprises (« *bedrijfsrevisor* »), en qualité de représentant permanent.

L'audit des états financiers légaux et consolidés de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2020¹¹, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 a été réalisé par le Commissaire

¹¹ L'audit des états financiers légaux et consolidés de la Société pour les exercices clos le 31 décembre 2020 a été réalisé par Mazars Réviseurs d'Entreprises SRL - Mazars Bedrijfsrevisoren BV, société à responsabilité limitée de droit belge (« *besloten vennootschap* »), dont le siège social est sis avenue du Boulevard 21, bte 8, 1210 Bruxelles (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0428.837.889 (RPM Bruxelles, division française), enregistrée auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises belge (« *Instituut van de Bedrijfsrevisoren* ») (membre numéro B00021), représentée par M. Xavier Doyen (N° d'IRE A01202), réviseur d'entreprises (« *bedrijfsrevisor* »).

conformément aux exigences légales (établis conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne) et aux normes d'audit applicables en Belgique, telles que publiées par l'Institut belge des Réviseurs d'Entreprises (« *Instituut van de Bedrijfsrevisoren* »). Les états financiers intermédiaires consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2023 ont fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire. Le Commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels des trois derniers exercices. Dans son rapport relatif aux états financiers intermédiaires consolidés au 30 juin 2023, le commissaire aux comptes attire l'attention sur l'évolution négative du secteur au cours du premier semestre de 2023 et sur les perspectives du marché immobilier pour le second semestre.

Les états financiers légaux et consolidés des exercices clos les 31 décembre 2020, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 ainsi que les états financiers intermédiaires consolidés de la période close le 30 juin 2023 et les rapports du Commissaire y afférents peuvent être consultés sur le site Internet de la Société. En outre, les états financiers légaux et consolidés des exercices clos les 31 décembre 2020, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 sont disponibles sur le centre de bilan de la Banque nationale de Belgique.

Le Commissaire a confirmé à la Société qu'il n'avait pas d'intérêts significatifs dans la Société en dehors de ceux qui découlent de son mandat de Commissaire de la Société.

4 INFORMATIONS INTEGREES PAR RENVOI

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec :

- les états financiers intermédiaires résumés consolidés de la Société relatifs à la période close le 30 juin 2023 ainsi que le rapport du Commissaire y afférent (examen limité), tels qu'ils sont inclus dans le rapport financier semestriel du Conseil d'Administration au titre de la période de six mois close le 30 juin 2023, publié le 16 août 2023 (version française) – <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/08/2023-Resultats-semestriels-2023-FR-2.pdf>
- les états financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice 2020 (clos le 31 décembre 2020), l'exercice 2021 (clos le 31 décembre 2021) et l'exercice 2022 (clos le 31 décembre 2022), ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes, tels qu'ils figurent dans le rapport financier annuel 2020 de la Société, le rapport financier annuel 2021 de la Société ou le rapport financier annuel 2022 de la Société (versions en langue française)
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2021/04/Rapport-annuel-ATENOR-FR-1.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2022/04/Atenor-2021-rapport-annuel-planche.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/04/RA-Atenor%202022-FR.pdf>
- les communiqués de presse (complets) suivants :
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/08/2023.08.11-Convocation-AGE-et-ODJ-detialle-AN.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/08/2023.08.04-CONVOCATION-OF-AN-EXTRAORDINARY-GENERAL-MEETING-PROPOSED-EQUITY-RAISING.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023.06.27-Nouveau-denominateur-ENGL.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023.06.27-Resultats-dividende-optionnel-ENGL.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023.06.14-Atenor-communicates-implementation-of-appropriate-measures.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/05/2023-Trading-Update-Q1-2023-AN.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/10/2023.08.11-AGE-Convocation-LONG-AN-6-octobre.pdf>
 - <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/08/ATENOR-CP-Notification-de-transparence-2023.08.22-AN-rev-Eubelius.pdf>

- <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/10/2023.10.12-ATENOR-CP-Notification-de-transparence-AN.pdf>
- <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023-WELLBE-Partnership-with-BESIX-RED.pdf>
- <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/06/2023-Square-42-et-De-Molens-ENGL.pdf>
- <https://www.atenor.eu/en/atenor-announces-the-successful-sale-of-roseville-office-building-in-budapest/>
- <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/11/2023.11.02-Trading-update-Q3-2023-AN-.pdf>
- les Statuts coordonnés en date du 11 septembre 2023 (français) – <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/09/2023.09.11-Statuts-coordonnes.pdf>

Le tableau ci-dessous énumère les références aux pages des états financiers consolidés audités de la Société pour les exercices financiers clos les 31 décembre 2020, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 et des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la Société pour la période close le 30 juin 2023. Les informations non reprises dans le tableau ci-dessous mais contenues dans les documents intégrés par renvoi sont fournies à titre indicatif uniquement (dans la mesure où elles sont toujours valables).

États financiers intermédiaires consolidés résumés de la Société pour la période close le 30 juin 2023 - Rapport semestriel 2023 (version française) :

Rapport de gestion intermédiaire	p. 3 – 5
États financiers résumés, notes annexes comprises	p. 6 – 23
Rapport du Commissaire	p. 25

États financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Rapport financier annuel 2022 (version française) :

Rapport de gestion	p. 149 – 153
États financiers consolidés	p. 154 – 157
Notes annexes	p. 158 – 205
Rapport du Commissaire	p. 207 – 210

États financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Rapport financier annuel 2021 (version française) :

Rapport de gestion	p. 141 – 145
--------------------	--------------

États financiers consolidés p. 146 – 149

Notes annexes p. 150 – 192

Rapport du Commissaire p. 194 – 197

États financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 - Rapport financier annuel 2020 (version française) :

Rapport de gestion p. 97 – 102

États financiers consolidés p. 103 – 106

Notes annexes p. 107 – 143

Rapport du Commissaire p. 145 – 147

Dans le présent Prospectus, les informations qui ne sont pas visées par la liste ci-dessus sont jugées non significatives pour les investisseurs potentiels afin de prendre une décision d'investissement éclairée.

Ces documents, qui ont été déposés auprès de la FSMA, ou, si elles n'y sont pas intégrées par renvoi dans leur intégralité, les informations énumérées dans ces documents, sont intégrés au présent Prospectus et font partie intégrante du présent Prospectus, étant entendu que les déclarations contenues dans tout document intégré aux présentes par renvoi seront modifiées ou remplacées aux fins du présent Prospectus dans la mesure où une déclaration du présent Prospectus modifie ou remplace cette déclaration antérieure. Une déclaration modifiée ou remplacée ne figurera pas dans le présent Prospectus, sauf dans sa version modifiée ou remplacée.

Des copies des documents intégrés par renvoi au Prospectus seront mises gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe, Belgique) et peuvent être consultées sur le site Internet de la Société (www.atenor.eu).

La Société confirme avoir obtenu l'accord du Commissaire pour intégrer par renvoi au présent Prospectus les rapports du Commissaire visés ci-dessus.

Aucune prévision ou estimation des bénéfices contenue dans l'un quelconque des documents mentionnés n'est intégrée par renvoi dans le présent Prospectus.

5 INFORMATIONS ESSENTIELLES

5.1 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A LA TRANSACTION

Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que la Société entretient des relations d'affaires de nature générale ou spécifique, dans le cadre de certaines transactions, avec les Underwriters, et qu'il pourrait exister des conflits d'intérêts susceptibles de porter préjudice aux intérêts des Actionnaires ou à ceux de la Société. En particulier, les Underwriters fournissent au Groupe les services suivants à la date du présent Prospectus :

- dans le cadre de la Transaction, les Underwriters agissent en qualité de coordinateurs mondiaux conjoints et de teneurs de livres conjoints et sont censés, sous réserve de certaines conditions, conclure un « Underwriting Agreement » avec la Société dans le cadre duquel ils percevront une commission et pourront prétendre au remboursement de certaines dépenses (voir la section 6.4.2 « *Underwriting Agreement* »).
- Belfius consent des prêts à la Société pour un montant total de 169 millions EUR (en outre des prêts consentis dans le cadre de projets immobiliers). Belfius a également consenti à la Société des lignes de prêt-relais (« *bridge to equity* ») pour un montant total de 60 millions EUR (avec la garantie de certains actionnaires de référence). En outre, Belfius (i) assiste régulièrement la Société à répondre aux besoins de financement de ses projets immobiliers, (ii) est un distributeur et agent pour les programmes PC/OMT/OMTE de la Société et un agent pour certaines émissions obligataires historiques et (iii) a fourni à la Société divers services bancaires, services d'investissement, services commerciaux ou autres services dans le cadre desquels elle a perçu des commissions, et Belfius pourrait également fournir de tels services à l'avenir et percevoir des commissions pour ces services.

Outre les prêts consentis à la Société, Belfius a consenti des prêts à des sociétés affiliées de la Société pour un montant total de 34 millions EUR. Certains de ces prêts sont garantis par la Société. Enfin, Belfius a consenti un prêt à Stéphan Sonnevile SA/NV, sous réserve (notamment) d'un nantissement d'Actions, en vue de financer (partiellement) la souscription de Stéphan Sonnevile SA/NV à la Rights Issue.

- KBC Bank SA/NV a accordé au Groupe un prêt de 18,9 millions EUR et une garantie d'achèvement. En outre, KBC Bank SA/NV aide régulièrement la Société à répondre aux besoins de financement liés à ses projets et a agi en qualité d'agent pour certaines émissions obligataires historiques. KBC Bank SA/NV a également fourni à la Société divers services bancaires pour lesquels elle a perçu des commissions. Elle pourrait à nouveau fournir ces services à l'avenir et percevoir des commissions à ce titre.
- Degroof Petercam est intervenue en qualité de Joint Lead Manager dans le cadre de l'offre publique d'obligations par la Société en lien avec son Programme OMTE en février 2022. Degroof Petercam a également fourni des liquidités à la Société par le passé. Le contrat de bailleur de fonds a été résilié en mars 2023.

Comme indiqué ci-dessous à la section 5.2 « *Motifs de la Transaction et utilisation du produit* », le produit net de la Transaction pourra être affecté au remboursement d'une partie des prêts existants du Groupe. Les prêts qui seraient remboursés incluront très probablement le financement du projet

Com'Unity de 35 millions EUR, qui a été accordé par 3D SA/NV, voir la section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »). M. Frank Donck est un représentant de 3D SA/NV au sein du Conseil d'Administration. En outre, les prêts accordés par les Underwriters peuvent également être remboursés au moyen du produit net de la Transaction.

L'Agent de Souscription agissant en qualité de prêteur n'a aucune obligation fiduciaire ou autre de quelque nature que ce soit envers les Actionnaires et n'est pas tenu de prendre en compte les intérêts des Actionnaires.

5.2 MOTIFS DE LA TRANSACTION ET UTILISATION DU PRODUIT

Comme expliqué à la section 7.3.5 « *Politique financière et financement* », l'évolution du contexte économique, les turbulences conjoncturelles et l'augmentation du coût de financement qui en découle ont contraint la Société à revoir son équilibre entre fonds propres et dette.

Dans ce contexte, la Société a décidé de procéder à une levée de capitaux. Afin de permettre à tous les Actionnaires de participer à cette levée de capitaux, la Société a décidé de procéder à une rights issue légale (c'est-à-dire, la Rights Issue). Le « take-up » (à l'exclusion des Actionnaires de référence) s'élevait à environ 27% lors de la dernière rights issue de la Société et avoisinait les 37% (hors Actionnaires de référence) lors du dernier dividende optionnel. Par conséquent, on s'attend à ce que (hors Actionnaires de référence) une grande partie des Droits de Préférence reste non exercée, ce qui mettrait en péril la réussite de la Rights Issue. Afin de maximiser les chances de réussite de la Rights Issue, la Société a sollicité l'engagement de souscription des Actionnaires Pré-engagés et des Investisseurs Pré-engagés (voir la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* »). Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-engagés (ou certains d'entre eux) ne sont pas en mesure de souscrire de nouvelles actions dans le cadre de la Rights Issue pour le montant total de leur Engagement de Souscription, les Investisseurs Pré-engagés souscriront de nouvelles actions pour l'intégralité de la part résiduelle de leur Engagement de Souscription dans le cadre de l'Augmentation de Capital Top-up.

Le produit maximum de la Rights Issue (soit 160,9 millions EUR) et le produit maximum de l'Augmentation de Capital Top-up (soit 21,5 millions EUR) généreraient un produit brut de 182,4 millions EUR. Si le produit brut s'élève à 182,4 millions EUR, un coût de transaction de 4,6 millions EUR sera déduit, de sorte que le produit net s'élève dans ce cas à 177,8 millions EUR.

Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée. Si le produit brut s'élève à 133,5 millions EUR, un coût de transaction de 3,1 millions EUR sera déduit, de sorte que le produit net s'élève dans ce cas à 130,4 millions EUR.

Les coûts de la transaction sont composés de coûts fixes (indépendamment du niveau du produit brut) et de coûts variables (basés sur plusieurs composantes et calculés en pourcentage du produit brut). Par conséquent, un montant plus élevé de produits bruts entraîne un coût de transaction plus élevé. Les coûts de transaction peuvent varier de 3,1 millions EUR, dans le cas où le produit brut minimum de 133,5 millions EUR est levé, à 4,6 millions EUR, dans le cas où le produit brut maximum de 182,4 millions EUR est levé parce que la Rights Issue et l'Augmentation de Capital Top-up sont entièrement souscrites.

Dans le cadre de la Transaction, la Société estime avoir levé environ 160,9 millions EUR de produits bruts, sur la base d'une souscription maximale pour (uniquement) la Rights Issue, ce qui, après déduction des frais de la transaction de 3,9 millions EUR, donnerait lieu à un produit net de 156,9 millions EUR (voir la section 6.8 « *Coûts de la Transaction* »).

Après avoir exploité avec succès le marché obligataire jusqu'en 2022 et largement diversifié ses sources de financement par le passé, la Société a désormais l'intention d'utiliser le produit net de la Transaction pour atteindre un triple objectif, selon l'ordre de priorité (décroissant) dans lequel ils sont mentionnés.

Si le produit net maximum de 177,8 millions EUR est levé (étant toutefois précisé que l'estimation réelle par la Société du produit net levé est de 156,9 millions EUR), la Société a l'intention d'utiliser ce produit comme suit :

- environ 96,7 millions EUR devraient être consacrés à un renforcement de la structure du bilan grâce à une amélioration du ratio de fonds propres comparé au ratio d'endettement, ainsi qu'au remboursement d'une partie des prêts existants. Ces prêts seront très probablement les suivants :
 - le financement du projet Com'Unity de 35 millions EUR en principal (et environ 1.160.000 EUR en intérêts à la date du closing de la Transaction), qui a été accordé par 3D SA/NV (voir section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »), et lequel la Société a l'intention de rembourser (en tout ou en partie) à la clôture de la Transaction; et
 - le prêt-relais de 60 millions EUR en principal (et environ 580.000 EUR en intérêts), qui a été accordé par Belfius par le biais d'une mobilisation partielle des Engagements de Souscription des actionnaires de référence, et qui est remboursable à la clôture de la Transaction. Ce crédit relais en capital a été utilisé par la Société pour rembourser un emprunt obligataire arrivant à échéance le 4 octobre 2023 pour 30 millions EUR en principal (et 1.050.000 EUR en intérêts) et pour financer des avances de 30.400.000 EUR aux filiales de la Société pour le développement des projets en cours.
- environ 27 millions EUR devraient être alloués à la poursuite du déploiement du pipeline de projets existants du Groupe en se concentrant sur le développement durable, au moyen d'avances aux succursales de la Société pour le développement des projets en cours ;
- le remboursement des tranches arrivant à échéance des programmes de papier commercial en France en cours pour un montant de 20 millions EUR ; et
- le reste du produit net de 34,1 millions EUR serait ensuite utilisé à des fins générales de fonds de roulement, ce qui signifie que la Société utiliserait davantage ce montant en vue de mettre en œuvre son plan stratégique de redressement de son bilan, de poursuivre le développement du pipeline de projets et de soutenir le programme de durabilité de la Société à moyen terme.

Si seulement le produit net minimum d'environ 130,4 millions EUR était levé, la répartition ci-dessus serait modifiée comme suit : environ 96,7 millions EUR au titre de la réévaluation du bilan, environ 27 millions EUR au titre de la poursuite du déploiement du pipeline de projets existant et le solde de 6,7 millions EUR (alors que les tranches arrivant à échéance des programmes de papier commercial

en cours seraient remboursées par d'autres formes de fonds de roulement) seraient alors remboursées par d'autres formes de fonds de roulement.

Si, conformément à l'estimation de la Société, sur la base d'une souscription maximale pour (uniquement) la Rights Issue, environ 156,9 millions EUR de produits nets sont levés, la répartition ci-dessus serait modifiée comme suit : environ 96,7 millions EUR au titre de la réévaluation du bilan, environ 27 millions EUR au titre du déploiement ultérieur du pipeline de projets existants, 20 millions EUR au titre du remboursement des tranches arrivant à échéance des programmes de papier commercial en cours et le reste de 13,2 millions EUR aux fins du fonds de roulement général.

À la date du présent Prospectus, la Société ne peut prédire avec certitude toutes les affectations particulières du produit de la Transaction ou les montants qui seront effectivement dépensés pour les utilisations décrites ci-dessus. La Société déterminera, à sa seule discrétion, les montants et le calendrier des dépenses réelles de la Société, qui dépendront de nombreux facteurs tels que l'évolution de l'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement adéquates, la capacité à négocier des accords à des conditions acceptables, le produit net effectivement levé dans le cadre de la Transaction et les coûts et dépenses d'exploitation de la Société. Par conséquent, la Société conservera une flexibilité maximale concernant l'affectation du produit net de la Transaction et pourra modifier l'affectation de ce produit en fonction de ces circonstances et d'autres éventualités.

5.3 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT

À la date du présent Prospectus, la Société estime qu'elle ne dispose pas du fonds de roulement suffisant pour répondre à ses besoins actuels et couvrir ses besoins en fonds de roulement pendant une période d'au moins 12 mois à compter de la date du présent Prospectus.

Le calcul du fonds de roulement de la Société, qui a été préparé, conformément aux lignes directrices de l'ESMA sur les obligations d'information en vertu du Règlement Prospectus, afin d'évaluer s'il existe des ressources suffisantes pour couvrir un scénario pessimiste raisonnable (analyse de sensibilité), inclut le produit des Actionnaires Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription représentent un montant total de 112 millions EUR) et le produit des Investisseurs Pré-engagés (dont les Engagements de Souscription représentent un montant total de 21,5 millions EUR). Les Engagements de Souscription de 133,5 millions EUR ont permis l'extension de certaines lignes de crédit d'entreprise (n'aboutissant à aucun financement d'entreprise arrivant à échéance sur la période couverte par le présent état du fonds de roulement) et l'octroi de crédits relais mobilisant une partie des Engagements de Souscription des actionnaires de référence. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

Sur la base des sources disponibles de fonds de roulement dans un scénario pessimiste raisonnable, une insuffisance des fonds de roulement surviendrait pour la première fois au mois de février 2024. L'insuffisance maximale du fonds de roulement au cours de la période de 12 mois suivant la date du présent Prospectus s'élèverait à 46 millions EUR et interviendra en novembre 2024. Cette insuffisance est entièrement liée au fait que les financements de projets non engagés actuellement ne sont pas du tout pris en compte dans le calcul du fonds de roulement.

Comme c'est le cas pour tout promoteur immobilier dans le cours normal de son activité, l'activité de projet de la Société nécessite un financement de projet au fur et à mesure des besoins en fonction de

l'état d'un projet. Il est fait référence, en ce qui concerne les financements de projet en cours en cours, à la Section 1.2.3 « *Risques liés au financement et à l'endettement* ». Bien qu'il n'y ait jamais de certitude absolue, la Société estime raisonnablement qu'elle continuera à être en mesure d'attirer les financements de projets requis, au fur et à mesure qu'ils sont nécessaires pour soutenir le déploiement des projets de la Société. La Société a par le passé, dans le cours normal des affaires, pu obtenir des financements de projet au fur et à mesure des besoins en fonction de l'état d'un projet. Toutefois, il est fait référence à cet égard au risque de détérioration, le cas échéant, des conditions défavorables du marché immobilier qui sont divulguées dans le rapport financier semestriel du 30 juin 2023 et qui constituent un facteur important de la liquidité actuelle et prévisionnelle. La mobilisation de tels financements de projets dans le cours normal des affaires, en fonction de l'état d'avancement de chaque projet, permettrait à elle seule de financer l'insuffisance du fonds de roulement.

Si ces financements de projets ne se concrétisent pas (ce que la Société ne prévoit toutefois pas), la Société estime raisonnablement qu'elle sera en mesure de financer l'insuffisance du fonds de roulement au moyen de tout produit excédentaire de la Rights Issue supérieur aux Engagements de Souscription de 133,5 millions EUR, accélérant la vente de certains projets (ce qui implique un produit des ventes moins élevé), créant davantage de coentreprises et/ou retardant le déploiement de certains projets.

5.4 CAPITALISATION ET ENDETTEMENT

Les tableaux suivants présentent la capitalisation et l'endettement du Groupe au 31 décembre 2022 et au 31 août 2023. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, ces données chiffrées ont été extraites, sans retraitement significatif, des états financiers consolidés audités de la Société établis conformément aux normes IFRS, tels qu'approuvés par l'UE. Pour l'exercice clos le 31 août 2023, ces données chiffrées ont été extraites, sans retraitement significatif, des comptes consolidés de la Société établis conformément aux normes IFRS, telles qu'approuvées par l'UE. Le présent tableau ne tient pas compte du produit de la Transaction.

5.4.1 CAPITALISATION

5.4.1.1 RELEVÉ DE CAPITALISATION

	<u>31-12-22</u>	<u>31-08-23</u>
Total des dettes CT (incluant la partie des dettes LT échéant dans l'année)	455.711.506	623.592.604
- Garanti		
- Secursisé	40.087.759	326.733.022
- Non garanti/sécurisé	415.623.747	296.859.583
Total des dettes LT (excluant la partie des dettes LT échéant dans l'année)	546.142.928	471.183.223
- Garanti		
- Secursisé	169.086.010	124.837.265
- Non garanti/sécurisé	377.056.918	346.345.958
Capitaux propres	273.618.306	209.378.460
- Capitaux souscrit	133.620.584	141.364.639
- Réserve(s) légale(s)	7.203.824	7.203.824
- Autres réserves	132.793.898	60.809.997
Total	1.275.472.740	1.304.154.287

(*) Le tableau ci-dessus indique un montant de dette actuelle garantie au 31 août 2023 de 326.733.022 EUR. À la date du présent Prospectus, un montant supplémentaire de 24.910.000 EUR est garanti, ce qui porte le montant total de la dette actuelle garantie à la date du présent Prospectus à 351.643.022 EUR.

5.4.1.2 COMMENTAIRES SUR LE RELEVÉ DE CAPITALISATION

Les valeurs mobilières habituellement utilisées dans le cadre du financement de projets sont des hypothèques sur des actifs immobiliers (terrains et/ou constructions), des nantissements sur les actions des FCC dans lesquels ces projets sont constitués, et des nantissements sur les créances locatives et les produits d'assurance.

Moins fréquemment, des garanties d'entreprise au niveau d'Atenor SA/NV et des nantissements sur les créances en compte courant envers les sociétés de projet sont accordés aux prêteurs.

Il n'existe aucune garantie accordée par des tiers.

5.4.2 ENDETTEMENT

5.4.2.1 ÉTAT DE L'ENDETTEMENT

	<u>31-12-22</u>	<u>31-08-23</u>
Endettement net à court et moyen terme		
A. Trésorerie	25.092.973	37.739.956
B. Equivalents de trésorerie		
C. Autres actifs financiers CT	74.594	25.077
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	25.167.567	37.765.033
E. Dettes financières CT (incluant les instruments financiers, mais excluant la partie des dettes financières à LT échéant dans l'année)	- 357.589.669	- 509.919.583
F. Partie des dettes financières à LT échéant dans l'année	- 1.375.000	- 2.200.000
G. Dettes financières à CT (E+F)	- 358.964.669	- 512.119.583
H. Dettes financières nettes à CT (G-D)	- 333.797.102	- 474.354.550
I. Dettes financières LT (excluant la partie des dettes financières à LT échéant dans l'année)	- 169.086.010	- 124.837.265
J. Instruments financiers	- 359.224.286	- 328.332.712
K. Dettes commerciales et autres dettes	- 5.369.104	- 5.156.590
L. Dettes financières à LT (I+J+K)	- 533.679.400	- 458.326.566
M. Endettement financier net (H+L)	- 867.476.502	- 932.681.116

5.4.2.2 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE L'ENDETTEMENT

Au 31 août 2023, l'endettement financier net consolidé s'élevait à 932.681.116 EUR, contre 867.476.000 EUR au 31 décembre 2022. Cette augmentation s'explique par un financement supplémentaire de projets obtenu au cours du premier semestre 2023 relatif à l'activité de développement et de construction soutenue en Hongrie, en Roumanie, en France et au Luxembourg.

L'endettement financier net consolidé au 31 août 2023 se compose de l'endettement financier à long terme (à hauteur de 458.326.566 EUR) et de l'endettement financier net à court terme (à hauteur de

474.354.550 EUR). La trésorerie disponible au 31 août 2023 s'élève à 37.739.956 EUR, contre 25.092.973 EUR au 31 décembre 2022.

Dans certains cas, des comptes séquestres bancaires dotés de provisions minimales en espèces ont été mis en place afin de satisfaire aux obligations et/ou engagements envers les prêteurs (en termes de services de prêt) ou envers les fournisseurs (en termes de dispositions contractuelles/légales). Les montants en espèces bloqués sur ces comptes ne sont pas considérés comme significatifs par la Société.

Concernant l'endettement indirect et éventuel significatif qui n'est pas reflété dans l'état de l'endettement, la Société met en évidence les éléments suivants :

- le report du prix d'acquisition d'un immeuble d'un montant de 8,9 millions EUR dans le cadre du projet Victor Hugo à Paris ; et
- le report du prix d'acquisition d'un terrain d'un montant de 11 millions EUR dans le cadre du projet Oriente à Lisbonne.

Comme décrit à la section 5.2 (« *Motifs de la Transaction et utilisation du produit* »), la Société a l'intention d'affecter une partie du produit net de la Transaction à la réduction du ratio d'endettement, ainsi qu'au remboursement d'une partie des prêts existants. Il s'agira très probablement des prêts relatifs au financement du projet Com'Unity de 35 millions EUR (qui a été accordé par 3D SA/NV, voir la section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »).

6 CONDITIONS GENERALES DE LA TRANSACTION

6.1 CONDITIONS, INFORMATIONS SUR LA TRANSACTION, CALENDRIER PREVU ET MESURES A METTRE EN ŒUVRE POUR SOUSCRIRE LES ACTIONS OFFERTES

6.1.1 CONDITIONS AUXQUELLES LA TRANSACTION EST SOUMISE

Le 6 novembre 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant maximum de 160.875.220 EUR avec droits de préférence légaux pour les Actionnaires Existants au prix d'émission de 5,00 EUR par action. Compte tenu du Ratio de Souscription, le nombre maximum de nouvelles actions à émettre est de 32.175.039, ce qui se traduit, concrètement, par une Rights Issue d'un montant maximum de 160.875.195 EUR. La clôture de la Rights Issue devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023

Le 8 novembre 2023, le Conseil d'administration a décidé de lancer la Rights Issue, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation du présent Prospectus par la FSMA ;
- la non-survenance d'une évolution de la conjoncture du marché qui rendrait la réalisation de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up beaucoup plus difficile ;
- la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de tout événement entraînant sa résiliation (voir également la section 6.4.2 « *Underwriting Agreement* ») ;
- la confirmation de l'admission à la négociation des Droits de Préférence et des Actions Offertes ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles suite à leur détachement et à leur émission, respectivement ;

L'augmentation de capital dans le cadre de la Rights Issue aura lieu dans la mesure où les Actions Offertes sont souscrites.

Le 8 novembre 2023, le Conseil d'Administration a décidé de procéder à l'Augmentation de Capital Top-up en décidant d'augmenter le capital de la Société avec suppression du droit de préférence des Actionnaires Existants au profit des Investisseurs Pré-engagés dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 7:198 du CSA et à l'article 7 des Statuts, par un apport en numéraire d'un montant maximum de 21.500.000 EUR. La réalisation de l'Augmentation de Capital Top-up devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023

La décision du Conseil d'Administration d'augmenter le capital de la Société est subordonnée à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- la clôture de la Rights Issue ;
- l'approbation du présent Prospectus par la FSMA ;
- la non-survenance d'une évolution de la conjoncture du marché qui rendrait la réalisation de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up beaucoup plus difficile ;
- la confirmation de l'admission à la négociation des Droits de Préférence et des Actions Offertes ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles à la suite de leur émission.

L'Augmentation de Capital Top-up sera réalisée dans la mesure où les Actions Top-up sont souscrites.

Par ailleurs, la Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up dans certains cas (voir la section 6.1.8« *Révocation ou suspension de la Rights Issue et/ou de l'Augmentation de Capital Top-up* »).

6.1.2 ENGAGEMENTS DE SOUSCRIPTION

Les Actionnaires Pré-engagés se sont chacun irrévocablement engagés, sur une base solidaire et non conjointe, envers la Société à souscrire des Actions Offertes au Prix d'Émission, pour un montant total de 112 millions EUR.

Les Investisseurs Pré-engagés se sont chacun irrévocablement engagés, individuellement et non solidairement, envers la Société à souscrire des Actions Offertes, et/ou, le cas échéant, des Actions Top-up au Prix d'Émission, en échange d'une attribution garantie du nombre d'Actions Offertes correspondante, et/ou, le cas échéant, d'Actions Top-up, pour un montant total de 21,5 millions EUR.

Le tableau ci-dessous propose une vue d'ensemble des montants individuels des engagements des souscription de chaque Investisseur Pré-engagé (les « **Engagements de Souscription** » et les « **Montants Pré-engagés** »)

Nom	Montant Pré-engagé (EUR)	Nombre d'Actions Offertes et/ou, le cas échéant, d'Actions Top-up à souscrire avec le Montant Pré-engagé
3D SA/NV	60.631.040,00 EUR	12.126.208 actions (Actions Offertes uniquement)
ForAtenoR SA/NV ¹²	19.368.960,00 EUR	3.873.792 actions (Actions Offertes uniquement)
Luxempart S.A.	30.000.000 EUR	6.000.000 actions (Actions Offertes uniquement)
Stéphan Sonneville SA/NV	2.000.000 EUR	400.000 actions (Actions Offertes uniquement)
Midelco SA/NV ¹³	10.000.000 EUR	2.000.000 actions (Actions Offertes et/ou, le cas échéant, Actions Top-up)

¹² 3D SA/NV demeure solidairement et conjointement responsable avec ForAtenoR SA/NV de son Montant Pré-Engagé.

¹³ Midelco SA/NV est contrôlée en dernier ressort par Philippe Vlerick.

Vandewiele Group SA/NV ¹⁴	10.000.000 EUR	2.000.000 actions (Actions Offertes et/ou, le cas échéant, Actions Top-up)
Un Investisseur Pré-engagé	1.500.000 EUR	300.000 actions (Actions Offertes et/ou, le cas échéant, Actions Top-up)
Total	133.500.000 EUR	26.700.000 actions

Les Pré-engagés souscriront les Actions Offertes, et/ou, le cas échéant, les Actions Top-up, comme suit :

- Les Actionnaires Pré-engagés souscriront les Actions Offertes par l'exercice de Droits de Préférence attachés à leurs Actions Existantes.
 - Par l'exercice d'une partie de leurs Droits de Préférence attachés à leurs Actions existantes, ForAtenoR SA/NV et Stéphan Sonnevill SA/NV souscriront les Actions Offertes à hauteur du montant total de leur Engagement de Souscription. Ce ne sera pas le cas de 3D SA/NV et de Luxempart S.A.
- Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice de Droits de Préférence, les Actions Offertes non souscrites dans le cadre de l'exercice des Droits de Préférence seront proposées aux Pré-engagés (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés) dans l'ordre de priorité suivant : (i) 3D SA/NV, à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription, (ii) Luxempart S.A., à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription, et (iii) les Investisseurs Pré-engagés, à concurrence (et, le cas échéant, au prorata) de leurs Engagements de Souscription respectifs.
 - Selon le nombre d'Actions Offertes souscrites dans le cadre de l'exercice des Droits de Préférence, il est possible que les Pré-engagés ne se voient pas proposer suffisamment d'Actions Offertes pour couvrir le montant total de leur Engagement de Souscription. Si, en raison de l'exercice des Droits de Préférence, il n'y a pas suffisamment d'Actions Offertes dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes, 3D SA/NV et/ou Luxempart S.A. ne pourront pas souscrire la totalité du montant de leur Engagement de Souscription.
- Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-engagés ne peuvent souscrire suffisamment de nouvelles actions de la Société pour couvrir le montant total de leur Engagement de Souscription dans le cadre de la Rights Issue, les Investisseurs Pré-engagés souscriront des Actions Top-up pour l'intégralité ou la part résiduelle de leur Engagement de Souscription.

¹⁴ Vandewiele Group SA/NV est contrôlée par M. Charles Beaudouin.

- Étant donné que tous les Investisseurs Pré-engagés pourront souscrire l'intégralité ou la part résiduelle de leur Engagement de Souscription, aucun ordre de priorité n'a été établi.

Les Pré-engagés ne sont pas liés par une quelconque autre restriction de « lock-up » contractuelle que celles énoncées à la section 6.6 « *Accords de « Lock-up »* ».

Comme indiqué ci-dessous à la section 5.2 « *Motifs de la Transaction et utilisation du produit* », le produit net de la Transaction pourra être affecté au remboursement d'une partie des prêts existants du Groupe. Les prêts qui seraient remboursés incluront très probablement le financement du projet Com'Unity de 35 millions EUR, qui a été accordé par 3D SA/NV, voir la section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »).

6.1.3 MONTANT MAXIMUM DE LA TRANSACTION

Le montant maximum de la Rights Issue est de 160.875.195 EUR. Par conséquent, un maximum de 32.175.039 Actions Offertes peut être émis.¹⁵

Le montant maximum de l'Augmentation de Capital Top-up est de 21.500.000 EUR. Par conséquent, un maximum de 4.300.000 Actions Top-up peut être émis.

Le montant maximum de la Rights Issue et de la Pop-up Augmentation de Capital est de 182.375.195 EUR. Par conséquent, un maximum de 36.475.039 Nouvelles Actions peut être émis.

S'il n'est pas entièrement souscrit à la Rights Issue ou à l'Augmentation de Capital Top-up, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital concernée pour un montant inférieur. Toutefois, le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

Le nombre exact d'Actions Offertes et d'Actions Top-up à émettre sera publié dans un communiqué de presse prévu le 28 novembre 2023.

6.1.4 ABSENCE DE MONTANT MINIMUM OU MAXIMUM POUR LEQUEL LES ACTIONS OFFERTES OU LES ACTIONS TOP-UP PEUVENT ETRE SOUSCRITES

Sauf dans les cas décrits à la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* » et en dehors du Ratio de Souscription, il n'existe pas de montant minimum ou maximum pour lequel les Actions Offertes peuvent être souscrites. Sauf dans les cas décrits à la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* », il n'existe pas de montant minimum ou maximum pour lequel les Actions Top-up peuvent être souscrites.

Toutes les Actions Offertes auxquelles les détenteurs de Droits de Préférence souscrivent valablement seront attribuées à ces souscripteurs. L'attribution des Actions Offertes dans le cadre du Placement

¹⁵ Le 6 novembre 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant maximum de 160.875.220 EUR avec droits de préférence légaux pour les Actionnaires Existants au prix d'émission de 5,00 EUR par action. Compte tenu du Ratio de Souscription, le nombre maximum de nouvelles actions à émettre est de 32.175.039, ce qui se traduit, concrètement, par une Rights Issue d'un montant maximum de 160.875.195 EUR.

Privé d'Actions Offertes et l'attribution des Actions Top-up seront déterminées conformément aux dispositions de la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* ».

Toutes les souscriptions sont contraignantes et irrévocables, sauf dans les cas décrits à la section 6.1.10 « *Révocation des ordres de souscription* ».

6.1.5 PROCEDURE DE SOUSCRIPTION POUR LA RIGHTS ISSUE

6.1.5.1 SOUSCRIPTION DES ACTIONS OFFERTES PAR L'EXERCICE DE DROITS DE PREFERENCE

La souscription des Actions Offertes par l'exercice de Droits de Préférence est possible pendant toute la Période de Souscription, c'est-à-dire du 13 novembre 2023 (9h00 (heure belge)) au 27 novembre 2023 (16h00 (heure belge)) inclus conformément au Calendrier. La Période de Souscription ne peut être clôturée de manière anticipée.

Les détenteurs de Droits de Préférence peuvent, pendant la Période de Souscription, souscrire les Actions Offertes au ratio de souscription suivant : 13 Actions Offertes pour 3 Droits de Préférence (le « **Ratio de Souscription** »).

Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 19 attaché aux Actions Existantes. Le Droit de Préférence sera détaché des Actions Existantes le 10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles) et sera négociable, séparément des Actions Existantes, sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant toute la Période de Souscription.

Chaque Actionnaire Existant bénéficie d'un Droit de Préférence par Action qu'il détient à la fin du jour de négociation le 10 novembre 2023.

Les Actionnaires Existants qui détiennent leurs Actions sous forme nominative recevront une lettre de la part de la Société indiquant le nombre de Droits de Préférence qu'ils détiennent et la procédure à suivre pour exercer ou négocier les Droits de Préférence :

1. Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative qui souhaitent exercer valablement leurs Droits de Préférence doivent envoyer le formulaire pertinent dans les délais pour permettre à la Société de le recevoir le 27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge) au plus tard et s'acquitter du Prix d'Émission total dans les délais également (tel que mentionné à la section 6.1.11 « *Paiement intégral et remise des Actions Offertes et des Actions Top-up* »).

IMPORTANT : Le Prix d'Émission cumulé des Actions Offertes souscrites par l'exercice des Droits de Préférence nominatifs (c'est-à-dire, le Prix d'Émission multiplié par ce nombre d'Actions Offertes) devra être parvenu (avoir été porté au crédit) au compte bancaire indiqué dans les courriers adressés aux Actionnaires nominatifs le 27 novembre 2023 à 16 h au plus tard (heure belge). Il s'agit d'une condition préalable absolue à l'émission et à la remise des Actions Offertes. En l'absence de paiement exact et dans les délais, les Droits de Préférence nominatifs seront réputés n'avoir pas été exercés et seront frappés de caducité (voir la section 6.1.6 « *Placement privé d'Actions Offertes* »). Afin de s'assurer que le Prix d'Émission total est reçu par la Société dans les délais, la Société recommande aux Actionnaires Existants qui

détiennent leurs Actions sous forme nominative de donner les ordres nécessaires à leur établissement financier dans les meilleurs délais. La Société remboursera tout retard de paiement (sans intérêts).

2. Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative qui souhaitent dématérialiser leurs Droits de Préférence et les transférer sur leur compte-titres auprès d'un établissement financier belge (afin de les vendre sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de Souscription ou de pouvoir les combiner avec leurs Droits de Préférence dématérialisés, le cas échéant), doivent contacter leur intermédiaire financier dans les meilleurs délais afin de vérifier si leurs Droits de Préférence peuvent encore être dématérialisés.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sur un compte-titres (c'est-à-dire, sous forme dématérialisée) se verront attribuer automatiquement un nombre correspondant de Droits de Préférence sur le compte-titres qu'ils détiennent auprès de leur établissement financier, sous réserve des restrictions énoncées dans le présent Prospectus et de la législation financière applicable. Ils seront informés par leur établissement financier de la procédure à suivre pour l'exercice ou la négociation de leurs Droits de Préférence.

Il n'est pas possible de combiner les Droits de Préférence nominatifs et les Droits de Préférence dématérialisés pour souscrire des Actions Offertes.

Il n'est pas possible de combiner des Droits de Préférence dématérialisés détenus sur des comptes titres distincts pour souscrire des Actions Offertes.

Les Actionnaires Existants et les investisseurs qui ne détiennent pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Offertes peuvent, pendant la Période de Souscription, soit racheter (par le biais d'une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles) les Droits de Préférence qui leur manquent pour souscrire une ou plusieurs Actions Offertes supplémentaires, soit vendre (par le biais d'une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles) les Droits de Préférence représentant une fraction d'action. L'achat ou la vente de Droits de Préférence peut entraîner certains coûts.

Les souscriptions conjointes ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.

Les investisseurs souhaitant souscrire à la Rights Issue peuvent acquérir et exercer des Droits de Préférence tout au long de la Période de Souscription en soumettant un ordre d'achat et un ordre de souscription à leur établissement financier.

IMPORTANT : Les titulaires de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront frappés de caducité. Les détenteurs de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de

Préférence pendant la Période de Souscription, ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

6.1.5.2 NEGOCIATION DE DROITS DE PREFERENCE SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUXELLES

Pendant la Période de Souscription, les Droits de Préférence pourront être négociés sous forme dématérialisée sur Euronext Bruxelles.

La Société et ses filiales se réservent le droit de transférer les Droits de Préférence attachés aux Actions qu'elles détiennent pendant la Période de Souscription, en bourse ou hors bourse, que ce soit ou non aux Actionnaires Existants.

Les Droits de Préférence ne peuvent plus être exercés ou négociés après le 27 novembre 2023 à 16 h (heure belge).

6.1.6 PLACEMENT PRIVE D' ACTIONS OFFERTES

(i) les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés à l'issue de la Période de Souscription et (ii) les Droits de Préférence sous forme nominative (x) pour lesquels un formulaire de souscription correctement rempli et signé n'a pas été reçu dans les délais, (y) qui n'ont pas été transférés par (l'intermédiaire financier de) l'Actionnaire (nonobstant tout ordre à cet effet) ou (z) pour lesquels le Prix d'Émission cumulé n'a pas été versé dans les délais (et qui, par conséquent, seront tous considérés comme des Droits de Préférence non exercés), seront automatiquement frappés de caducité.

Si et dans la mesure où toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites dans le cadre de l'exercice de Droits de Préférence, les Actions Offertes restantes seront proposées aux Pré-engagés dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes dans l'ordre de priorité suivant : (i) 3D SA/NV, à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription, (ii) Luxempart S.A., à concurrence de la part résiduelle de son Engagement de Souscription, et (iii) les Investisseurs Pré-engagés, à concurrence d'un montant pouvant aller jusqu'à (et, le cas échéant, au prorata) leurs Engagements de Souscription respectifs. Voir la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* ».

Les Pré-engagés souscriront des Actions Offertes au Prix d'Émission (sans autre contrepartie au titre des Droits de Préférence non exercés).

6.1.7 AUGMENTATION DE CAPITAL TOP-UP

Si et dans la mesure où les Investisseurs Pré-engagés (ou certains d'entre eux) ne sont pas en mesure de souscrire de nouvelles actions dans le cadre de la Rights Issue pour le montant total de leur Engagement de Souscription, la Société procédera à une Augmentation de Capital Top-up dans le cadre de laquelle les Investisseurs Pré-engagés concernés souscriront les Actions Top-up correspondant à l'intégralité ou à la part résiduelle de leur Engagement de Souscription.

Les Investisseurs Pré-engagés souscriront les Actions Top-up au Prix d'Émission.

6.1.8 REVOCATION OU SUSPENSION DE LA RIGHTS ISSUE ET/OU DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL TOP-UP

La Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up avant, pendant ou après la Période de Souscription, mais en tout état de cause avant l'admission à la négociation des Actions Offertes ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, si (i) elle constate que les circonstances du marché ont évolué, rendant la réalisation de la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up beaucoup plus difficile, (ii) aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement permettant la résiliation de l'Underwriting Agreement (voir également section 6.4.2 « *Underwriting Agreement* ») ou (iii) en l'absence d'une confirmation de l'admission à la négociation des Actions Offertes et des Droits de Préférence ou des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur émission ou la réception de leur détachement. Le produit brut minimum revenant à la Société au titre de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up a été fixé à 133,5 millions EUR, seuil en dessous duquel la Transaction ne sera pas réalisée.

En conséquence de la décision de retirer la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, les souscriptions aux Actions Offertes, les Actions Top-up, respectivement, seront automatiquement caduques et n'auront aucun effet et les souscripteurs seront remboursés de tout Prix d'Émission déjà versé à ce titre (sans intérêt). En cas de retrait de la Rights Issue, les Droits de Préférence deviendront nuls et dépourvus de valeur. Dans cette situation, les investisseurs ne recevront aucune indemnité, y compris au titre du prix d'achat (et des coûts ou taxes connexes) versé pour acquérir des Droits de Préférence sur le marché secondaire. Par conséquent, les investisseurs ayant acquis ces Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront une perte, car la négociation de Droits de Préférence ne sera pas inversée lors du retrait de la Rights Issue. La Société, les Underwriters et Euronext Brussels SA/NV déclinent toute responsabilité au titre de toute perte subie à la suite d'un retrait ou d'une suspension de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up et de l'annulation des transactions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Dans le cas où la Société déciderait de révoquer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, la Société publiera un communiqué de presse et, dans la mesure où la loi l'exige, un supplément au présent Prospectus.

6.1.9 REDUCTION DES ORDRES DE SOUSCRIPTION

Sauf en cas de révocation de la Rights Issue, les demandes de souscription par l'exercice de Droits de Préférence seront intégralement allouées. La Société n'a pas la possibilité de réduire ces souscriptions. En conséquence, aucune procédure n'est prévue pour rembourser les paiements excédentaires aux souscripteurs.

Les Actions Offertes dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes et les Actions Top-up offertes dans le cadre de l'Augmentation de Capital Top-up seront attribuées et distribuées entre les Pré-engagés conformément aux dispositions de la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* »

6.1.10 REVOCATION DES ORDRES DE SOUSCRIPTION

Les ordres de souscription dans le cadre de l'Offre Publique d'Actions Offertes sont contraignants et irrévocables, sauf en cas de publication d'un supplément au présent Prospectus conformément à

l'article 23, paragraphe 1 du Règlement Prospectus et dans la mesure prévue à l'article 23, paragraphe 2 du Règlement Prospectus, qui prévoit que « *les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des valeurs mobilières ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication du supplément, à condition que le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle [visé à l'article 23, paragraphe 1 du Règlement Prospectus] soit survenu ou ait été constaté avant la clôture de l'offre ou la livraison des valeurs mobilières, si cet événement intervient plus tôt* » (voir la section 3.4 « *Supplément au présent Prospectus* »). La Société peut prolonger ce délai, la date limite de rétractation des ordres de souscription étant indiquée dans le supplément au présent Prospectus.

Les souscripteurs qui, conformément à ce qui précède, révoquent leur souscription, se verront rembourser tout Prix d'Émission déjà versé. Tout Droit de Préférence dont la souscription a été révoquée, conformément à ce qui précède, sera réputé ne pas avoir été exercé dans le cadre de la Rights Issue. Les souscripteurs qui retirent leur ordre conformément à ce qui précède ne percevront aucune autre indemnisation, y compris en ce qui concerne le prix d'acquisition (et les frais ou taxes y afférents) versé pour acquérir les Droits de Préférence.

IMPORTANT : Les titulaires de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne pourront pas les exercer ultérieurement. Les Droits de Préférence qui n'ont pas été exercés au cours de la Période de Souscription (ou qui sont qualifiés comme tels) seront frappés de caducité. Les détenteurs de Droits de Préférence (soit les Actionnaires Existants n'ayant pas cédé leurs Droits de Préférence, soit les personnes ayant acquis des Droits de Préférence) qui n'ont pas exercé (ou sont réputés ne pas avoir exercé) leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription, ne recevront aucune contrepartie au titre de leurs Droits de Préférence.

La publication d'un supplément au présent Prospectus peut s'accompagner de la publication d'un Calendrier modifié.

6.1.11 PAIEMENT INTEGRAL ET REMISE DES ACTIONS OFFERTES ET DES ACTIONS TOP-UP

Les souscripteurs des Actions Offertes ou des Actions Top-up devront payer le Prix d'Émission total en euros ainsi que tous les impôts et frais de Bourse applicables, le cas échéant (voir les sections 9 « *Régime fiscal* » et 6.4.1 « *Organismes de Tiers Payant* »). Les Actionnaires Existants et détenteurs de Droits de Préférence souscrivant à la Rights Issue peuvent enregistrer leurs souscriptions sans frais directement, comme indiqué à la section 6.4.1 « *Organismes de Tiers Payant* », ou indirectement via un autre intermédiaire financier.

Nous invitons les souscripteurs à la Rights Issue ou à l'Augmentation de Capital Top-up de s'informer sur les coûts facturés par les intermédiaires financiers. Ceux-ci sont tenus de s'acquitter eux-mêmes de ces coûts.

Le paiement des souscriptions d'Actions Offertes résultant de l'exercice des Droits de Préférence dématérialisés s'effectuera par débit des comptes des souscripteurs au 30 novembre 2023, en principe, comme date de valeur.

Les conditions de souscription et la date finale de paiement des souscriptions aux Actions Offertes résultant de l'exercice des Droits de Préférence nominatifs seront communiquées aux Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative, au moyen d'une lettre recommandée qui leur adressée par la Société. En particulier, le Prix d'Émission cumulé du nombre d'Actions Offertes qu'un Actionnaire Existant détenant ses Actions sous forme nominative souhaite souscrire (c'est-à-dire, le Prix d'Émission multiplié par ce nombre d'Actions Offertes) doit être parvenu (avoir été porté au crédit) au compte bancaire indiqué dans les lettres aux Actionnaires Existants nominatifs le 27 novembre 2023 à 16 h (heure belge) au plus tard. Il s'agit d'une condition préalable absolue à l'émission et à la remise des Actions Offertes à ces Actionnaires Existants. Afin de s'assurer que le Prix d'émission total est reçu par la Société dans les délais, la Société recommande aux Actionnaires Existants qui détiennent leurs Actions sous forme nominative et souhaitent souscrire les Actions Offertes de donner les instructions nécessaires à leur établissement financier dans les meilleurs délais. La Société remboursera tout retard de paiement.

Les Actionnaires détenant leurs Actions sur un compte-titres seront informés par leur établissement financier de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits de Préférence.

Les Actions Offertes émises sur la base des Droits de Préférence nominatifs seront inscrites comme Actions nominatives dans le registre des actions de la Société au 30 novembre 2023 ou autour de cette date. Les Actions Offertes émises sur la base de Droits de Préférence dématérialisés seront remises sous une forme dématérialisée au 30 novembre 2023 ou autour de cette date.

6.1.12 PUBLICATION DES RESULTATS DE LA TRANSACTION

Les résultats de la Transaction seront annoncés au moyen d'un communiqué de presse prévu le 28 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles).

6.1.13 CALENDRIER PREVU DE LA TRANSACTION

Publication de l'avis légal d'émission d'actions et de la période d'offre au Journal Officiel belge	31 octobre 2023
Approbation du présent Prospectus par la FSMA	9 novembre 2023
Communiqué de presse annonçant la Transaction, les modalités de la Transaction et l'ouverture de la Période de Souscription	9 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)
Publication de ce Prospectus sur le site internet de la Société	9 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)
Détachement du coupon nr. 19 pour l'exercice du Droit de Préférence	10 novembre 2023
Ouverture de la Période de Souscription - début de la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	13 novembre 2023 à 9h00 (heure belge)
Date limite à laquelle (i) le formulaire de souscription au titre des Droits de Préférence nominatifs doit être reçu par la Société et (ii) le Prix d'Émission cumulé correspondant doit être <u>parvenu</u> au	27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge)

compte bancaire indiqué dans les courriers adressés aux Actionnaires Existants enregistrés (avoir été porté au crédit)	
Clôture de la Période de Souscription - fin de la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	27 novembre 2023 à 16h00 (heure belge)
Signature prévue de l'Underwriting Agreement par les Underwriters et la Société	27 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)
Placement Privé d'Actions Offertes et, le cas échéant, des Actions Top-up	27 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles)
Communiqué de presse annonçant les résultats de la Transaction	28 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)
Paiement du Prix d'Émission total des Actions Offertes souscrites dans le cadre du Placement Privé d'Actions Offertes ou par l'exercice de Droits de Préférence dématérialisés	30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)
Constatation de la réalisation de la ou des augmentation(s) de capital dans le cadre de la Transaction	30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)
Remise des Actions Offertes et des Actions Top-up aux souscripteurs	30 novembre 2023
Admission à la négociation des Actions Offertes et des Actions Top-up sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	30 novembre 2023
Communiqué de presse annonçant la réalisation de la ou des augmentations de capital dans le cadre de la Transaction et le nouveau dénominateur	30 novembre 2023 (avant l'ouverture d'Euronext Bruxelles)

La Société pourra modifier les dates et heures des augmentations de capital et les dates et la période indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans ce Prospectus. Dans ce cas, la Société notifiera Euronext Bruxelles et en informera les investisseurs au moyen d'un communiqué de presse et d'une annonce sur le site Internet de la Société. Dans la mesure où la loi l'exige, la Société publiera alors également un supplément au présent Prospectus conformément à la section 3.4 « *Supplément au présent Prospectus* ».

6.2 PLAN DE COMMERCIALISATION ET D'ATTRIBUTION DES ACTIONS OFFERTES ET DES ACTIONS TOP-UP

6.2.1 CATEGORIES D'INVESTISSEURS POTENTIELS - PAYS DANS LESQUELS LA TRANSACTION SERA PROPOSEE - RESTRICTIONS APPLICABLES A LA TRANSACTION

6.2.1.1 CATEGORIES D'INVESTISSEURS POTENTIELS

Étant donné que la Rights Issue s'accompagne d'un droit de préférence légal pour les Actionnaires Existants, les Droits de Préférence sont accordés à tous les Actionnaires Existants.

Les personnes suivantes peuvent souscrire les Actions Offertes : (i) les Actionnaires Existants, les détenteurs de Droits de Préférence ; (ii) les personnes ayant acquis des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou à titre privé et (iii) les Pré-engagés (voir la section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* »).

La section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* » énumère les personnes ayant le droit de souscrire les Actions Top-up.

6.2.1.2 PAYS DANS LESQUELS LA TRANSACTION SERA PROPOSEE

L'Offre Publique d'Actions Offertes sera proposée au public exclusivement en Belgique. Les détenteurs de Droits de Préférence ne peuvent exercer les Droits de Préférence (et souscrire les Actions Offertes) que si et dans la mesure où ils ont légalement le droit de le faire en vertu des dispositions légales ou réglementaires applicables. La Société a mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir que les Droits de Préférence peuvent être exercés légalement et que les Actions Offertes peuvent être souscrites par le public en Belgique par exercice des Droits de Préférence. La Société n'a mis en œuvre aucune mesure pour permettre l'Offre Publique d'Actions Offertes dans d'autres juridictions hors de la Belgique.

Les pays dans lesquels le Placement Privé d'Actions Offertes et l'Augmentation de Capital Top-up seront proposés sont énumérés à la section 2.3 « *Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus* ».

6.2.2 INTENTIONS DES ACTIONNAIRES EXISTANTS

La Société n'a pas connaissance de l'intention des Actionnaires Existants de participer à la Transaction, à l'exception (i) du fait que 3D SA/NV, ForAtenoR SA/NV, Luxempart S.A. et Stéphan Sonneville SA/NV ont pris les Engagements de Souscription décrits à la Section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* » et (ii) du fait que Stéphan Sonneville SA/NV et Osiris Venture SA/NV¹⁶ ont l'intention de souscrire des Actions Offertes pour un montant total supplémentaire de 4,5 millions EUR en exerçant des Droits de Préférence.

6.2.3 INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITE EXECUTIF

La Société ne sait pas si les membres du Conseil d'Administration et du Comité Exécutif ont l'intention de participer à la Transaction, à l'exception (i) du fait que Stéphan Sonneville SA/NV a pris l'Engagement Préalable décrit à la Section 6.1.2 « *Engagements de Souscription* » et (ii) du fait que Stéphan Sonneville SA/NV et Osiris Venture SA/NV¹⁷ ont l'intention de souscrire des Actions Offertes pour un montant total supplémentaire de 4,5 millions EUR en exerçant des Droits de Préférence.

¹⁶ Osiris Venture SA/NV est contrôlée à 100% par Stéphan Sonneville.

¹⁷ Osiris Venture SA/NV est contrôlée à 100% par Stéphan Sonneville.

6.2.4 NOTIFICATION AUX SOUSCRIPTEURS

S'agissant de l'Offre Publique d'Actions Offertes, seuls les détenteurs de Droits de Préférence ayant exercé valablement leurs droits sont assurés, sous réserve de la réalisation de la Rights Issue, qu'ils recevront le nombre d'Actions Offertes qu'ils ont souscrit.

En ce qui concerne le Placement Privé d'Actions Offertes, aucun des investisseurs n'est assuré de recevoir le nombre d'Actions Offertes qu'il a souscrit.

En ce qui concerne l'Augmentation de Capital Top-up, tous les investisseurs ayant souscrit des Actions Top-up sont assurés, sous réserve de la réalisation de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up, de recevoir le nombre d'Actions Top-up nécessaire à hauteur de l'intégralité ou de la part résiduelle de leur Engagement de Souscription.

6.3 PRIX D'ÉMISSION

Le Prix d'Émission s'élève à 5,00 EUR et a été déterminé le 6 novembre 2023 par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Prix d'Émission est inférieur de 67,43% au cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 25 septembre 2023 (qui s'élève à 15,35 EUR). Sur la base de ce cours de clôture, le cours théorique ex-droits (« **TERP** ») s'élève à 6,94 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 8,41 EUR et la décote du Prix d'Émission sur le TERP est de 27,96%.

Le Prix d'Émission est inférieur de 64,29% au cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 8 septembre 2023 (qui s'élève à 14,00 EUR). Sur la base de ce cours de clôture, le TERP s'élève à 6,69 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 7,31 EUR et la décote du Prix d'Émission sur le TERP est de 25,23%.

Le Prix d'Émission de l'intégralité des Actions Offertes ou des Actions Top-up, respectivement, sera apporté en tant que capital social. Parallèlement à l'augmentation de capital concernée et à l'émission des Actions Offertes ou des Actions Top-up, la valeur représentative du capital de toutes les Actions (nouvelles et existantes) sera égalisée de sorte qu'elles représentent la même fraction du capital de la Société.

En outre du Prix d'Émission, l'investisseur devra payer tous les impôts et frais de Bourse applicables, le cas échéant (voir les sections 9 « *Régime fiscal* » et 6.4.1 « *Organismes de Tiers Payant* »).

6.4 PLACEMENT ET « ENGAGEMENT SANS PRISE FERME »

6.4.1 ORGANISMES DE TIERS PAYANT

Les demandes de souscription d'Actions Offertes peuvent être soumises directement et gratuitement aux guichets de Belfius, KBC Securities ou Degroof Petercam pour les investisseurs qui y détiennent un compte client et/ou via tout autre intermédiaire financier qui transmettra alors ces demandes aux Underwriters. Nous invitons les détenteurs de Droits de Préférence à s'informer sur les frais (le cas échéant) facturés par ces intermédiaires financiers.

L'achat et la vente de Droits de Préférence peuvent également entraîner des frais. Nous invitons les investisseurs à s'informer sur les éventuels frais facturés par les intermédiaires financiers. Les Underwriters ne sont pas responsables des actions des autres intermédiaires financiers en ce qui concerne la transmission en temps opportun des demandes de souscription.

Les détenteurs de Droits de Préférence nominatifs souhaitant souscrire des Actions Offertes doivent se conformer aux consignes figurant dans le courrier adressé par la Société.

6.4.2 UNDERWRITING AGREEMENT

Les Underwriters et la Société se sont engagés de bonne foi à négocier un accord (l'« **Underwriting Agreement** ») énonçant les clauses contractuelles qui s'appliquent à eux en relation avec la Transaction. Conformément aux pratiques habituelles du marché, un tel accord n'est conclu qu'après la clôture de la Période de Souscription et avant la réalisation de la ou des augmentation(s) de capital qui en découlent. Par conséquent, à l'heure actuelle, les Underwriters et la Société n'ont aucune obligation de conclure un tel accord.

Sous réserve des conditions générales à convenir dans l'Underwriting Agreement, chacun des Underwriters, solidairement et non conjointement, accepte de souscrire (sans prise ferme) la Rights Issue en versant le montant de toutes les Actions Offertes souscrites à la suite de l'exercice des Droits de Préférence dématérialisés à émettre, dans les proportions suivantes :

Agent de Souscription	Engagement de Souscription (pourcentage)
Belfius	33,33%
Degroof Petercam	33,33%
KBC Securities	33,33%
Total	100%

Les Underwriters ne seront pas tenus de souscrire (sans prise ferme) des Actions Offertes à la suite de l'exercice des Droits de Préférence dématérialisés avant la signature de l'Underwriting Agreement (et le feront uniquement selon les modalités et sous réserve des conditions habituelles qui y sont énoncées).

L'Underwriting Agreement prévoira que les Underwriters, par décision conjointe et après consultation de la Société, auront le droit, dans certaines circonstances, de résilier avec effet immédiat l'Underwriting Agreement avant la réalisation de l'augmentation de capital en lien avec la Rights Issue et la cotation et la remise aux souscripteurs des Actions Offertes en cas (i) de violation par la Société des déclarations et garanties contenues dans l'Underwriting Agreement, (ii) d'évolution significative sur les marchés financiers susceptible de porter gravement atteinte au succès de la Transaction, ou (iii) la suspension

ou la restriction substantielle par Euronext Bruxelles de la négociation de l'une quelconque des actions de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (pour des motifs autres que l'Offre) qui est susceptible de porter gravement atteinte au succès de la Transaction.

En cas de résiliation de l'Underwriting Agreement, la Société publiera un supplément au présent Prospectus, qui sera soumis à l'approbation de la FSMA, auquel cas la Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up (voir également la Section 6.1.8 « *Révocation ou suspension de la Rights Issue et/ou de l'Augmentation de Capital Top-up* »). En conséquence de la décision de retirer la Rights Issue ou l'Augmentation de Capital Top-up, les souscriptions aux Actions Offertes, les Actions Top-up, respectivement, seront automatiquement caduques et n'auront aucun effet et les souscripteurs seront remboursés de tout Prix d'Émission déjà versé à ce titre (sans intérêt).

Dans l'Underwriting Agreement, la Société formulera certains engagements, déclarations et garanties envers les Underwriters et la Société acceptera d'indemniser ces derniers au titre de certaines responsabilités liées à la Rights Issue.

6.5 ACCORDS DE STANDSTILL

Il est prévu que l'Underwriting Agreement stipulera que la Société s'abstiendra, directement ou indirectement, (a) d'émettre, de vendre ou de tenter de vendre, de transférer, de tenter de céder ou de céder autrement des Actions de la Société, (b) de solliciter toute offre d'achat ou de souscription de ces titres, (c) d'octroyer des options, des titres convertibles ou d'autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions et/ou (d) de conclure tout accord (y compris des transactions dérivées) ou arrangements ayant un effet similaire, pour une période allant de la date de l'Underwriting Agreement jusqu'à 180 jours civils à compter de la date de clôture de la Rights Issue autrement que (i) avec le consentement écrit préalable des Garants, (ii) pour financer des acquisitions de biens immobiliers ou le recouvrement de créances concernant des acquisitions immobilières impayées lorsque (une partie du) prix est payée en actions (apport en nature ou restructurations d'entreprises), (iii) dans le cadre de la Rights Issue (qui, afin d'éviter toute ambiguïté, inclut toute transaction relative aux Droits de Préférence détenus par la Société et/ou l'une de ses filiales) et de l'Augmentation de Capital Top-up, (iv) aux employés, consultants, administrateurs ou autres prestataires de services dans le cadre de politiques de recrutement, d'incitation et de rémunération existantes ou substantiellement similaires de la Société et de ses filiales ; (v) en vertu des droits des actionnaires existants dans le cadre d'un dividende optionnel (en actions) (« dividende optionnel » / « keuzedividende »), (vi) dans le cadre de contrats de liquidité existants ou nouveaux conclus par la Société.

6.6 ACCORDS DE « LOCK-UP »

Les actionnaires de référence de la Société 3D NV/SA, Luxempart S.A., ForAtenor SA/NV, Alva SA/NV et Stéphan Sonnevile SA/NV (les « **Actionnaires Bloqués** ») ont convenu d'un engagement de « lock-up » en vertu duquel chacun des Actionnaires Bloqués s'engage à ne pas, à tout moment pendant une période se terminant 120 jours après la date de clôture de la Rights Issue :

- (i) directement ou indirectement, offrir, nantir, vendre, donner, contracter pour vendre, vendre ou accorder toute option, droit, droit de souscription ou contrat d'achat, exercer toute option de vente, acheter toute option ou contrat de vente, grever ou prêter, échanger ou autrement transférer ou céder toute Action détenue par les Actionnaires Bloqués lors de la conclusion de

l'Accord de « Lock-up » ou toute Action Offerte acquise dans le cadre de la Rights Issue dans le cadre des engagements de souscription pris par eux (le cas échéant), y compris, afin d'éviter toute ambiguïté, tous titres ou droits émis ou convenus par la Société et détenus par les Actionnaires Bloqués lors de la conclusion de l'accord de « Lock-up » (le cas échéant) qui sont convertibles ou exerçables ou échangeables en Actions (y compris les Actions dans lesquelles ces titres ou droits peuvent être convertis, exercés ou échangés) (les « **Titres Bloqués** ») ; ou

- (ii) conclure tout swap, tout arrangement, toute transaction sur produits dérivés ou émettre tout instrument qui transfère (conditionnellement ou inconditionnellement, maintenant ou à l'avenir) à un tiers tout ou partie des conséquences économiques de la propriété, des avantages économiques, des droits économiques ou de la propriété de tout Titre Bloqué,

si une telle transaction décrite aux points (i) ou (ii) ci-dessus doit être réglée par la remise de Titres Bloqués ou d'autres titres, en espèces ou autrement (un « **Transfert** ») ; ou

- (iii) accepter ou annoncer publiquement une telle intention d'effectuer un tel Transfert.

Les accords de « Lock-up » sont soumis à certaines exceptions habituelles. En outre, les accords de « lock-up » n'empêcheront pas Stéphan Sonnevile SA/NV de nantir ses Actions au profit de Belfius dans le cadre du prêt décrit à la Section 5.1 « *Intérêt des personnes physiques et morales participant à la Transaction* ».

6.7 ADMISSION A LA NEGOCIATION ET CONDITIONS DE NEGOCIATION

6.7.1 ADMISSION A LA NEGOCIATION

Les Droits de Préférence (coupon n° 19) seront détachés des Actions le 10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles). La Société a demandé l'admission à la négociation des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Il est prévu que les Droits de Préférence seront admis à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au cours de la Période de Souscription. Les Droits de Préférence porteront le code ISIN BE0970184876.

Par conséquent, les Actions Existantes seront négociées avec le coupon n° 19 détaché à compter du 13 novembre 2023.

Une demande d'admission des Actions Offertes ou des Actions Top-up à la négociation a été déposée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Il est prévu que les Actions Offertes ou les Actions Top-up soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles lors de l'ouverture des marchés le 30 novembre 2023. Les Actions Offertes et les Actions Top-up ne seront pas admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles avant leur émission effective respective.

Les Actions Offertes et les Actions Top-up se verront attribuer le code ISIN BE0003837540, c'est-à-dire le même code que pour les Actions Existantes.

6.7.2 LIEU DE COTATION

Les Actions Existantes sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Ainsi, lors de leur émission et de leur admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext

Bruxelles, les Actions Offertes et les Actions Top-up se négocieront avec les Actions Existantes sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

6.7.3 ABSENCE DE STABILISATION

Les Underwriters ne procéderont à aucune stabilisation.

6.7.4 ABSENCE DE CONTRAT DE LIQUIDITE

En mars 2023, la Société a résilié le contrat de liquidité conclu en 2003 avec Degroof Petercam, qui a agi pour compte propre afin d'améliorer la liquidité des Actions en passant régulièrement des ordres d'achat et de vente. Suite à cette résiliation, la Société n'est plus liée par un contrat de liquidité.

6.7.5 SERVICE FINANCIER

Le service financier relatif aux Actions en Belgique est assuré par Euroclear Belgique. Les coûts de ce service financier sont à la charge de la Société.

En cas de modification de la politique de la Société à cet égard, une annonce sera publiée au moyen d'un communiqué de presse.

6.7.6 AGENT DE REGLEMENT

La Société a nommé Belfius en qualité d'Agent de Règlement des Actions Offertes et des Actions Top-up.

6.8 COUTS DE LA TRANSACTION

S'il est souscrit intégralement à la Rights Issue et à l'Augmentation de Capital Top-up, le produit brut de la Transaction (c'est-à-dire, le Prix d'Émission multiplié par le nombre d'Actions Offertes et d'Actions Top-up) sera de 182.375.195 EUR. Dans ce scénario, le produit net de la Transaction est estimé à environ 177,8 millions EUR. Les coûts de la Transaction à la charge de la Société dans ce scénario sont estimés à environ 4.6 millions EUR et comprennent les commissions dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles, la rémunération des Underwriters, les frais de traduction et de mise à disposition du présent Prospectus, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication. Les Pré-engagés ont consenti gratuitement leurs Engagements de Souscription respectifs. Les frais dus à la FSMA s'élèveront à 19.769 EUR. Le montant maximum des commissions dues aux Underwriters est d'environ 4 millions EUR s'il est souscrit intégralement à la Rights Issue et à l'Augmentation de Capital Top-up, commission discrétionnaire éventuelle comprise.

Si seule la Rights Issue est intégralement souscrite, le produit brut de la Transaction s'élèvera à 160.875.195 millions EUR. Dans ce scénario, le produit net de la Transaction est estimé à environ 156,9 millions EUR. Les coûts de la Transaction devant être supportés par la Société dans ce scénario sont estimés à environ 3,9 millions EUR.

Si seul le produit brut minimum de 133,5 millions EUR est levé, le produit net de la Transaction est estimé à 130,4 millions EUR. Les coûts de la Transaction devant être supportés par la Société dans ce scénario sont estimés à 3,1 millions EUR.

6.9 ACTIONNAIRES SOUHAITANT VENDRE LEURS ACTIONS

La Rights Issue et l'Augmentation de Capital Top-up ne concernent que les Actions nouvelles et, par conséquent, aucune Action Existante ne sera proposée à la vente dans le cadre de la Rights Issue ou de l'Augmentation de Capital Top-up.

6.10 DILUTION

6.10.1 EFFETS DE LA TRANSACTION SUR LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE DES ACTIONS

Au 30 juin 2023, la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action s'élève à 31,18 EUR. Le Prix d'Émission est inférieur à la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action au 30 juin 2023.

- Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 100% des Actions Offertes et 100% des Actions Top-up seraient émises, la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action passerait de 31,18 EUR au 30 juin 2023 à 5,27 EUR.
- Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 100% des Actions Offertes et 50% des Actions Top-up seraient émises, la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action passerait de 31,18 EUR au 30 juin 2023 à 5,55 EUR.
- Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 100% des Actions Offertes et 0% des Actions Top-up seraient émises, la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action passerait de 31,18 EUR au 30 juin 2023 à 5,85 EUR.
- Sur la base de l'hypothèse selon laquelle des Actions Offertes pour un montant total de 130,4 millions EUR¹⁸ (c'est-à-dire, le produit net estimé si le produit brut minimum fixé pour la Transaction est levé) et 0% des Actions Top-up seraient émises, la valeur nette d'inventaire comptable (IFRS) par Action passerait de 31,18 EUR au 30 juin 2023 à 6,91 EUR.

6.10.2 CONSEQUENCES DE LA RIGHTS ISSUE POUR LES ACTIONNAIRES EXISTANTS

Les paragraphes suivants décrivent uniquement les conséquences de la Rights Issue sur la situation des Actionnaires Existants. Pour obtenir une description des conséquences de l'Augmentation de Capital Top-up sur la situation des Actionnaires Existants, voir la section 6.10.3 « Conséquences de l'Augmentation de Capital Top-up pour les Actionnaires Existants » .

Les droits de vote et les droits aux dividendes d'un Actionnaire Existant qui exerce l'intégralité de ses Droits de Préférence ne feront pas l'objet d'une dilution dans le cadre de la Rights Issue, étant entendu que la participation de cet Actionnaire Existant pourra néanmoins faire l'objet d'une dilution mineure dans le cadre de la Rights Issue dans la mesure où (i) les Droits de Préférence qu'il détient ne lui donnent pas le droit de souscrire un nombre entier d'Actions Offertes conformément au Ratio de Souscription (en tenant compte du fait que les Droits de Préférence nominatifs ne peuvent être combinés avec des Droits de Préférence dématérialisés et que les Droits de Préférence dématérialisés détenus sur des comptes-titres distincts ne peuvent être combinés), et (ii) il n'acquiert pas de Droits de Préférence supplémentaires afin de souscrire un nombre entier d'Actions Offertes.

¹⁸ Voir la section 6.8 « Costs of the Transaction ».

Dans le cadre de la Rights Issue, un Actionnaire Existant qui n'exerce pas (en tout ou partie) les Droits de Préférence qui lui sont accordés :

- subira une dilution proportionnelle de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits de liquidation de la Société et autres droits attachés aux Actions (tels que le droit de préférence légal en cas d'augmentation de capital en numéraire), dans la proportion décrite ci-dessous ;
- subira une dilution financière de sa participation dans la Société. Cette dilution découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions. En théorie, la valeur des Droits de Préférence accordés à un Actionnaire Existant devrait compenser la perte financière engendrée par la dilution par rapport au prix actuel du marché. Un Actionnaire Existant subira ainsi une perte de valeur s'il ne parvient pas à transférer les Droits de Préférence à leur valeur théorique.

En l'absence d'information sur les montants définitifs de la Rights Issue, il n'est pas possible de déterminer précisément la dilution résultant de la Rights Issue. Toutefois, la dilution théorique maximale résultant de l'augmentation de capital dans le cadre de la Rights Issue pourra être calculée sur la base du montant maximum de la Rights Issue (à savoir 160.875.195,00 EUR), en tenant compte du Ratio de Souscription et du Prix d'Émission. La dilution maximale théorique de l'augmentation de capital au titre de la Rights Issue serait donc de 81,25%.

Le Prix d'Émission étant inférieur à la valeur nominale des Actions Existantes, la Rights Issue entraînera également une dilution de la valeur en capital (et donc de la valeur nominale) des Actions Existantes, ainsi que de leur valeur comptable.

L'impact de l'émission d'Actions Offertes sur la participation au capital social d'un Actionnaire Existant qui détenait 1% du capital social de la Société avant l'émission des Actions Offertes et qui ne souscrit pas à la Rights Issue, est décrit ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et en supposant la souscription d'un certain nombre d'Actions Offertes dans le cadre de la Rights Issue.

	Participation au capital social de la Société et droits de vote
Avant l'émission des Actions Offertes	1,00%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes	0,19%
Après l'émission des Actions Offertes pour un montant total de 133,5 millions EUR (c'est-à-dire, le produit brut minimum fixé pour la Transaction, correspondant au montant total des Engagements de Souscription)	0,22%

6.10.3 CONSEQUENCES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL TOP-UP POUR LES ACTIONNAIRES EXISTANTS

Si, et dans la mesure où, des Actions Top-up sont émises, un Actionnaire Existant devra faire face à une dilution proportionnelle supplémentaire de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits de la liquidation de la Société et autres droits attachés aux Actions (tels que le droit de préférence légal en cas d'augmentation de capital en numéraire), dans la proportion décrite ci-dessous. Si, et dans la mesure où, des Actions Top-up sont émises, un Actionnaire Existant subira également une dilution financière de sa participation dans la Société. Cette dilution découle du fait que le Prix d'Émission est inférieur au prix de marché actuel des Actions.

En l'absence d'information sur les montants définitifs de l'Augmentation de Capital Top-up, il n'est pas possible de déterminer précisément la dilution supplémentaire résultant de l'Augmentation de Capital Top-up. Toutefois, la dilution théorique maximale résultant de l'augmentation de capital dans le cadre de l'Augmentation de Capital Top-up peut être calculée sur la base du montant maximum de l'Augmentation de Capital Top-up (soit EUR 21.500.000,00) et du Prix d'Émission. La dilution additionnelle maximale théorique de l'augmentation de capital au titre de l'Augmentation de Capital Top-up (c'est-à-dire après avoir pris en compte la dilution maximale théorique de l'augmentation de capital au titre de la Rights Issue) serait donc de 9,79%.

Le Prix d'Émission étant inférieur à la valeur nominale des Actions Existantes, la Rights Issue entraînera également une dilution de la valeur en capital (et donc de la valeur nominale) des Actions Existantes, ainsi que de leur valeur comptable.

L'impact de l'émission d'Actions Offertes et d'Actions Top-up sur la participation au capital social d'un Actionnaire Existant qui détenait 1% du capital social de la Société avant l'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up, est décrit ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et en supposant la souscription d'un certain nombre d'Actions Offertes et d'Actions Top-up.

	Participation au capital social de la Société et droits de vote
Avant l'émission des Actions Offertes et des Actions Top-up	1,00%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 100% des Actions Top-up	0,17%
Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 50% des Actions Top-up	0,18%

Après l'émission de 100% des Actions Offertes et 0% des Actions Top-up	0,19%
--	-------

6.10.4 ACTIONNARIAT APRES LA TRANSACTION

Le tableau suivant présente l'actionnariat de la Société après la Transaction en supposant que (i) les Actionnaires Pré-engagés (autres que Stéphane Sonneville SA/NV) et les Investisseurs Pré-engagés souscrivent des Actions Offertes et des Actions Top-up (uniquement) pour le montant total de leurs Engagements de Souscription respectifs, (ii) la Société et ses filiales ne souscrivent pas d'Actions Offertes ou d'Actions Top-up, (iii) les Investisseurs Pré-Engagés ne détiennent aucune Action avant la Transaction, (iv) le nombre maximum d'Actions Offertes est émis, (v) le nombre maximum d'Actions Top-up est émis, (vi) Philippe Vastapane, Patricia Vastapane et Alva SA/NV ne souscrivent aucune Action Offerte, (vii) Stéphane Sonneville SA/NV, en qualité d'Actionnaire Pré-engagé, souscrit des Actions Offertes pour le montant total de son Engagement de Souscription et, en outre, Stéphane Sonneville SA/NV et Osiris Venture SA/NV souscrivent des Actions Offertes pour un montant total de 4,5 millions EUR par l'exercice respectivement de 204.000 et 96.000 Droits de Préférence et (viii) 3D SA/NV, Luxempart S.A., Stéphane Sonneville SA/NV et ForAtenoR SA/NV apportent l'intégralité de leurs actions (existantes et futures) dans leur concert avec Alva SA/NV. Le tableau se fonde sur les informations reçues de la part des actionnaires dans le cadre des déclarations de transparence et/ou des informations portées à la connaissance de la Société à la date du présent Prospectus.

	Avant la Transaction				Après la Transaction			
	nb d'actions	% d'actions	détenues de concert		nb d'actions	% d'actions	détenues de concert	
nb d'actions			% d'actions	nb d'actions			% d'actions	
STAK Iberanfra	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
3D SA/NV	1.031.142.	13,89%	1.031.142	13,89%	13.157.350	21,53%	13.157.350	21,53%
ForAtenoR SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%	4.767.744	7,80%	4.767.744	7,80%
<i>Sous-total</i>	<i>1.925.094</i>	<i>25,93%</i>	<i>1.925.094</i>	<i>25,93%</i>	<i>17.925.094</i>	<i>29,34%</i>	<i>17.925.094</i>	<i>29,34%</i>
Stéphan Sonnevile	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Stéphan Sonnevile SA	225.637	3,04%	225.637	3,04%	1.109.637	1,82%	1.109.637	1,82%
Osiris Venture	96.000	1,29%	-	0,00%	512.000	0,84%	-	0,00%
ForAtenoR SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%	4.767.744	7,80%	4.767.744	7,80%
<i>Sous-total</i>	<i>1.215.589</i>	<i>16,37%</i>	<i>1.119.589</i>	<i>15,08%</i>	<i>6.389.381</i>	<i>10,46%</i>	<i>5.877.381</i>	<i>9,62%</i>
Philippe Vastapane	76.712	1,03%	-	0,00%	76.712	0,13%	-	0,00%
Patricia Vastapane	6.476	0,09%	-	0,00%	6.476	0,01%	-	0,00%
Les Viviers S.A.	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Alva SA	681.423	9,18%	521.437	7,02%	681.423	1,12%	521.437	0,85%
<i>Sous-total</i>	<i>764.611</i>	<i>10,30%</i>	<i>521.437</i>	<i>7,02%</i>	<i>764.611</i>	<i>1,25%</i>	<i>521.437</i>	<i>0,85%</i>
ForAtenoR SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%	4.767.744	7,80%	4.767.744	7,80%
<i>Sous-total</i>	<i>893.952</i>	<i>12,04%</i>	<i>893.952</i>	<i>12,04%</i>	<i>4.767.744</i>	<i>7,80%</i>	<i>4.767.744</i>	<i>7,80%</i>
Luxempart S.A.	819.439	11,04%	819.439	11,04%	6.819.439	11,16%	6.819.439	11,16%
<i>Sous-total</i>	<i>819.439</i>	<i>11,04%</i>	<i>819.439</i>	<i>11,04%</i>	<i>6.819.439</i>	<i>11,16%</i>	<i>6.819.439</i>	<i>11,16%</i>
<i>Sous-total des actionnaires de référence</i>	<i>3.830.781</i>	<i>51,59%</i>	<i>3.491.607</i>	<i>47,02%</i>	<i>27.130.781</i>	<i>44,40%</i>	<i>26.375.607</i>	<i>43,17%</i>
La Société	7	0,00%	-	0,00%	7	0,00%	-	0,00%
Atenor Group Investments SA/NV	163.427	2,20%	-	0,00%	163.427	0,27%	-	0,00%
Atenor Long Term Growth SA/NV	150.000	2,02%	-	0,00%	150.000	0,25%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>313.434</i>	<i>4,22%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>313.434</i>	<i>0,51%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
Midelco SA/NV	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
Vandewiele Group SA/NV	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
Un Investisseur Pré-engagé	-	0,00%	-	0,00%	2.000.000	3,27%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>2.000.000</i>	<i>3,27%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
Flottant	3.280.795	44,19%	-	0,00%	31.655.834	51,81%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>3.280.795</i>	<i>44,19%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>	<i>31.655.834</i>	<i>51,81%</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
Nombre total d'Actions	7.425.010	100%	-	<i>0,00%</i>	59.100.049	100%	-	<i>0,00%</i>

7 INFORMATIONS SUR LA SOCIETE

7.1 GENERALITES

Dénomination légale/commerciale	ATENOR
Forme juridique	Société anonyme (« <i>naamloze vennootschap</i> ») de droit belge
Date et pays de constitution	15 septembre 1950, République démocratique du Congo
Siège social et coordonnées	Avenue Reine Astrid 92 - 1310 La Hulpe (Belgique) Numéro de téléphone : +32 2 387 22 99 Site Internet : www.atenor.eu Les informations figurant sur le site Internet de la Société (autres que le présent Prospectus et, pour éviter toute ambiguïté, les informations intégrées par renvoi aux présentes) ne sont pas intégrées par renvoi au présent Prospectus et n'en font pas partie.
Numéro d'immatriculation/TVA, lieu d'enregistrement	BE0403.209.303 (RPM Brabant wallon)
Objet de la Société	L'objet social de la Société est défini à l'article 3 des Statuts. La Société a pour mission de relever les nouveaux défis de la vie urbaine et professionnelle par le biais d'un aménagement et d'une architecture urbains durables. À cette fin, la Société investit dans des projets immobiliers de grande envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et d'impact environnemental. La Société est actuellement implantée dans 15 villes réparties dans 10 pays.
Capital ou équivalent	75.990.388,72 EUR ¹⁹
Liste des principaux actionnaires	Voir la section 7.11 « <i>Principaux actionnaires</i> »
Cotation des Actions	EURONEXT Bruxelles - ISIN BE 0003837540
Cotation des obligations de la Société	Obligation 2016-2023 - Euronext Growth Bruxelles Code ISIN : BE0002262310 Obligation 2016-2024 - Euronext Growth Bruxelles Code ISIN : BE0002264332 Obligation 2018-2024 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002588664

¹⁹ 386 165 nouvelles actions ont été émises le 27 juin 2023 dans le cadre du dividende optionnel décidé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 avril 2023.

	<p>Obligation 2019-2025 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002648294</p> <p>Obligation 2020-2024 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002739192</p> <p>Obligation 2020-2026 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002737188</p> <p>Obligation 2021-2025 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002776574</p> <p>Obligation 2021-2027 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002775568</p> <p>Obligation 2022-2028 - Euronext Bruxelles Code ISIN : BE0002844257</p>
Identifiant de personne morale (LEI - <i>Legal Entity Identifier</i>)	549300ZIL1V7D7F3YH40
Méthode comptable	IFRS - voir le Rapport Financier Annuel 2022 (pp. 158 à 168)
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Exercice fiscal	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Notation de la Société	Néant

7.2 HISTOIRE ET DEVELOPPEMENT

La Société a été fondée le 15 septembre 1950 sous la dénomination « Société Commerciale et Minière du Congo » et a repris les activités de la « Cominière », société fondée en 1910. En 1970, la holding britannique « Lonrho Plc » a pris une participation majoritaire dans la Société, qui a ensuite été rebaptisée « Lonrho Continental ». En 1991, la direction a mené un plan de réorganisation de manière à restructurer le Groupe en profondeur. En juillet 1997, un groupe d'investisseurs belges a acquis la participation de « Lonrho Plc » et s'est engagé dans une vision à long terme en concluant un pacte d'actionnaires pour une durée de cinq ans. Ce pacte, prolongé en 2002 pour une durée de cinq ans, a été modifié en septembre 2005.

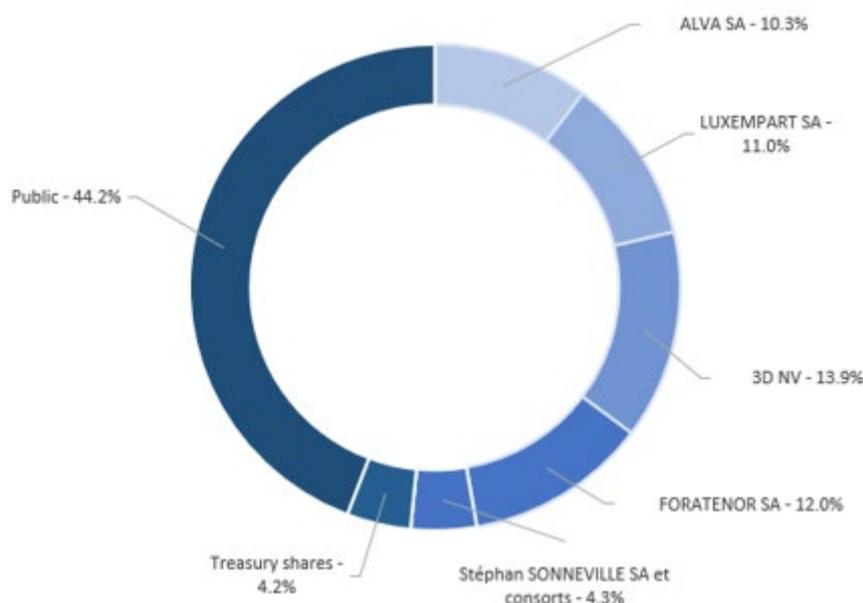
En novembre 2006, la société d'investissement luxembourgeoise Luxempart S.A. a acquis, dans le cadre d'une transaction de gré à gré, 10,09% des actions alors en circulation de la Société auprès des actionnaires Alva SA/NV, 3D SA/NV, Sofinim SA/NV et Degroof SA/NV. À cette occasion, un nouveau pacte d'actionnaires d'une durée de cinq ans a été conclu entre les actionnaires détenant au total 47,43% des actions alors en circulation de la Société (à savoir Alva SA/NV, 3D SA/NV, Sofinim SA/NV (faisant partie du Groupe Ackermans & van Haaren), Stéphan Sonneville SA/NV et Luxempart S.A.). Ce pacte d'actionnaires a été mis à jour et prorogé pour la dernière fois le 30 novembre 2016 pour une durée de 5 ans renouvelable tacitement pour deux périodes de cinq ans successives. En mars 2018, Sofinim SA/NV a cédé sa participation à ForAtenoR SA/NV. 3D SA/NV, Stéphan Sonneville SA/NV et

la majorité des membres du Comité Exécutif détiennent actuellement des actions de ForAtenor SA/NV.²⁰ ForAtenoR SA/NV a ratifié le pacte d'actionnaires.

À la date du présent Prospectus, les actionnaires parties au pacte d'actionnaires détiennent au total 47,02% des Actions de concert.

Ce pacte d'actionnaires définit la vision commune des actionnaires de référence sur la stratégie de la Société et sa gouvernance et organise leur action concertée à cet égard. En outre, le pacte d'actionnaires prévoit également des droits de préemption réciproques en cas de transfert d'actions.

Conformément à l'article 74 de la Loi belge du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, les actionnaires de référence ont notifié à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« **FSMA** ») et à la Société qu'à la date d'entrée en vigueur de la loi, ils détenaient de concert plus de 30% des actions assorties de droits de vote dans la Société. La Société n'a connaissance d'aucune autre relation ou convention conclue entre des actionnaires. Au 30 juin 2023, le flottant de la Société s'élève à 44,19%.



7.3 STRATEGIE

Le Groupe est un promoteur urbain durable actif dans le monde entier dont les valeurs (voir la section 7.3.1 « Valeurs »), la mission (voir la section 7.3.2 « Mission »), la vision (voir la section 7.3.3 « Vision »), la politique en matière de développement durable (voir la section 7.3.4 « Politique en

²⁰3D SA/NV détient la majorité des actions de ForAtenor SA/NV, de sorte qu'elle est irréfutablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenor SA/NV (article 1:14, par. 2, alinéa 1, du CSA). Conformément à l'article 50, par. 2/3, alinéa 1 de l'Arrêté Royal sur les offres publiques d'acquisition, les Actions détenues/acquises par ForAtenor SA/NV sont réputées avoir été détenues/acquises par 3D SA/NV.

En outre/en parallèle et sans préjudice du contrôle (exclusif) irréfutablement présumé, 3D SA/NV, conjointement avec Stéphan Sonnevillle SA/NV, exerce un contrôle conjoint sur ForAtenor SA/NV en vertu d'un pacte d'actionnaires (Luxempart S.A. a quitté ForAtenor SA/NV récemment). Ce contrôle conjoint étant de nature temporaire, 3D SA/NV aura à terme/inévitablement (uniquement) un contrôle exclusif sur ForAtenor SA/NV

matière de développement durable ») et la politique financière (voir la section 7.3.5 « Politique financière et financement ») sont exposées ci-dessous.

7.3.1 VALEURS

Les valeurs du Groupe sont les suivantes :

- **Excellence et créativité** : le Groupe, convaincu que l'audace et l'ouverture à la diversité alimentent l'innovation et la création de valeur, vise l'excellence en permanence.
- **Engagement européen** : le Groupe croit à l'avenir des villes et à l'avenir de l'Europe. Il aspire à participer à la nécessaire transition de l'environnement urbain et à l'amélioration de la vie des citoyens.
- **Communication et transparence** : le Groupe s'appuie, dans ses actions, sur une stratégie de communication claire et transparente.
- **Intégrité et déontologie** : les principes déontologiques du Groupe façonnent sa culture et font sa réputation. L'intégrité dans la gestion, le respect de l'environnement et l'approche durable eu égard aux activités constituent des règles de base.

7.3.2 MISSION

La Société est une société cotée de promotion immobilière. Ses activités ont pour but de créer de la valeur ajoutée à chaque étape de ses projets immobiliers (acquisition - dépôt de permis de construire - délivrance du permis de construire - lancement de la construction - location - vente). Le développement de projets urbains mixtes d'une ampleur considérable, composés principalement de bureaux et de logements résidentiels, est au cœur de sa stratégie. Le Groupe articule son identité autour des quatre axes suivants :

- **Promotion** : le Groupe exerce des activités de promotion immobilière. Le Groupe acquiert des friches industrielles ou des bâtiments obsolètes et s'appuie sur son expertise pour concevoir et construire de nouveaux bâtiments destinés à répondre aux attentes du marché et aux exigences des futurs occupants.
- **Environnement urbain** : c'est dans les villes que les changements, les développements et les défis se cristallisent. La ville est précisément le domaine d'action du Groupe. Le Groupe propose une approche visionnaire de la ville : une ville vivante, en constante évolution, qui offre de multiples fonctions, des espaces publics dynamiques, des services innovants et inclusifs et une mobilité concertée.
- **Durabilité** : le Groupe poursuit son engagement en faveur d'un développement urbain durable qui accorde la priorité à la qualité de vie. Le Groupe s'inscrit activement dans les cadres environnementaux en constante évolution. Tout au long de son cycle de création de valeur, le Groupe investit dans le développement de solutions et de technologies destinées à contribuer substantiellement à l'amélioration de l'environnement.
- **International** : présent dans 10 pays européens, le Groupe opte pour des marchés dynamiques, soutenus par une forte croissance. Le Groupe entend mettre en œuvre son

expertise transversale sur chacun de ces marchés en s'appuyant sur des équipes locales. Cette diversification géographique constitue l'un des piliers de la résilience économique du Groupe.

7.3.3 VISION

Compte tenu de sa croissance et de son expertise internationale dans tous les aspects de l'immobilier, le Groupe envisage de mettre davantage l'accent sur les composantes internationales et durables susmentionnées pour en faire des éléments essentiels de sa stratégie et de son identité.

La stratégie du Groupe pour les années à venir consiste principalement à poursuivre sa croissance organique en exploitant son implantation dans les villes à fort potentiel. Le Groupe maintient et renforce sa position sur les marchés où il est déjà présent et, après analyse, pourrait étendre ses activités à de nouvelles villes. Le Groupe confirme son engagement à long terme et sa présence internationale en développant jusqu'à 75% du portfolio en dehors de son pays d'origine. Ce faisant, le Groupe aspire activement à être un acteur de référence sur le marché de l'immobilier, se positionnant à l'avant-garde du développement durable.

Fort de son ancrage européen, le Groupe entend participer à la transformation essentielle du tissu urbain pour faire des villes des lieux de vie accueillants où la durabilité est intégrée à tous les niveaux.

En se concentrant sur la livraison d'actifs durables, la Société souhaite répondre à la demande des acteurs du marché qui se sont fixé des objectifs en matière de développement durable, tout en développant des activités tournées vers le financement vert au même coût de construction, voire à un coût de construction inférieur. L'adoption d'une approche durable (par exemple en rénovant un bâtiment existant ou en utilisant des matériaux préfabriqués) tend à réduire certains coûts (consommation d'eau et de matériaux, transport, gestion des déchets, ...) et le coût global d'un projet. La Société estime que cela contribuera à maintenir le rendement de ses projets en dessous de la moyenne du marché sur le long terme, le rendement étant l'indicateur qui traduit le montant du loyer en la valeur que l'on peut attendre du marché financier pour l'actif sous-jacent. Plus le rendement est faible, plus le marché apprécie la valeur de l'actif. À long terme, la valeur des bâtiments durables devrait être supérieure à celle des bâtiments plus anciens.

La Société estime que l'application de sa stratégie ESG à de nouveaux projets contribuera à maintenir des niveaux de rendement inférieurs à la moyenne du marché sur le long terme, malgré la croissance des taux d'intérêt, et participera également à une hausse des prix locatifs. L'exemple suivant permet d'expliquer ce modèle économique :

EUR/m ²	2021	2022	Futur
Coûts d'acquisition	650	650	520 (-20%)
Coûts de développement	2,625	2,887 (10%)	3,018 (5%)
Total des coûts	3,275	3,537	3,538
Charges d'intérêt	61 (2,5%)	101 (3,5%)	101

VENTE

Location	200	220	220
Rendement	5%	7%	5%*
Prix de vente	4,000	3,666	4,400
Marge brute	664	Break even	761

↓
EFFET DE LA
CRISE

↓
EFFET ESG

* Un rendement de 7% est supposé pour les immeubles de grade B et C

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte pour la colonne « Futur » :

- (i) une réduction de 20% des coûts d'acquisition des parcelles (sur la base des évolutions du marché immobilier actuellement observées et attendues) ;
- (ii) une augmentation de 5% des coûts de développement (sur la base des augmentations attendues des prix des matières premières et des coûts de la main-d'œuvre) ;
- (iii) des niveaux de loyers stables pour les actifs durables (ce qui constitue une approche prudente compte tenu de la rareté des bâtiments durables par rapport à la demande globale) ;
- (iv) des niveaux de rendement stables ou inférieurs pour les bâtiments durables (comme expliqué ci-dessus) ; et

- (v) un prix de vente plus élevé (dans le sillage de l'effet en matière ESG décrit aux points (iii) et (iv)).

7.3.4 POLITIQUE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La politique de développement durable du Groupe s'intègre pleinement à ses objectifs stratégiques. À cet égard, le Groupe s'est appuyé sur les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies, la taxinomie européenne et les différents référentiels ESG. Les objectifs stratégiques sont régulièrement mis à jour en se basant sur la consultation et l'analyse des attentes des parties prenantes. La politique en matière de développement durable repose actuellement sur quatre lignes directrices :

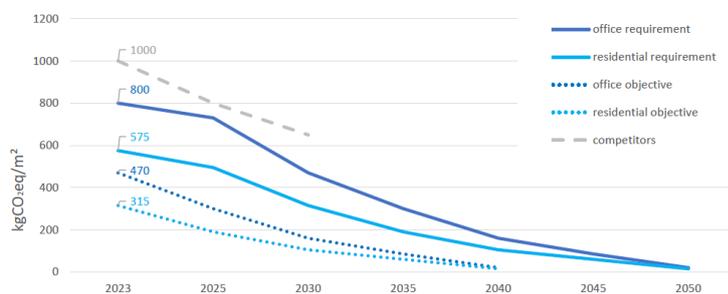
- Résilience économique
- Contribution environnementale
- Impact social
- Gouvernance étendue

Chaque ligne directrice est définie par cinq objectifs différents, qui sont résumés dans le tableau ci-dessous. Un plan d'action est défini autour de ces objectifs, avec des indicateurs clés qui en mesurent la progression afin d'établir un programme à court, moyen et long terme. La direction inclut ces mesures et indicateurs dans ses examens réguliers et en fait état dans son rapport annuel.

Orientations stratégiques	Objectifs
La résilience économique s'entend de la continuité des activités, la croissance à long terme et la rentabilité avec une gestion des risques robuste.	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser le cycle de création de valeur • Consolider l'activité locale • Diversifier les types de projets • Évaluer et gérer les risques • Mettre en place un financement durable
Contribution environnementale : dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe contribue de manière significative à la nécessaire transition des villes vers la neutralité carbone. Par ailleurs, le Groupe s'engage sur l'ensemble des enjeux environnementaux en promouvant des aménagements durables certifiés et reconnus comme tels.	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les émissions • Utiliser les énergies renouvelables • Stimuler la circularité et la rénovation • Soutenir la mobilité douce • Promouvoir l'innovation
L' impact social s'entend la contribution du Groupe au développement durable des communautés. Les activités du	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le bien-être des collaborateurs

<p>Groupe ont différents niveaux d'impact à la fois sur l'entreprise et sur les organisations philanthropiques avec lesquelles il collabore.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le bien-être des occupants • Améliorer le cadre de vie urbain • Soutenir les organisations philanthropiques • Maintenir une culture d'entreprise épanouissante
<p>Gouvernance étendue : en tant que société cotée, le Groupe fait preuve d'une gouvernance exemplaire. L'importance des bonnes pratiques de gouvernance se traduit par un leadership solide, une culture positive, la transparence des informations et une gestion robuste des risques. L'ensemble de ces pratiques permet aux représentants de la Société de défendre les intérêts du Groupe et de ses actionnaires à long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la clarté et la transparence des informations • Intégrer la durabilité dans la politique de rémunération • Organiser un processus décisionnel équilibré • Assurer la diversité et l'égalité des chances entre tous les collaborateurs • Viser une reconnaissance internationale de la valeur et de l'expertise de la Société

La Société s'engage à atteindre le niveau d'ambition climatique nécessaire pour atteindre l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris. À cet égard, la Société est en avance de 10 ans sur ses concurrents du secteur du bâtiment (lié à la construction) sur le chemin de la réduction des émissions dans le but de respecter l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris.



Global pathway for buildings' embodied emissions (construction related) aligned with 1.5°C limit

The SBTi (Science-Based Target initiative) developed Sectoral Decarbonization Approach, a scientifically-informed method for companies to set necessary greenhouse gas (GHG) reduction targets.

Atenor committed to achieve the level of climate ambition required to meet the 1.5°C goal of the Paris Agreement.

Furthermore, Atenor positions itself to be 10 years ahead.



7.3.5 POLITIQUE FINANCIERE ET FINANCEMENT

7.3.5.1 POLITIQUE FINANCIERE

La politique financière du Groupe consiste à assurer, à long terme, la disponibilité de fonds propres (fonds propres + dette à moyen et long terme) qui dépassent la valeur d'acquisition de ses actifs (terrains et immeubles locatifs) pour faire en sorte que les projets bénéficiant d'un permis puissent constituer une source de revenus à moyen terme (ventes de bureaux ou de logements ou, dans certains cas, revenus locatifs pendant l'organisation de la cession de l'actif sous-jacent). Les instruments financiers à court terme sont utilisés pour le financement des phases ultérieures du cycle de vie des projets, du développement à la cession d'actifs. Tout en surveillant son niveau de solvabilité, la Société reste très attentive aux données du bilan, à sa structure et à la diversification de ses sources de financement.

Le développement des projets du Groupe nécessite des financements importants. La stratégie du Groupe à cet égard consiste à obtenir le financement nécessaire à partir de sources diversifiées. Le financement nécessaire est partiellement obtenu sur les marchés de capitaux (sous forme d'émissions obligataires ou de papiers commerciaux qui font partie du financement au niveau de l'entreprise) ainsi que par des emprunts auprès de banques nationales et internationales de premier plan (au niveau de la Société (faisant partie du financement au niveau de l'entreprise) ou des filiales impliquées dans le projet concerné (faisant partie du financement au niveau du projet). Pour certains projets particuliers, notamment ceux à forte valeur foncière, le Groupe a obtenu un crédit bancaire pour financer une partie de l'acquisition des terrains. C'est le cas des projets « Realex », « Nor », « Beaulieu » et « Astro », en Belgique, de « Cloche d'Or », « Square 42 » et « Perspectiv » au Luxembourg et de « Victor Hugo » en France.

La Société et ses filiales cherchent à obtenir les financements nécessaires pour assurer la construction de ses projets. Les financements bancaires sont généralement destinés à couvrir toute la période de construction ainsi qu'une période supplémentaire faisant suite à l'achèvement des travaux en vue de la commercialisation d'un projet dans un délai raisonnable (généralement un an après l'achèvement des travaux). Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en termes de valorisation du projet ou lorsque l'obtention d'un financement bancaire apparaît difficile ou impossible pour quelque raison que ce soit, le Groupe peut décider de financer ses projets ou les filiales développant les projets en fonds propres.

Dans le cadre de ses financements de projets (notamment en ce qui concerne les financements de projets qui ne sont pas détenus directement par les filiales de la Société), les actifs en construction et les parts des filiales de la Société sont généralement nantis en faveur des établissements de crédit prêteurs. Si la Société fait l'objet d'une liquidation, dissolution, restructuration, faillite ou procédure similaire, les créanciers garantis de la Société seront remboursés en priorité sur le produit de la sûreté qu'ils détiennent. Si une filiale de la Société fait l'objet d'une procédure similaire, les créanciers des filiales de la Société, que leurs dettes soient garanties ou non, seront remboursés en priorité sur le produit découlant de la réalisation des actifs de la filiale concernée.

Résumé du bilan consolidé de la Société au 30 juin 2023 :

ACTIFS				PASSIFS			
	Juin 2023	Décembre 2022	Décembre 2021		Juin 2023	Décembre 2022	Décembre 2021
				Capitaux propres consolidés	223.314.027	273.618.306	301.042.770
				"Standalone" not Green Bonds	140.000.000	170.000.000	190.000.000
				"Standalone" Green Bonds	155.000.000	155.000.000	100.000.000
				EMTN 2022 - 2027	25.600.000	25.600.000	55.600.000
				Green EMTN	2.500.000	12.500.000	0
				MTN > 1 an	5.500.000	6.500.000	20.000.000
				Financements bancaires corporate	8.000.000	0	20.000.000
				Financements bancaires projets	114.310.281	169.086.010	92.191.422
				Dettes de leasing	5.209.719	5.369.104	1.241.285
VALORISATION DES ACQUISITIONS (terrains - projets)	622.646.037	669.260.901	737.663.025	CAPITAUX PERMANENTS	679.434.027	817.673.420	780.075.476
				"Standalone" not Green Bonds	30.000.000	20.000.000	20.000.000
				EMTN < 1 an	30.000.000	30.000.000	18.000.000
				Green EMTN < 1 an	10.000.000	0	0
				MTN < 1 an	2.250.000	14.500.000	28.750.000
				Financements bancaires corporate	158.590.000	100.426.949	26.251.865
				Financements bancaires projets	153.373.241	33.358.583	110.931.436
				Dettes de leasing	345.759	403.354	376.992
VALORISATION DU DEVELOPPEMENT (hors terrain)	539.318.613	473.341.066	331.091.131	DETTES A COURT TERME	384.559.000	198.688.886	204.310.293
Trésorerie	24.198.737	25.430.331	92.404.846	Commercial Paper	78.900.000	149.900.000	151.200.000
Autres actifs	96.222.288	107.440.442	68.655.081	Autres dettes	139.492.648	109.210.434	94.228.315
TOTAL ACTIFS	1.282.385.675	1.275.472.740	1.229.814.084	TOTAL PASSIFS	1.282.385.675	1.275.472.740	1.229.814.084

7.3.5.1.1 Mesures alternatives de performance

(a) CAPITAL PERMANENT

Définition : financement à long terme composé des fonds propres de la Société et de l'Endettement financier non courant²¹.

Rapprochement entre les chiffres du Prospectus et des États Financiers :

	Prospectus		Etats financiers intérimaires 30.06.2023	
	Montant (€)	Référence	Montant (€)	Référence
Capitaux propres	223.314.027	Point (7.3.5.1)	223.314.027	Point D. Rapport financier semestriel (p.7)
Endettement financier LT	456.120.000	Point (7.3.5.1*)	456.120.000	Point D. Rapport financier semestriel (p.7)
Capitaux permanents	679.434.027		679.434.027	

(b) VALEUR D'ACQUISITION (TERRAINS DU PROJET) ET VALEUR DE DEVELOPPEMENT (COUTS DU PROJET - TERRAINS EXCLUS)

Définition « Valeur d'acquisition » : coûts d'acquisition des terrains augmentés des droits accessoires, comptabilisés dans les livres de la Société sur la base des normes IFRS. La valeur d'acquisition peut être comptabilisée dans les actions de la Société ou par le biais d'un actif financier de la Société.

Définition « Valeur de développement » : coûts de développement des projets tels que les études, les travaux de construction, le financement, comptabilisés dans les livres de la Société sur la base des normes IFRS. La valeur de développement peut être comptabilisée dans les actions de la Société ou par le biais d'un actif financier de la Société.

²¹ Endettement financier non courant = 140.000.000 + 155.000.000 + 25.600.000 + 2.500.000 + 5.500.000 + 8.000.000 + 114.310.281 + 5.209.719 = 456.120.000 (= Obligations « Standalone » non Vertes + Obligations Vertes « Standalone » + OMTE 2022-2027 + OMTE Vertes + OMT>1 an + Prêts Bancaires Entreprise + Prêts Bancaires Projets + Dettes locatives).

Rapprochement entre les chiffres du Prospectus et des États Financiers :

	Prospectus		Etats financiers intérimaires 30.06.2023	
	Montant (€)	Référence	Montant (€)	Référence
Valorisation des acquisitions	622.646.037	Point (7.3.5.1)	0	
Valorisation du développement	539.318.613	Point (7.3.5.1)	0	
Stocks	0		961.079.000	Point D. Rapport financier semestriel (p.7)
Participations mises en équivalence	0		69.949.000	Point D. Rapport financier semestriel (p.7)
Autres actifs financiers non courants	0		131.425.000	Point D. Rapport financier semestriel (p.7)
Autres actifs financiers non courants à ne pas inclure à la réconciliation	0		-488.350	
Capitaux permanents	1.161.964.650		1.161.964.650	

7.3.5.2 APPROCHE FINANCIERE

Comme indiqué précédemment, la politique financière du Groupe consiste à maintenir des capitaux à long terme (fonds propres + dette à moyen et long terme) qui dépassent la valeur d'acquisition de ses actifs (immeubles fonciers et de location). Avec le temps et en raison des conditions de marché alors favorables, l'équilibre entre les fonds propres et la dette a évolué vers un poids de la dette proportionnellement plus élevé.

Les coûts de développement à l'international des activités du Groupe en dehors de son pays d'origine et de développement de projets correspondant à cette croissance ont été couverts par des financements de projets plutôt que par des financements centraux (au niveau de l'entreprise).

En conséquence, l'endettement du Groupe est composé de financements centraux directement souscrits par la Société (financement au niveau de l'entreprise) et de financements de projets, le cas échéant, au niveau de ses filiales (dédiés au financement des coûts de projet) ; étant entendu que les deux types de financement comprennent à la fois des composantes à long terme et à court terme.

L'évolution actuelle de l'environnement économique, ses turbulences et l'augmentation du coût de financement qui en découle ont conduit la Société à revoir l'équilibre entre fonds propres et dette et à inverser la tendance selon laquelle, ces dernières années, la Société privilégiait la dette par rapport aux fonds propres (la conséquence d'une telle inversion étant que les nouvelles acquisitions seront financées davantage par des fonds propres et que les coûts de développement des projets seront financés davantage par l'endettement).

En ce qui concerne les sources de financement, le Groupe obtient des financements auprès de différentes banques nationales et européennes de premier plan. Le Groupe entretient une relation solide et de longue date avec ces banques, ce qui lui permet de répondre à ses besoins de financement.

Depuis 1999, la Société diversifie ses sources de financement en participant à des programmes de papiers commerciaux à court, moyen et long terme (PC/OMT - Papier Commercial/Obligation à Moyen Terme). Elle a demandé à Belfius de commercialiser ces billets auprès d'investisseurs institutionnels privés et publics.

En 2016, le Groupe a poursuivi la diversification de ses sources de financement en émettant quatre tranches obligataires à moyen et long terme dans le cadre de son programme d'Émission d'Obligations à Moyen Terme Européennes (OMTE). Le Groupe mène une politique de communication active visant à informer le mieux possible les acteurs des marchés financiers et à atténuer les effets de l'épuisement des fonds disponibles par le biais de ces programmes ou de toute crise indépendante de la situation et des activités de la Société qui affecterait ces programmes.

Le Groupe cherche à obtenir les financements nécessaires pour assurer la construction de ses projets immobiliers. Les financements bancaires sont généralement destinés à couvrir toute la période de construction ainsi qu'une période supplémentaire faisant suite à l'achèvement des travaux en vue de la commercialisation d'un projet dans un délai raisonnable (généralement un an après l'achèvement des travaux). Dans ce cadre, les actifs en construction et/ou les actions des filiales de la Société peuvent être nantis en faveur des établissements de crédit prêteurs. Lorsque les perspectives de commercialisation semblent favorables et offrent une marge de manœuvre suffisante en termes de valorisation du projet ou lorsque l'obtention d'un financement bancaire apparaît difficile ou impossible pour quelque raison que ce soit, la Société peut décider de financer ses projets ou les filiales développant ses projets en fonds propres.

Au 30 juin 2023, les échéances contractuelles sont les suivantes :

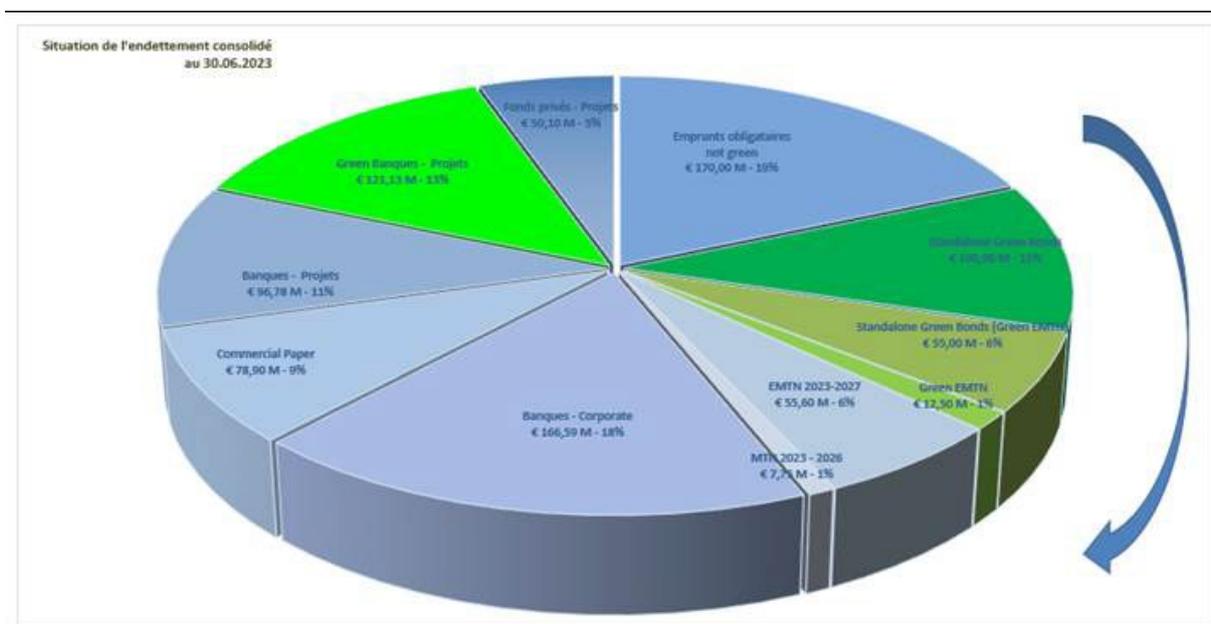
Etablissements de crédit		Échéances contractuelles	Valeur nominale en EUR
Atenor Long Term Growth		31.12.2024	6.880.000
Atenor	Corporate 1	-	65.800.000
	Corporate 2	01.05.2024	20.000.000
	Corporate 3	01.05.2024	40.000.000
	Corporate 4	01.05.2025	9.000.000
	Corporate 5	31.12.2023	14.910.000
	Corporate 6	préavis de 90 jours	10.000.000
Projets	Le Nysdam (via Hexaten)	30.04.2026	13.000.000
	City Dox (via IPI)	11.07.2024	11.700.000
	Realex (via Leaselex)	30.04.2024	60.000.000
	Beaulieu (via Atenor)	15.12.2023	18.900.000
	Astronomie (via Highline)	17.06.2025	7.406.613
	Twist (via Atenor Luxembourg)	31.05.2024	22.464.340
	Victor Hugo (via 186 Victor Hugo)	16.05.2027	45.000.000
	Lakeside (via Haverhill)	20.01.2024	17.050.000
	UP-site Bucharest (via NOR Residential Solutions)	31.10.2025	15.663.920
	ABC Budapest (via Hungaria Greens)	31.12.2032	6.733.500
Total établissements de crédits			384.508.373

Le 30 juin 2023, la Société a mis en place plusieurs facilités de crédit (à hauteur de 268,02 millions EUR) pour le financement de projets en cours de construction (par exemple, « City Dox »), de projets offrant des revenus locatifs (par exemple, « Lakeside ») ou de projets restant à développer (par exemple, « Beaulieu »). Ces facilités peuvent être remboursées lorsque le projet concerné est achevé et, par conséquent, commercialisé, ou à l'issue du développement du projet (par exemple, « Realex »). Une fois les projets livrés et les immeubles achevés occupés, les prêts à long terme qui restent en place font l'objet d'un remboursement lors de la cession des actifs.

Au cours de l'année écoulée, cette situation a permis de concilier les remboursements programmés de PC, OMT, OMTE ou obligations autonomes incluant des obligations vertes avec, d'une part, des financements liés à des projets et, d'autre part, la trésorerie du Groupe (23.961.672 EUR au 30 juin 2023). Afin d'assurer la continuité du financement de la Société, le renouvellement des lignes de crédit, le cas échéant, fait l'objet de discussions plusieurs trimestres avant leur échéance.

En principe, le financement à l'échelle de l'entreprise et le financement de projets sont garantis à court terme au taux Euribor à 1 à 12 mois. Lorsque les prêts sont accordés pour des périodes plus longues (le plus souvent, de deux à cinq ans), le Groupe souscrit des avances à taux fixe ou, à la demande du

prêteur, des avances à taux variable assorties d'un swap convertissant le taux variable en taux fixe (IRS). Dans le cadre du financement de projets, les banques autorisent des tirages de 1 à 12 mois pendant la période de financement du crédit concerné (laquelle est liée à la durée des travaux de construction). Les charges financières des financements de projets peuvent varier de manière fondamentale d'un projet à l'autre. Généralement, ces charges varient entre 4 et 6% de la valeur du projet de développement concerné et peuvent occasionnellement dépasser 8%. Compte tenu des budgets préparés pour chaque projet, l'impact d'une hausse des taux à court terme est limité. La part des charges financières dans le budget d'un projet varie généralement de 3 à 6% du budget total. L'effet négatif qui résulterait d'une hausse des taux d'intérêt à court terme (ou des charges financières liées à ce financement à court terme) devrait rester sous contrôle compte tenu de la durée représentative moyenne visée d'un projet de bureaux ou de logements. Par souci d'exhaustivité, le taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2023 s'élève à 3,799% (contre 2,583% au 31 décembre 2022). Le graphique ci-dessous présente l'endettement consolidé de la Société au 30 juin 2023.



Compte tenu de l'étalement des échéances à long terme, l'endettement consolidé du Groupe a été jugé trop élevé au 30 juin 2023 par rapport à la politique financière du Groupe et à sa politique de développement des 35 projets en cours au sein de son portfolio.

D'ici le 31 décembre 2028, l'objectif de la Société est de maintenir les échéances des prêts jusqu'à un maximum de 15% des échéances totales de DCM. En outre, l'objectif de la Société est de ne disposer de sources de financement vertes qu'au 31 décembre 2027.

Pour obtenir de plus amples informations sur la politique d'endettement et les risques financiers encourus par la Société, veuillez consulter les états financiers et les notes annexes pertinentes du Rapport Financier Annuel 2022.

7.4 CYCLE DE CREATION DE VALEUR DE L'ENTREPRISE

En tant que promoteur immobilier, le modèle économique de la Société se compose de six étapes, au cours desquelles la Société a pour objectif de créer de la valeur. Le développement et la vente de projets urbains sont au cœur de la stratégie commerciale de la Société et des plans d'exécution s'y rapportant.

Figure - Créer de la valeur à chaque étape du projet



L'objectif de la Société est d'optimiser le timing du cycle de valeur et d'assurer la création de valeur, grâce à l'expertise de la Société et à l'évolution d'un projet à chaque étape du cycle.

Les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après leur développement. À cet égard, la Société est exposée au risque que les conditions économiques évoluent et affectent le secteur immobilier en général, y compris les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dans lesquels la Société exerce des activités (voir le Facteur de risque 1.1.2 « *Risques liés à la conjoncture économique* »).

En outre, les recettes enregistrées par la Société dépendent principalement de la cession de ses projets après leur développement. Les revenus de la Société peuvent donc varier d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus au cours d'une année donnée (voir le Facteur de risque 1.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* »).

Bien que l'optimisation du modèle en six étapes implique généralement que le processus de vente ait lieu à la fin du cycle de valeur, la Société se réserve la possibilité de modifier cette séquence et, le cas échéant, de se retirer de certains projets de développement avant la fin du cycle de valeur complet si et quand la Société estime qu'il est plus approprié de le faire (par exemple, en raison de l'évolution de son portfolio, des circonstances du marché, des circonstances propres à la société ou de l'émergence de nouvelles opportunités).

Dans de tels cas, la vente de certains projets et, par conséquent, leur contribution attendue aux résultats de la Société, peuvent ne pas se réaliser conformément au calendrier et/ou à l'objectif de revenus initialement visé.

7.5 PORTFOLIO

À la date du présent Prospectus, le portfolio du Groupe se compose de 34 projets qui représentent une superficie d'environ 1,2 million de m². Ces projets, détenus en grande majorité par le biais de filiales, sont répartis sur 10 pays.

Toutes les acquisitions ont été réalisées conformément à la stratégie du Groupe et à ses critères, notamment en termes d'emplacement et de rentabilité.

Au quotidien, une attention particulière est portée à la conception et à l'exécution des aménagements, tout en inscrivant les projets dans une perspective claire de développement durable.

Dans cette optique, la valeur créée est exprimée en trois étapes dans les comptes de la Société : l'obtention de permis de construire, les locations et les ventes.²²

Les tableaux suivants présentent tous les projets en cours au 30 juin 2023. Les projets dont la superficie indique zéro (« 0 ») sont des projets dont la construction a été achevée (c'est-à-dire, des projets livrés).

²² Le processus de vente peut également être anticipé et conduire à des préventes. Préventes liées à : Les projets Realex (centre de conférence - Bruxelles), UpSite (appartements - Bucarest - 90%), et Twist (appartements et bureaux - Luxembourg) représentent une entrée de trésorerie de 83 millions EUR (net de 118 millions EUR d'endettement) pour la période janvier 2024 - mai 2024.

7.5.1 APERÇU DES PROJETS

Situation au 30.09.2023 - Projets en portefeuille

	Ville	Nom du projet	Participation	Projet en m ² sp Aternor	Bureau	Residentiel	Autres	Permis Oui (O) Non (N)	En construction Oui (O) Non (N)	Terminé (T)	Commercialisation Oui (O) Non (N)
Belgique											
1	Bruxelles	Move'Hub	50%	26.000	B	R	*	N	N	N	
	Bruxelles	City Dox - Lot 3	100%	7.800	B		*	O	T	O	
	Bruxelles	City Dox - Lot 5	100%	21.700		R	*	O	O	O	
	Bruxelles	City Dox - Lot 6	100%	15.000		R	*	N	O	N	
	Bruxelles	City Dox - Lot 7.1	100%	8.400		R	*	O	O	O	
	Bruxelles	City Dox - Lot 7.2 (school)	100%	5.100			*	N	N	N	
3	Bruxelles	Realex	90%	41.625	B		*	N	N	N	
4	Bruxelles	NOR.Bruxsels	50%	78.750	B	R	*	N	N	O	
5	Bruxelles	Beaulieu	100%	26.000	B			O	N	O	
6	Bruxelles	Astro 23	100%	10.250	B	R	*	N	N	N	
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2	100%	14.600	B		*	O	O	O	
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2 JKL	100%	12.500		R		O	N	N	
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2 ABC	100%	11.000		R		N	N	N	
	Mons	Au Fil des Grands Prés - Phase 2 FEMI	100%	9.000		R		N	N	N	
	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 1	100%	4.250	B			O	T	O	
	La Hulpe	Les Berges de l'Argentine - Phase 2	80%	22.400		R	*	N	N	N	
				314.375							
Pays-Bas											
9	La Haye	Verheeskade I	50%	28.000		R	*	N	N	O	
10	La Haye	Verheeskade II	50%	67.500		R	*	N	N	N	
				95.500							
Luxembourg											
11	Belval	Twist	100%	15.050	B	R	*	O	O	O	
	Esch-sur-Alzette	Perspectiv' - Phase 1	50%	7.450	B	R	*	N	N	O	
	Esch-sur-Alzette	Perspectiv' - Phase 2	50%	17.425	B	R	*	N	N	O	
13	Belval	Square 42	50%	10.800	B		*	O	N	O	
14	Luxembourg	Cloche d'Or	50%	17.000	B		*	O	N	O	
15	Luxembourg	Lot 48	50%	3.800	B		*	N	N	N	
				71.525							
France											
16	Bezons	Com'Unity (BDS 1x)	99%	36.930	B			O	T	O	
17	Bezons	U'man (BDS 2x)	100%	27.900	B		*	O	N	O	
18	Paris	186 Victor Hugo	100%	6.500	B			N	N	O	
				71.330							
Portugal											
19	Lisbonne	Wellbe	51%	14.550	B		*	O	O	O	
20	Lisbonne	Campo Grande	100%	15.350	B		*	O	N	O	
21	Lisbonne	Oriente	100%	8.500	B		*	N	N	N	
				38.400							
Allemagne											
22	Düsseldorf	Am Wehrhahn	100%	4.250		R	*	O	O	O	
23	Düsseldorf	Pulsar	100%	14.000	B			O	N	O	
				18.250							
Pologne											
24	Varsovie	Lakeside	100%	26.500	B			O	O	O	
25	Varsovie	UBC 2	100%	21.900	B			N	N	N	
26	Varsovie	Fort 7	100%	180.000	B	R	*	N	N	O	
				228.400							
Hongrie											
	Budapest	Arena Business Center - A	100%	23.500	B		*	O	T	O	
	Budapest	Arena Business Center - B	100%	17.300	B		*	O	O	O	
	Budapest	Arena Business Center - C	100%	16.950	B		*	O	N	O	
	Budapest	Arena Business Center - D	100%	22.650	B		*	O	N	O	
28	Budapest	Bakerstreet I	100%	19.500	B		*	O	O	N	
29	Budapest	Bakerstreet II	100%	29.500	B			O	N	O	
30	Budapest	Lake 11 Home&Park	100%	111.300		R		O	O	O	
				240.700							
Roumanie											
	Bucarest	@Expo A	100%	32.120	B		*	O	T	O	
	Bucarest	@Expo B	100%	22.600	B		*	O	T	O	
32	Bucarest	UP-site Bucharest	100%	31.250		R	*	O	O	O	
				85.970							
Grande Bretagne											
33	Londres	10 NBS	100%	7.800	B		*	O	N	N	
34	Londres	Westbourne Village	50%	18.000	B	R	*	N	N	N	
				25.800							
				Total m²	1.190.250						

7.5.2 SITUATION PAR PROJET

Projet	REALEX
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	56% *
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	2024 **
Date de livraison	2027 **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Etat d'avancement *

* Convention de vente du Centre de Conférences, revenu reconnu dès l'obtention du permis

** Estimation

Projet	CITY DOX		
	Phase 2 - LOT 5 (résidentiel)	Phase 2 - LOT 6 (résidentiel)	Phase 2 - LOTS 7 (résidentiel)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	25%	0%	89%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	0%	64%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	37%	0%	85%
Date de début des travaux	Q3 2022	2024 *	Q2 2022
Date de livraison	Q1 2025 **	2025 *	Q2 2024 **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	A l'avancement *	N/A	A l'avancement *

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

** Estimation

Projet	Move'Hub
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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	2024 *
Date de livraison	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	NOR.Bruxsels
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2025 *
Date de livraison	Q1 2028 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	BEAULIEU
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2026 *
Date de livraison	Q2 2029 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	Astro 23
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2024 *
Date de livraison	Q3 2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	LES BERGES DE L'ARGENTINE	
	Phase 1 / bureaux	Phase 2 / résidentiel
% 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)	10%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	13% **	0%
Date de début des travaux	Q3 2017	2024 *
Date de livraison	Q1 2019	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert	N/A

* Estimation

** Ne tient pas compte des loyers

Projet	AU FIL DES GRANDS PRÉS		
	phase 1 (résidentiel) Bât. ABCDEFGH	phase 2 (bureaux) Bât. O et P	phase 2 (résidentiel)
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	100%	81%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	100%	100%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	100%	90%	0%
Date de début des travaux	Q1 2015 (bât C)	Q1 2021	2024 *
Date de livraison	Q3 2020 (bât G)	Q1 2024 *	2024-2028 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert	A l'avancement **	N/A

* Estimation

** Au transfert pour les bâtiments réceptionnés

Projet	VERHEESKADE I
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre total de biens à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q3 2024 *
Date de livraison	Q4 2026 **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation d'obtention du permis

** Vente du projet (terrain et permis) sans construction prévue au Q3-2024

Projet	VERHEESKADE II
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre total de biens à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q4 2024*
Date de livraison	2028
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation d'obtention du permis

Projet	TWIST	
	Bureaux	Résidentiel
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	80%	80%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0% *	100%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%	64%
Date de début des travaux	Q2 2021	Q2 2021
Date de livraison	Q2 2024 **	Q2 2024 **
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	A l'état d'avancement

* Locataire avec une option d'achat

** Estimation

Projet	PERSPECTIV'
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q1 2024 *
Date de livraison	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	SQUARE 42
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q1 2024 *
Date de livraison	2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	CLOCHE D'OR
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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 2024 *
Date de livraison	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	Lot 48
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q1 2025 *
Date de livraison	Q2 2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	COM'UNITY
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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	Q4 2021
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	U'MAN
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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	2025*
Date de livraison	2026*
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	186 VICTOR HUGO
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2023 *
Date de livraison	Q3 2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	WELLBE
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	12%
% 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 2023
Date de livraison	Q1 2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	Campo Grande
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q1 2024 *
Date de livraison	Q4 2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	ORIENTE
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q1 2025 *
Date de livraison	Q1 2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	AM WEHRHAHN
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

** Ne tient pas compte des loyers encaissés

Projet	PULSAR
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2024 *
Date de livraison	Q4 2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	LAKESIDE
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des travaux)	45%
% 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 2022
Date de livraison	Q4 2023
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

** Ne tient pas compte des loyers

Projet	UBC 2
% 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	2026 *
Date de livraison	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

** Ne tient pas compte des loyers

Projet	FORT7 Phase I	FORT7 Phase II
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	Q2 2024 *	**
Date de livraison	Q4 2025 *	**
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A

* Estimation

** Stratégie de développement / phasage non encore défini

Projet	ARENA BUSINESS CAMPUS			
	A	B	C	D
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	78%	35%	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	2025 *	2026 *
Date de livraison	Q2 2020	2024-2025 *	2026 *	2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A	N/A	N/A	N/A

* Estimation

Projet	BAKERSTREET I
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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	Q2 2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	BAKERSTREET II
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	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	2024 *
Date de livraison	2025 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	LAKE11 Home&Park 1ère phase	LAKE11 Home&Park Autres phases
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	41%	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	5%	0%
Date de début des travaux	Q2 2022	2025 *
Date de livraison	Q2 2024	2028 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	At property ownership transfer	Au transfert

* Estimation

Projet	@EXPO
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	91%
% 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	2022 - Q3 2023 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

Projet	UP-SITE BUCHAREST
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	86%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	95%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	22%
Date de début des travaux	2021 *
Date de livraison	Q1 2024 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	Au transfert

* Estimation

Projet	10 NBS
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	45%
% 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 2024 *
Date de livraison	Q3 2026 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

* Estimation

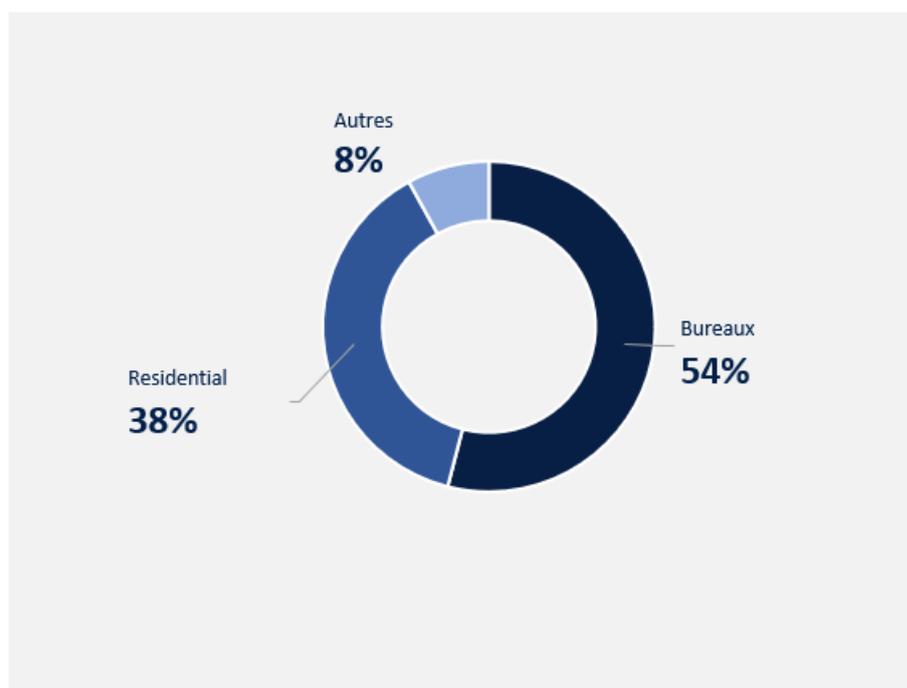
Projet	Westbourne Village
% d'achèvement (Montant des travaux facturés / Montant total estimé des	0%
% des biens vendus (Nombre de biens vendus / Nombre de biens total à vendre)	0%
% revenus encaissés (Cash-flows encaissés / Total estimé des cash-flows à percevoir)	0%
Date de début des travaux	Q2 2025 *
Date de livraison	Q4 2027 *
Méthode comptable de reconnaissance du revenu	N/A

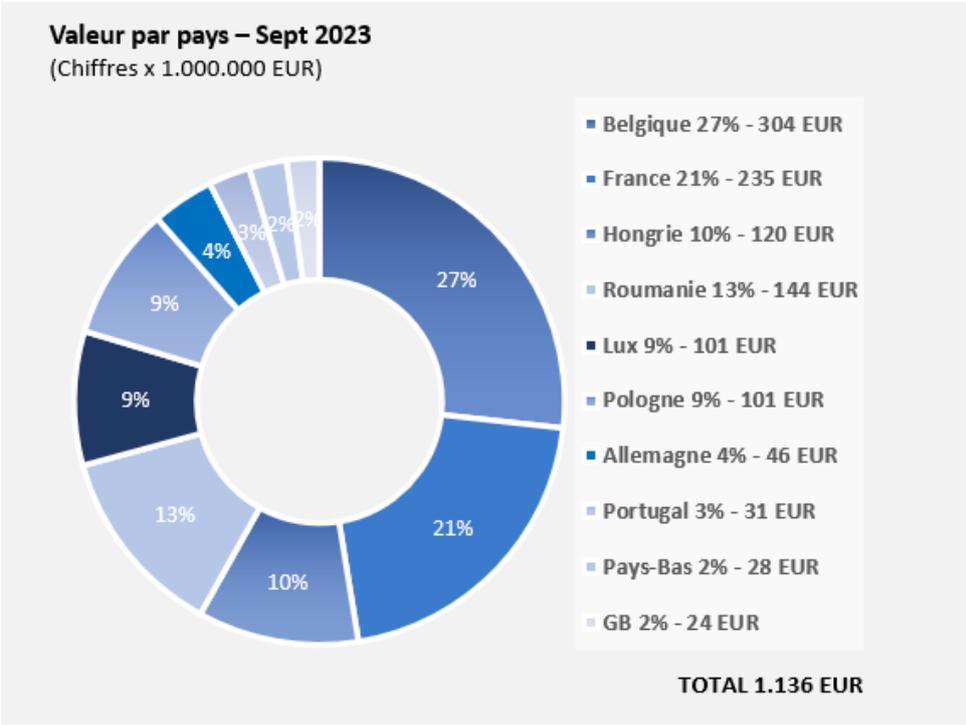
* Estimation

7.5.3 APERÇU PAR SEGMENT ET PAR PAYS

Les deux graphiques suivants montrent la répartition du portfolio du Groupe au 30 septembre 2023 par type de projet (en pourcentages de la superficie totale (m²) et de l'inventaire du portfolio du Groupe) et de la localisation géographique (pays) (en pourcentages de leur valeur reflétée dans les états financiers de l'exercice clos le 30 septembre 2023).

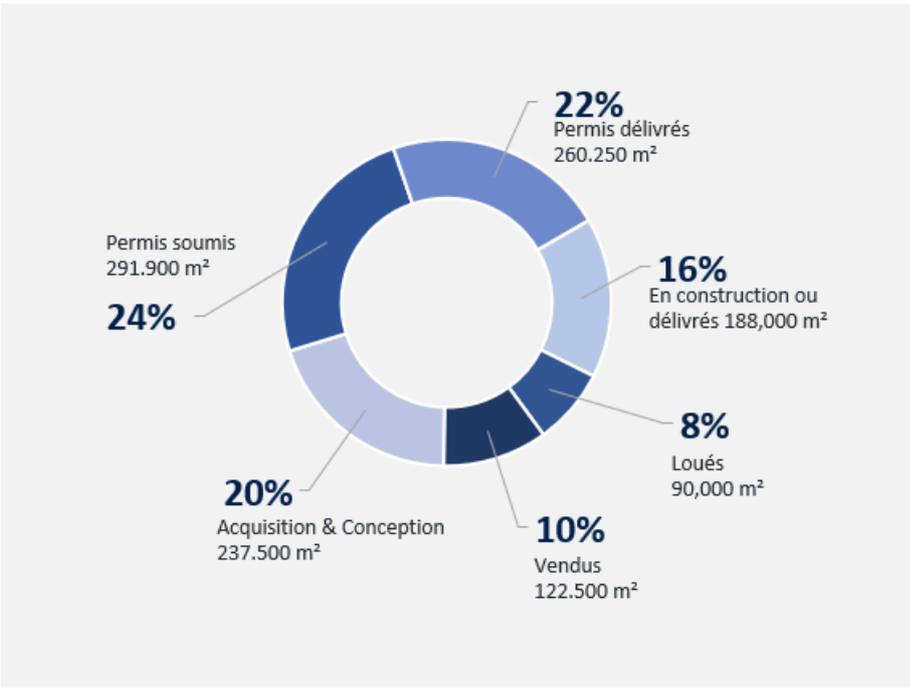
Portefeuille par fonction au 30 Septembre 2023



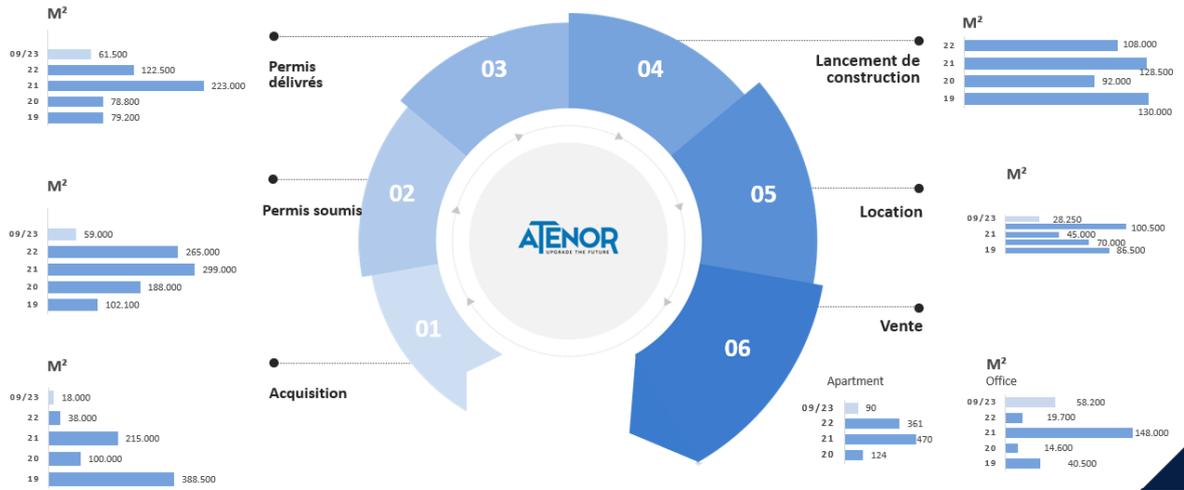


7.5.4 APERÇU DES ETAPES DES PROJETS

Les graphiques ci-dessous présentent la répartition du portfolio du Groupe au 30 septembre 2023 par étape de projet (en pourcentage de la superficie totale (m²) et de l'inventaire du portfolio du Groupe).



Cycle de création de valeur (par an)



Le tableau ci-dessous présente le stade d'achèvement (livré et/ou vendu) des projets du portfolio du Groupe.

BELGIQUE - BRUXELLES**projets en cours (34)**

Bruxelles

REALEX
CITY DOX (Lots 3: White Angel), 5,6,7)
MOVE'HUB
NOR.Bruxsels
BEAULIEU
ASTRO 23

BELGIQUE - WALLONIE

Belgique : Wallonie

LES BERGES DE L'ARGENTINE
A.F.GRANDS PRES (Phase 2)
 (terrain pour résidentiel - bureaux en construction mais
 vendus)

BELGIQUE - FLANDRES

Belgique : Flandres

PAYS-BAS

Pays-Bas

VERHEESKADE 1
VERHEESKADE 2

LUXEMBOURG

Luxembourg

TWIST
PERSPECTIV'
SQUARE 42
CLOCHE D'OR
LOT 48 (Belval)

FRANCE

Paris

COM'UNITY
U'MAN
VICTOR HUGO (16ème)

PORTUGAL

Portugal

WELLBE
CAMPO GRANDE
ORIENTE

Allemagne

Allemagne

AM WEHRHAHN
PULSAR (HeinrichStrasse)

POLOGNE

Varsovie

LAKESIDE (UBC 1)
UBC 2
FORT 7

HONGRIE

Budapest

ARENA BUSINESS CAMPUS
BAKERSTREET I
BAKERSTREET II
LAKE 11 Home&Park

ROUMANIE

Bucarest

@EXPO
UP-SITE Bucharest

GRANDE BRETAGNE

Londres

10 NEW BRIDGE STREET
WESTBOURNE VILLAGE

Livrés / vendus

Bruxelles

CITY DOX (Lot 3 + Lot 4)

Belgique : Wallonie

Bureaux AFGP

Belgique : Flandres

DE MOLENS (06/23)

Pays-Bas

50 % en partenariat avec Cores (06/23)

Paris

Portugal

49 % en partenariat avec Besix (06/23)

Allemagne

Varsovie

Budapest

ROSEVILLE (09/23)

Bucarest

Londres

7.6 PRINCIPAUX MARCHES

Le Groupe a démarré ses activités immobilières au début des années 90 par le développement de projets de bureaux en Belgique. Plus précisément, le Groupe a démarré ses activités immobilières par le développement de projets de bureaux dans le Quartier européen de Bruxelles. À cette époque, le Quartier européen était en pleine transformation, porté par l'expansion des institutions européennes.

Jusqu'à aujourd'hui, la Région de Bruxelles-Capitale, dans laquelle se jouent d'importants enjeux locaux et internationaux, reste le marché le plus important du Groupe.

Le Groupe a ensuite étendu ses activités au Luxembourg, en Hongrie et en Roumanie. Au cours des six dernières années, le Groupe a également pénétré le marché immobilier français, polonais, portugais, néerlandais, allemand et, plus récemment, britannique. Le Groupe entend poursuivre ses activités sur ces différents marchés à long terme. Le développement international du Groupe est un pilier essentiel de sa stratégie à long terme.

Au cours des 15 dernières années, le Groupe a réussi à pénétrer le marché de l'immobilier résidentiel. Ce faisant, il a pu anticiper certaines tendances fondamentales, comme la croissance de la population urbaine et les défis environnementaux. L'activité d'immobilier résidentiel du Groupe, qui se concentrait jadis sur Bruxelles, la Wallonie et le Luxembourg, s'est élargie à d'autres pays et régions au cours des six dernières années.

Après l'acquisition d'immeubles de bureau à Varsovie (en Pologne) en février 2018, la signature d'une promesse d'acquisition d'un second terrain en région parisienne (en France) et sa première acquisition à Düsseldorf (en Allemagne), le Groupe a commencé à promouvoir des projets à Bucarest (en Roumanie) à la fin de l'année 2018. Le Groupe a fait ses premiers pas à Deinze en Flandre au début de l'année 2019. En mars 2019, le Groupe s'est implanté à Lisbonne (Portugal) avec l'acquisition d'un terrain situé au cœur du quartier Parc des Nations. En mai 2019, le Groupe a de nouveau acquis une grande parcelle près de l'aéroport Chopin de Varsovie, dans le but de développer un projet à usage mixte. Sur le long terme, le Groupe prévoit de maintenir sa présence sur ces différents marchés.

Après la pandémie de Covid-19 (qui a entraîné des retards dans la délivrance des permis de construire et des fournitures des matériaux de construction, ainsi qu'une baisse de l'espace locatif due au télétravail), l'année 2022 a également été perturbée par des défis politiques, économiques et commerciaux dans plusieurs pays d'Europe. L'invasion russe de l'Ukraine a entraîné de nouvelles perturbations de la chaîne d'approvisionnement, une hausse des prix des combustibles fossiles et une augmentation des coûts de transport et des matériaux de construction. Tous ces facteurs ont eu un impact sur les entreprises mondiales et les marchés immobiliers. De nombreuses incertitudes dans l'environnement international continueront de peser sur les activités du Groupe.

À ce stade, l'environnement économique mondial continue d'accuser une inflation élevée malgré la normalisation des conditions de production. Les prix élevés et le resserrement monétaire opéré par les banques centrales continuent de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'investissement des entreprises, ce qui éclipse les avantages découlant de la croissance mondiale. Alors que la Réserve fédérale a récemment mis un frein à ses hausses de taux d'intérêt, prenant le temps d'observer la manière dont l'économie dans son ensemble réagissait à cette politique, la Banque centrale européenne a relevé ses taux d'intérêt de 25 points de base le 15 juin 2023 et a de nouveau relevé ses taux d'intérêt de 25 points de base le 2 août 2023.

7.6.1 BELGIQUE

7.6.1.1 ÉCONOMIE²³

Le deuxième trimestre 2023 a vu l'amélioration des perspectives économiques de la Belgique avec une baisse des coûts de l'énergie et des variables économiques plus résilientes que prévu. En conséquence, les prévisions de croissance du PIB de la Commission européenne ont été révisées à la hausse pour atteindre 1,2% en 2023. 2024 devrait dépasser l'année 2023, avec une progression du PIB prévue à 1,4%.

En Belgique, la croissance du PIB s'est établie à 3,1% en 2022 et devrait progresser de 0,6% en 2023, selon Oxford Economics.

L'IPC (indice des prix à la consommation) belge a fortement reculé pour passer de 5,2% en mai 2023 à 4,15% en juin 2023. L'IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé) du mois de mai 2023 a également chuté par rapport au mois précédent pour s'établir à 2,7%, le taux le plus bas de l'UE après le Luxembourg. Selon la Commission européenne, l'IPCH devrait s'établir à 3,4% en glissement annuel pour 2023 et à 3,5% en glissement annuel pour 2024. Toutefois, l'inflation sous-jacente est tenace et reste élevée en Belgique.

Bien que l'inflation ait passé son pic dans la plupart des pays de la zone euro, la Banque centrale européenne a relevé ses taux d'intérêt de 25 points de base le 2 août 2023. La BCE devrait maintenir ce taux jusqu'à la fin de l'année. Les hausses de taux de la BCE ont été largement anticipées et se reflètent déjà dans les taux d'intérêt à long terme, qui ont atteint un pic en mars. Sur le long terme, une nouvelle baisse progressive des taux d'intérêt est attendue à condition que l'inflation continue de baisser.

Le rendement de l'obligation belge à 10 ans a évolué autour de 3% tout au long du deuxième trimestre 2023. Cette tendance est comparable à celle observée dans les autres pays d'Europe occidentale. À l'heure actuelle, les analystes tablent sur une légère baisse dans les années à venir, mais pas sur un retour aux niveaux d'avant le Covid.

Enfin, le marché du travail belge a fait preuve de résilience face aux turbulences macroéconomiques de ces derniers mois pour faire preuve de résilience. Le taux de chômage mensuel a très peu fluctué au cours de la dernière année et s'élève à 5,6% en avril 2023. La croissance de l'emploi s'est toutefois quelque peu affaiblie. Le chômage est plus élevé que la normale à Bruxelles et s'établit juste au-dessus de 11%. Cependant, ce pourcentage est actuellement en recul et une croissance est attendue dans les années à venir.

L'activité d'investissement immobilier en Belgique s'est avérée faible au premier semestre de cette année. Le volume total d'investissement pour la Belgique s'est établi à 1 milliard EUR seulement, en net recul par rapport au volume de 8 milliards EUR enregistré pour 2022.

²³ Source : CBRE Research Market View, deuxième trimestre 2023.

7.6.1.2 BUREAUX (BRUXELLES)²⁴

Avec un parc de 13,1 millions de m²²⁵, Bruxelles est une véritable locomotive du marché des bureaux en Belgique et le 8^{ème} marché de bureaux en Europe.

Le volume du « take-up » au cours du deuxième trimestre 2023 est similaire à celui du trimestre précédent, même si les chiffres du deuxième trimestre sont enflés par les opérations réalisées avec Commission européenne.

Le « take-up » des bureaux à Bruxelles a atteint 79 895 m² au deuxième trimestre 2023, ce qui est comparable au take-up du premier trimestre. Ce chiffre est inférieur aux moyennes sur cinq et dix ans pour le « take-up » du premier semestre de l'année, mais il est supérieur aux valeurs enregistrées pour la même période en 2022. Une opération de grande envergure, en particulier, a gonflé les chiffres de « take-up » du deuxième trimestre 2023.

Au cours du deuxième trimestre 2023, la Commission européenne a signé pour 30.000 m² dans le bâtiment North Light du quartier Nord. Cette transaction, la plus grande nouvelle transaction conclue par une institution européenne en près de dix ans, constitue une victoire majeure pour le quartier Nord qui poursuit sa transformation en un quartier à usage mixte revitalisé.

L'environnement macroéconomique a pesé sur les marges des entreprises, certains utilisateurs retardant leurs décisions immobilières majeures et d'autres réfléchissant à deux fois avant d'investir sur un marché proposant, dans l'immédiat, des options limitées. Si les locataires sont généralement disposés à verser des loyers plus élevés pour un espace plus efficace et de qualité, l'augmentation des coûts d'occupation totaux a constitué un point de blocage pour certains d'entre eux qui ont mis leur décision en attente ou même résilié certaines opérations. Les attentes devront évoluer en même temps que le marché.

Les loyers « prime » font toujours face à des pressions à la hausse : la commercialisation des nouveaux projets dans le QCA se fonctionne bien, mais leur montant s'élève toujours à 340 EUR/m²/an à l'heure actuelle. La demande soutenue en bureaux de qualité, les investissements spéculatifs limités et la hausse des coûts de construction ont donné lieu à des pressions à la hausse sur les loyers « prime » du marché bruxellois. À Bruxelles, le loyer « prime » est toujours de 340 EUR/m²/an au deuxième trimestre 2023 après la signature d'un contrat record à The Louise (tour Louise) au premier trimestre 2023. Les loyers « prime » sont stables dans d'autres segments du QCA, mais certains projets s'approprient à remettre cette stabilité en question cette année.

Le loyer « prime » sur les marchés décentralisés est resté stable à 195 €/m²/an au deuxième trimestre 2023 après une hausse l'an dernier.

Le taux de vacance reste stable à 7,52%. La demande en bureaux se concentre le plus souvent sur des hubs de mobilité multimodaux qui permettent aux collaborateurs d'accéder facilement à leur lieu de travail tant par les transports en commun qu'à vélo et en voiture.

²⁴ Sources : (i) « Belgium Office Market 2022 » par Colliers // JLL - OFFICE-Brussels Q3_2022_DEF et (ii) CBRE Research Market View, deuxième trimestre 2023.

²⁵ Service de recherche Statista, 16 mai 2023.

Les nouveaux modes de travail ont eu des répercussions sur les taux de vacance enregistrés et les ont poussés vers le haut. Pour les bureaux, la superficie vacante a légèrement augmenté pour atteindre 7,52% du stock total sur le marché bruxellois au deuxième trimestre 2023. Cela équivaut à 942.000 m², dont 102.000 m² de superficie vacante de classe A. Le taux de vacance de classe A est resté stable par rapport au premier trimestre 2023 (0,82%), mais a diminué pour les actifs de catégorie B (2,1%). Le taux de vacance des bureaux dans le QCA, en recul au deuxième trimestre 2023, s'est établi à 3,9% seulement. Les marchés décentralisés et périphériques ont enregistré une légère hausse à 10,9% et 18,2% respectivement. Dans l'ensemble, le taux de vacance se concentre fortement dans le parc immobilier plus ancien.

L'investissement dans les bureaux s'est montré chancelant au deuxième trimestre 2023 car l'environnement macroéconomique incertain a dissuadé certains investisseurs tout en offrant des opportunités dans le cadre d'opérations hors marché. L'activité d'investissement dans les bureaux s'est établie à 248 millions EUR au premier semestre 2023.

7.6.1.3 MARCHE RESIDENTIEL BELGE²⁶

Les promoteurs ont identifié 10 794 m² de bureaux à reconvertir en usages alternatifs au cours d'un premier semestre 2023 poussif. La conversion en usages résidentiels reste l'option dominante sur le marché. Seule une conversion a été identifiée au deuxième trimestre 2023 : Cofinimmo a vendu son siège du 58, Woluwelaan à Urbicoon. 3 836 m² de bureaux seront transformés en espaces résidentiels.

Malgré les chiffres de conversion décevants depuis le début de l'année, CBRE s'attend à ce que les conversions se poursuivent en raison de l'évolution de la demande des occupants de bureaux. Les nouvelles exigences obligeront les propriétaires à trancher entre des investissements coûteux visant à mettre les installations aux normes et la cession des biens pour d'autres usages potentiels.

Après une année 2021 exceptionnelle marquée par la hausse des prix des appartements et des logements de 3 à 8%, l'immobilier résidentiel a quelque peu ralenti en 2022.

Le premier semestre 2023 a été marqué par une baisse de l'activité de 10,5% au niveau du pays et de 4% en Wallonie. Le dernier inventaire des transactions effectué par un notaire confirme le ralentissement de l'activité observé au cours du second semestre 2022 (recul de 7% par rapport au second semestre 2021). La baisse s'est poursuivie au cours des premiers mois de l'année 2023.

La demande recule légèrement, mais le marché reste stable car l'offre recule simultanément (moins de transactions). Pour les immeubles neufs, la Société s'attend à un nouveau ralentissement, non pas en raison d'un manque d'acheteurs potentiels, mais à cause de la pénurie de propriétés disponibles.

Dans les prochains mois, l'impact supplémentaire de la crise énergétique se fera sentir sur le secteur immobilier. Les baisses de prix ne toucheront que les constructions énergivores.

Les taux d'intérêt devraient continuer à augmenter au cours des prochains mois. La majeure partie de la hausse a été enregistrée au cours des derniers mois et les taux resteront stables sans pour autant

²⁶ Sources : (i) Notaire.be // L'Echo 07/2022 // Trevi.be et (ii) Tendances au 9 mars 2023 / Notaire / Analyste ING / Analyste BNP Paribas Fortis.

retrouver leur niveau de 2021. La hausse des taux d'intérêt représente une menace de plus en plus saillante en ce qui concerne l'accès au logement.

Outre les aspects énergétiques, la loi de l'offre et de la demande permettra de contenir la baisse des prix des bâtiments neufs et rénovés. Cette tendance est d'autant plus marquée à Bruxelles.

7.6.2 GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG²⁷

7.6.2.1 ÉCONOMIE²⁸

Malgré les signes d'affaiblissement du marché du travail au premier trimestre, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la hausse pour atteindre 2,2% en 2023 selon STATEC.

Fin 2022, l'économie luxembourgeoise a ralenti et enregistré un PIB en baisse de 3,8% en glissement trimestriel. La croissance s'est établie à 1,5% pour l'année 2022, finissant à un niveau légèrement inférieur aux attentes. STATEC prévoit une croissance plus forte pour 2023 à 2,2% (mars 2023), et même une hausse de 3,2% en 2024.

Dans l'ensemble, les prix à la consommation ont connu des baisses notables au premier trimestre, chutant à 3,6% en mars 2023 après un pic de 7,4% en juin 2023 et atteignant un taux annuel de 6,3% pour 2022. Pour 2023, l'inflation devrait atteindre 3,9%.

Le marché du travail a ralenti au début de l'année 2023. Le taux de chômage reste très bas à 4,9% (mars 2023) et devrait s'élever à 5,0% à la fin de l'année.

Les rendements obligataires ont augmenté en mars 2023. Les moyennes mensuelles des obligations luxembourgeoises à 10 ans s'élevaient à 2,99% à la fin du trimestre, renouant avec les pics d'octobre 2022 après avoir enregistré un creux à 2,68% en décembre 2022.

Le Grand-Duché de Luxembourg compte une population de 660 80929 habitants, dont 52,6% de nationalité luxembourgeoise. Selon Eurostat, la population a augmenté dans 18 États membres de l'UE et a diminué dans 10 autres entre les années 2018 et 2019. En 2022, la population luxembourgeoise a augmenté de 17,0 %.

7.6.2.2 IMMOBILIER DE BUREAUX³⁰

Le parc de bureaux au Luxembourg atteindra 4.747.000 m² fin 2023, contre 4.450.000 m² fin 2022.

Le « take-up » de bureaux au Luxembourg s'est redressé à un niveau modéré pour atteindre 48 049 m² au premier trimestre 2023. Le volume du « take-up » et le nombre de transactions enregistrées se sont avérés légèrement inférieurs à la moyenne à long terme, mais correspondent aux fourchettes observées ces dernières années. Dans l'ensemble, les entreprises sont confrontées à un double défi sur ce

²⁷ Sources : Le Portail des Statistiques Grand-duché de Luxembourg ; Statnews, n° 01, janvier 2020 ; Statnews, n° 02, janvier 2020 ; Conjoncture flash, janvier 2020.

²⁸ Source : CBRE Research premier trimestre 2023.

²⁹ Eurostat.

³⁰ Source : INOWAI, Office Market Report, troisième trimestre 2022.

marché, caractérisé à la fois par un nombre limité d'espaces disponibles et une incertitude économique qui entrave les décisions stratégiques en matière d'immobilier.

Environ 164 650 m² de bureaux sont considérés comme vacants sur un parc total de 4 747 millions de m², ce qui se traduit par un marché très tendu avec un taux de vacance de seulement 3,5%. La forte absorption d'espaces vacants au deuxième trimestre 2023 inclut notamment H2O (Howald), dont le taux de vacance était élevé depuis longtemps et qui est désormais intégralement loué.

Les nouvelles constructions totalisent 21 500 m², dont seulement 3 700 m² restent disponibles. Le premier trimestre 2023 a été marqué par l'achèvement de deux espaces de bureau pour un total de 21 500 m². L'un de ces bâtiments est l'Icône de Belval, entièrement pré-loué à une banque en 2021 (17 300 m²). On prévoit l'achèvement de quelque 336.000 m² de bureaux au cours du reste de l'année 2023.

Le loyer « prime » luxembourgeois maintient son niveau de 54 EUR /m²/mois (hors TVA), établi en 2022. La vigueur générale du marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont rassurantes en ce qui concerne les valeurs locatives. Cela a entraîné une hausse du loyer « prime » à un montant record de 54 EUR/m²/mois (hors TVA) dans le QCA en 2022 suite à la conclusion d'un contrat de pré-location sur un nouveau projet. Ce niveau s'est maintenu au début de l'année 2023.

Les rendements des investissements subissent toujours des pressions ascendantes alors que les investisseurs restent sur la touche. Bien que résilient, le Luxembourg n'a pas échappé aux forces macroéconomiques inflationnistes et aux turbulences conjoncturelles. Compte tenu de l'incertitude accrue et de l'augmentation des coûts de financement, on estime que les rendements des investissements « prime » ont progressé pour atteindre 4,25% en avril 2023. Dans l'ensemble, les fondamentaux solides et les perspectives positives pour le Luxembourg en tant qu'économie et marché de bureaux restent stables à long terme.

7.6.2.3 IMMOBILIER RESIDENTIEL³¹

Le dernier rapport publié par l'Observatoire du Logement donne un aperçu de l'évolution de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur le marché de l'immobilier résidentiel au cours du premier trimestre 2023.

Une baisse significative de l'activité a été observée au cours des 12 derniers mois, notamment sur le segment des appartements en construction (-72,5% par rapport au premier trimestre 2022), ainsi que pour les appartements déjà construits (-41,5%), les maisons (-42,9%) et les terrains à bâtir (-41,4%).

Dans le même temps, les prix de vente affichent une tendance à la baisse : -1,5% par rapport au premier trimestre 2022 selon l'indice hedonic de Statec. Le segment des maisons déjà construites est le principal responsable de cette baisse (-4,3% sur 12 mois), tandis que les prix sont plus stables dans les segments des appartements déjà construits (+0,4%) et des appartements en construction (-0,4%).

31

https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2023/06-juin/27-bilan-marche-immobilier-1er-trimestre.html

Concernant les loyers annoncés, la hausse ne se dément pas : +11,1% sur 12 mois pour notre indicateur de loyers annoncés concernant les appartements.

7.6.3 FRANCE – ILE-DE-FRANCE³²

7.6.3.1 ÉCONOMIE

Après la stabilité observée au quatrième trimestre 2022, le PIB a progressé de 0,2% au premier trimestre 2023, essentiellement en raison d'une hausse de la production d'1,4%.

Après l'année 2022, au cours de laquelle les prix de l'énergie ont fortement augmenté, 2023 a connu un début plus calme, quoique marqué par l'inflation. Le taux d'inflation a baissé à 4,5% pour le premier semestre de l'année, après avoir atteint son pic de 6,3% en février 2023.³³

Le marché du travail semble se stabiliser avec un taux de chômage de 7,2% pour le premier semestre 2023, son plus bas niveau depuis plus de dix ans.

7.6.3.2 MARCHE DES BUREAUX

Le take-up enregistré début 2023 (317 400 m², à savoir -39% sur un an) a été le plus faible enregistré au cours des 20 dernières années, à l'exception de l'année 2002. Le nombre de transactions est similaire au nombre enregistré en 2013.

Après une année 2022 record ayant vu la livraison de plus de 800.000 m², le volume diminuera à 571.000 m² en 2023 en raison du faible nombre de travaux initiés sur la période 2020-2021. La livraison des bureaux fin 2022 et début 2023 a contribué à l'augmentation de l'offre immédiate en région parisienne d'un trimestre à l'autre, avec 4.300.000 m² disponibles à la fin du premier trimestre 2023 (montant le plus élevé enregistré depuis 20 ans) pour un taux de vacance de 7,4%.

En raison du décalage entre l'offre et la demande dans certains secteurs, la prudence des investisseurs pourrait mettre un frein aux projets qui n'ont pas été commercialisés.

À Paris, la tension entre l'offre et la demande a fait augmenter les loyers au premier trimestre 2023. Le loyer « prime » du QCA de Paris est stable à 960 EUR/m²/an et pourrait encore augmenter à l'approche du second semestre 2023.

7.6.3.3 MARCHE DE L'INVESTISSEMENT³⁴

Au cours du premier semestre 2023, 4,2 milliards EUR au total ont été investis en région parisienne. Ce volume représente une forte baisse de 44% sur un an et de 42% par rapport à la moyenne sur dix ans. Le taux de rendement « prime » s'établit à 3,50% alors que le loyer « prime » s'élève à 950 EUR/m²/an.

³² Sources : (i) JLL Recherche France juillet 2023 et (ii) Cushman & Wakefield Market Beat Ile de France premier trimestre 2023.

³³ Source : INSEE informations rapides n° 177 (13 juillet 2023)

³⁴ Source : JLL Recherche France, juillet 2023.

La baisse la plus importante est enregistrée dans le segment des transactions supérieures à 100 millions EUR, où seules neuf transactions ont été conclues (contre 19 au premier semestre 2022 et une moyenne de 22 par semestre au cours de la même année).

La « retarification » des bureaux se poursuit avec un rendement en hausse de 25 pb à 3,75%.

7.6.4 ALLEMAGNE

7.6.4.1 ÉCONOMIE (GENERALITES)

L'Allemagne est la plus grande économie européenne et l'une des plus puissantes au monde. Avec près de 3 800 milliards EUR, le PIB de l'Allemagne est le plus élevé d'Europe, comptant pour 22% du PIB européen. En outre, le pays est le plus peuplé d'Europe (83,2 millions d'habitants, soit 18,5% de la population de l'Union européenne). L'Allemagne est une valeur refuge pour les capitaux mondiaux et offre aux investisseurs un environnement financier, politique et juridique stable, très attractif pour les particuliers et les groupes internationaux.

Son produit intérieur brut (PIB) a reculé de 0,3% au premier trimestre 2023 par rapport au quatrième trimestre 2022 après ajustement des variations de prix, de saisonnalité et de calendrier³⁵.

Le taux d'inflation en Allemagne, mesuré en glissement annuel de l'indice des prix à la consommation (IPC), s'établit à +6,4% en juin 2023. En mai 2023, son taux d'inflation a augmenté de 6,1% (en glissement annuel). L'inflation a donc légèrement progressé à nouveau après avoir ralenti pendant trois mois consécutifs.

Le volume total d'opérations, qui avoisinait les 3,2 milliards EUR au premier semestre 2023, s'est avéré inférieur d'environ deux tiers à la moyenne sur 10 ans. Malgré cela, les bureaux ont de nouveau caracolé en tête des classes d'actifs et représenté environ un tiers du volume total des investissements commerciaux. Outre la situation financière toujours difficile et le fait que la phase de fixation des prix ne soit pas encore terminée, la conjoncture économique ralentit l'activité d'investissement.

Environ 2,3 milliards EUR ont été investis dans des immeubles de bureau situés dans des emplacements privilégiés au cours du premier semestre 2023. Avec une baisse de près de 77% par rapport à 2022, la performance des meilleurs emplacements se rapproche de celle enregistrée au niveau national. Dernier point, mais non des moindres, le résultat a pâti de la faiblesse des revenus dégagés sur les biens à fort volume. Seules six ventes de plus de 100 millions ont été enregistrées. Avec des ventes s'élevant à 1,05 milliard EUR, Berlin prend une nouvelle fois la tête du classement. La capitale est le seul emplacement à dépasser la barre du milliard. Hambourg arrive en deuxième position avec 363 millions EUR, suivie par Munich avec 270 millions EUR et Stuttgart avec 239 millions EUR. En particulier, Düsseldorf et Francfort ont enregistré de fortes baisses de chiffre d'affaires avec respectivement 197 millions EUR (-87%) et 122 millions EUR (-95%) seulement.³⁶

³⁵ Source : https://www.destatis.de/EN/Press/2023/05/PE23_203_811.html

³⁶ Source : <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

7.6.4.2 ÉCONOMIE (DÜSSELDORF)

Düsseldorf, qui compte plus de 620.000 habitants, est la capitale du Land le plus peuplé, à savoir la Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Centre d'affaires florissant au cœur de l'Europe, la ville est facilement accessible grâce à son excellent réseau de transports et à son aéroport international³⁷.

Selon la dernière enquête économique menée par la Chambre d'Industrie et de Commerce de Düsseldorf au début de l'année 2023, la situation des entreprises s'est légèrement améliorée par rapport à l'enquête de l'automne 2022. Cela s'explique principalement par un léger assouplissement des prix de l'énergie et des matières premières. Toutefois, ces deux facteurs restent les principaux facteurs de risque en ce qui concerne les perspectives d'activité futures, aux côtés de l'inflation et des incertitudes géopolitiques. Le marché du travail de Düsseldorf reste solide, même s'il est de plus en plus difficile de pourvoir les postes qualifiés vacants. En glissement annuel, le taux de chômage est resté stable à 6,8% en mars 2023. Fin mars 2023, un total de 23 715 personnes étaient inscrites au chômage, soit une légère augmentation de 143 personnes en glissement annuel.

7.6.4.3 MARCHE DES BUREAUX (DÜSSELDORF)

Au premier trimestre 2023, le parc de bureaux (nombre de m² de bureaux existants) de Düsseldorf s'élevait à 9 326 800 m² en zone urbaine.

Concernant l'immobilier locatif de bureaux de Düsseldorf, le volume du « take-up » a atteint 59 700 m² au premier trimestre 2023. Cela représente une baisse de 10% par rapport à la période correspondante l'année dernière. C'est en 2021 qu'une baisse du « take-up » avait été constatée pour la dernière fois. La moyenne sur cinq ans des mois de janvier à mars atteint environ 80.000 m². Il est encourageant de souligner que deux opérations de location importantes ont été enregistrées en début d'année, représentant 25% du volume total du « take-up ».

Le taux de vacance des bureaux à la fin du premier trimestre 2023 s'élève à 9,4% et se situe désormais au niveau de 2015. Par rapport à la même période l'an dernier, le total des superficies de bureaux disponibles a augmenté d'environ 21% pour atteindre 876 700 m². L'augmentation de l'offre d'espaces découle principalement d'une avancée significative du secteur de la sous-location. En 12 mois, l'offre de sous-locations a presque triplé, passant de 52.000 m² à 150.000 m² désormais. Environ 17% du taux de vacance total concerne actuellement des sous-locations, de sorte qu'un marché secondaire intéressant se profile de plus en plus pour les utilisateurs de bureaux. Pour les entreprises, les opportunités de leasing de qualité et à faible coût de style « plug & play » se présentent parfois rapidement.

Depuis l'été 2022, les loyers « prime » ont augmenté sur l'ensemble des principaux marchés de bureaux en Allemagne, la majorité des marchés du premier segment enregistrant des loyers stables depuis le début de l'année. À Munich, le loyer « prime » a augmenté de 2,00 EUR/m² pour atteindre 47,00 EUR/m² au printemps 2023. Il s'agit d'un nouveau record pour la capitale bavaroise. Francfort est et reste le marché le plus onéreux à 48 EUR/m²³⁸. Le loyer « prime » de bureaux réalisable à Düsseldorf atteint désormais 38,00 EUR/m²/mois. À la même période l'an dernier, le loyer « prime » des bureaux s'élevait à 28,50 EUR/m²/mois. C'est à nouveau dans le sous-marché QCA que le loyer « prime » actuel

³⁷ Stadt Düsseldorf - www.duesseldorf.de

³⁸ Source : <https://www.realestate.bnparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>

est atteint. En raison de la forte demande en espaces de bureaux de qualité et des achèvements prévus pour 2023 et au-delà dans le QCA, le loyer « prime » des bureaux restera au moins à ce niveau jusqu'à la fin de l'année.

7.6.4.4 MARCHE RESIDENTIEL³⁹

Au premier trimestre 2023, l'indice des prix de l'immobilier vdp a chuté de 3,3% en glissement annuel. Les prix ont reculé de 2,3% par rapport au trimestre précédent. Il s'agit de la baisse la plus prononcée des taux de change depuis le début de l'indice, à la fois d'une année sur l'autre et d'un trimestre sur l'autre. Cette évolution négative s'explique principalement par l'inflation et l'évolution des taux d'intérêt ainsi que l'incertitude quant à l'évolution du contexte économique. En conséquence, la demande immobilière provenant des investisseurs et des ménages a nettement diminué. Heureusement, le chômage reste faible en Allemagne, ce qui réduit le risque de défaut de crédit dans le financement de l'immobilier résidentiel.

Dans l'ensemble, les facteurs négatifs actuels ont pesé sur les prix de toutes les classes d'actifs, mais à des degrés divers. Les prix du marché de l'immobilier résidentiel ont diminué de 2,1% en glissement annuel et de 2,0% en glissement trimestriel.

Les prix de l'immobilier résidentiel restent relativement solides en raison de la faiblesse de l'activité de construction de logements neufs alors que la demande en logements reste élevée. Toutefois, si ces deux facteurs ont un effet stabilisateur, ils entraînent une forte hausse des loyers des logements.

7.6.5 HONGRIE⁴⁰

7.6.5.1 ÉCONOMIE

Selon CBRE, le taux de croissance moyen du PIB hongrois atteindra 3,4% entre 2021 et 2025, avant de reculer à un niveau légèrement inférieur à 2,3% après 2025. Selon bank monitor, l'inflation a atteint 20,1% en juin après un pic de 25% enregistré en février. Dans un contexte de ralentissement de l'activité économique, le taux de chômage a légèrement augmenté pour atteindre 4,1%. La Banque nationale hongroise n'a pas modifié son taux directeur depuis octobre 2022. Actuellement, le taux d'intérêt au jour le jour s'établit à 18%, tandis que le taux de dépôt à court terme (2 semaines) stagne à 13%.

La demande en bureaux « New Normal » reste élevée, même si certains occupants préfèrent des espaces de bureaux moins vastes en raison des pratiques de télétravail mises en œuvre au sein de leur entreprise. De manière générale, le retour au bureau a bien eu lieu et, malgré les nouveaux défis géopolitiques et économiques auxquels le pays a été confronté en 2022 et 2023, le crédit-bail de bureaux semble se maintenir aux niveaux enregistrés.

7.6.5.2 MARCHE DES BUREAUX (BUDAPEST)

L'activité totale de location de bureaux au premier trimestre 2023 à Budapest s'élève à 76 700 m² (en recul de 5% sur un an par rapport au premier trimestre 2022). La part des renouvellements a atteint

³⁹ Source : (i) vdp Research, premier trimestre 2023 et (ii) Cushman & Wakefield Office Market Research, premier trimestre 2023.

⁴⁰ Country Economic Forecast Hungary par Oxford Economics, 23 décembre 2022, rapports *Budapest Investment & Office Snapshot*, 3^{ème} trimestre 2022 de CBRE.

55%, tandis que le « take-up » net (nouveaux baux, pré-locations et extensions) s'élève à 18% (34.000 m²).

Le parc de bureaux actuel de Budapest se compose de 4.300.000 m², plusieurs projets devant être livrés d'ici 2025. Cependant, les dates de livraison d'une partie de ces projets pourraient être reportées.

Au premier trimestre 2023, un total de 26.000 m² de bureaux neufs a été livré. Pour 2023, CBRE prévoit la livraison de 176.000 m² de bureaux supplémentaires. L'afflux de nouvelles offres a entraîné une légère hausse du taux de vacance de 0,9 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent et une hausse de 2,4% en glissement annuel au premier trimestre 2023, portant le taux de vacance de Budapest à 12,2% et le taux d'absorption net à des niveaux négatifs à la fin du trimestre. Le pipeline de projets de bureaux est important, même si le rythme des nouveaux projets a commencé à ralentir : 323.000 m² de bureaux neufs sont prévus d'ici 2025 et le taux de pré-location est déjà de 19%.

Les loyers de catégorie A restent solides. Le niveau moyen des loyers enregistrés dans cette catégorie s'élève à 16,40 EUR/m²/mois (hors TVA).

7.6.5.3 INVESTISSEMENT⁴¹

La situation géopolitique et l'incertitude économique causées par la guerre en Ukraine depuis le début de l'année 2022 ont également pesé sur l'activité d'investissement dans le secteur de l'immobilier commercial. Au premier trimestre 2023, l'activité globale d'investissement en Hongrie a atteint 70 millions EUR. Malgré ce mauvais départ, le volume d'investissement annuel devrait atteindre 1 milliard EUR (contre un volume d'investissement annuel d'1,4 milliard EUR en 2022 et 1,1 milliard EUR en 2021).

En 2022, les bureaux, qui représentent 61% de l'ensemble des transactions, demeurent la principale classe d'actifs. Toutefois, au premier trimestre 2023, les commerces et terrains d'aménagement ont pris le relais de l'immobilier de bureaux. La part des investisseurs internes au pays représente près de 80% des transactions enregistrées au premier trimestre 2023.

Les rendements prime ont augmenté jusqu'à 100 pb dans la région et ont également flambé en Hongrie (pour atteindre 6,5% environ). Cependant, aucune transaction représentative réelle n'a encore été enregistrée sur les actifs prime.

7.6.6 ROUMANIE⁴²

7.6.6.1 ÉCONOMIE

La Commission européenne a revu ses prévisions de croissance du PIB à la hausse de 2,5% à 3,2% pour 2023 et à 3,5% pour 2024.

Les prévisions d'inflation annuelle s'élèvent à 9,7% pour 2023 et à 4,6% pour 2024, tandis que le chômage devrait légèrement reculer pour passer de 5,6% à 5,4%. Si ces prévisions s'avèrent justes, le marché du travail resterait plutôt sous tension et les salaires demeureraient élevés.

⁴¹ Source : Recherche CBRE.

⁴² Source : Recherche CBRE, premier trimestre 2023.

Le ratio dette/PIB devrait atteindre 46,1% en 2024 et le déficit budgétaire devrait s'élever à 4,7% en 2023 et à 4,4% en 2024.

Le plan de relance et de résilience et les entrées de capitaux d'autres fonds de l'UE devraient largement compenser l'impact du resserrement des conditions de crédit.

La consommation des ménages devrait continuer à progresser en raison de la hausse des salaires et de la prolongation du plafonnement des prix de l'énergie jusqu'en 2025.

7.6.6.2 MARCHÉ DES BUREAUX (BUCAREST)

La superficie totale du parc de bureaux s'élève à 3.352.000 m². Le take-up s'élevait à 33.000 m² au premier trimestre 2023.

Environ 113.000 m² de bureaux devraient arriver sur le marché d'ici la fin de l'année 2023, ce qui est inférieur aux 177.000 m² de bureaux arrivés sur le marché en 2022. Les prévisions pour 2024 et 2025 sont respectivement de 6.000 m² et 167.000 m². Compte tenu du faible niveau des nouvelles livraisons, la fluctuation du taux de vacance devrait être limitée au cours des prochains trimestres. À la fin du premier trimestre 2023, le taux de vacance s'élevait à 15,06%.

7.6.6.3 MARCHÉ RESIDENTIEL (BUCAREST)

Une contraction du volume des transactions a été observée sur le marché en raison de la difficulté à obtenir des prêts hypothécaires. Récemment, une partie des banques a recommencé à proposer des crédits à des taux légèrement inférieurs à 6%.

Les livraisons d'immeubles résidentiels ont augmenté au cours du premier trimestre 2023, mais devraient diminuer d'ici la fin de l'année. Les prix continuent de baisser légèrement, même si les marchés haut de gamme et du luxe sont moins affectés.

Le niveau des transactions sur les espaces nouveaux au premier trimestre 2023 s'élevait à 10 146 unités pour Bucarest et 1 228 unités pour Ilfov. Au total, le premier trimestre 2023 a accusé une baisse de 23% par rapport au premier trimestre 2021, mais une hausse spectaculaire de 57% par rapport au premier trimestre 2020, lorsque la pandémie pesait sur les volumes.

L'offre résidentielle à Bucarest et Ilfov comprenait 18 740 unités à la fin de l'année 2022. D'ici la fin de l'année 2023, CBRE estime une offre totale de 15.033 unités pour Bucarest et Ilfov, combinant une augmentation pour Bucarest et une forte baisse d'environ 5.000 unités pour Ilfov⁴³.

7.6.6.4 INVESTISSEMENT

Les opérations de l'activité d'investissement ont atteint 135 millions EUR pour le premier trimestre 2023.

Le volume total de l'activité d'investissement s'est élevé à 1,3 milliard EUR au cours des 12 derniers mois, dont 62% liés aux actifs de bureaux, 24% aux actifs de vente au détail et 7% aux actifs industriels.

⁴³ Source : JLL Research.

Le taux de rendement prime des bureaux s'élève à 7,5% à la fin du premier trimestre 2023.

Le financement des investissements provient principalement de sources locales, dont 50% en Roumanie. En 2022, les trois principaux pays étrangers investisseurs étaient l'Afrique du Sud (pour 15%), l'Autriche (pour 10%) et la Belgique (pour 9%).

7.6.7 PORTUGAL - LISBONNE⁴⁴

7.6.7.1 ÉCONOMIE

La Banque du Portugal a publié une hausse du PIB de 6,7% pour 2022 et prévoit une croissance de 2,7% pour l'année 2023.

Dans un contexte de conflit international résultant de la guerre en Ukraine et en raison des profondes incertitudes qui en découlent, les perspectives économiques mondiales à court terme s'assombrissent et leur concrétisation dépend fortement de l'issue de la guerre. La moindre croissance de la consommation privée, la baisse des investissements et la diminution des exportations devraient provoquer un ralentissement du PIB à 2,7% en 2023.

Conformément aux perspectives mondiales, l'inflation a atteint 8,1% en 2022, ce qui s'est traduit par une hausse généralisée des prix. Néanmoins, malgré cette tendance à la hausse, le Portugal reste l'un des pays de la zone Euro ayant le taux d'inflation le plus bas. La prévision concernant la balance des paiements (BoP) du pays pour 2023 est de 5,2%.

Le taux de chômage devrait se stabiliser à 5,8% en 2023, avec une légère baisse à 5,7% en 2024.

7.6.7.2 BUREAUX (LISBONNE)

À la fin du premier trimestre 2023, le parc de bureaux lisboète s'élevait à 4.400.000 m².

Au premier trimestre 2023, le taux de vacance a progressé de 0,5% à 9,2% par rapport au premier trimestre 2022. Le taux de vacance varie de 2,2% dans les quartiers historiques à 19,2% dans le corridor occidental. En 2023, ce taux pourrait augmenter légèrement, mais pas substantiellement, étant donné que le pipeline prévu pour 2023 est entièrement pré-loué et que la demande devrait s'avérer supérieure à la moyenne des cinq dernières années.

Le loyer « prime » le plus élevé, qui s'élève à 26 EUR/m²/mois, a été enregistré dans le QCA. Alors que les nouveaux produits continuent d'être loués et livrés, les loyers « prime » ont été consolidés et il existe encore une marge de progression dans les emplacements de prestige.

Le take-up de janvier à mai 2023 s'élevait à 35 400 m² contre 146 900 m² sur la même période de l'année précédente. Le take-up est en baisse de 67%, notamment en raison des nouveaux contrats sur des sièges de sociétés enregistrés l'an dernier pour une superficie de 85 800 m². C'est dans une zone périphérique dénommée Parque Das Nacoes qu'a eu lieu la plus grande transaction de 2023 avec une

⁴⁴ Source : Worx Real Estate Consultants / Aperçu du marché des bureaux / Mai 2023.

superficie pré-louée de 14 100 m². Ce quartier a également représenté la plus grande part du take-up au cours de cette période, soit 26%.

7.6.7.3 INVESTISSEMENT

Les rendements prime ont reculé de 50 pb dans toutes les zones au premier trimestre 2023 par rapport au dernier trimestre et de 75 pb par rapport au même trimestre de l'année dernière.

L'actualité récente caractérisée par le risque financier, la forte hausse des taux d'intérêt et l'environnement économique et politique de plus en plus incertain a eu des répercussions sur le premier trimestre 2023.

Cela s'est traduit par l'attentisme des investisseurs qui a conduit à une lenteur des investissements en début d'année 2023.

L'année 2022 a été une année record pour le marché de la location de bureaux avec une superficie de 272.000 m² et un volume d'investissement total de 2 982 millions EUR ; un ralentissement est redouté pour l'année 2023. Néanmoins, la conjoncture économique difficile a entraîné un ralentissement plus fort que prévu sur le marché de la location et de l'investissement avec respectivement 19 906 m² de bureaux loués à Lisbonne sur le premier trimestre 2023 (baisse de 17% par rapport au premier trimestre 2022) et un volume d'investissement global en baisse de 36% sur un an, 239,5 millions EUR ayant été investis dans l'immobilier au Portugal au cours du premier trimestre 2023.

7.6.8 GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)

7.6.8.1 ÉCONOMIE⁴⁵

En mai 2023, le FMI a revu ses précédentes révisions, qui anticipaient une récession du Royaume-Uni pour 2023. Il prévoit désormais une croissance du PIB de +0,4% en 2023.

En mai 2023 également, la Banque d'Angleterre a révisé ses prévisions de croissance pour 2023, même si cette croissance devrait rester entre stable et nominale. La Banque d'Angleterre table sur une croissance positive de +0,9% en 2024 et une croissance similaire en 2025.

En ce qui concerne les taux d'intérêt, le Comité de politique monétaire (CPM) de la Banque d'Angleterre a décidé de relever son taux directeur de 4,5 à 5% lors de sa réunion du 21 juin 2023. Le CPM a invoqué la hausse persistante de l'Indice des Prix à la consommation (IPC), qui affiche certes un ralentissement, contre un objectif de 2% par an.

Il semblerait que la résilience de la demande et la baisse des prix de l'énergie aient contribué à prolonger l'inflation. À cet égard, la Banque d'Angleterre a clairement indiqué qu'elle devrait encore relever ses taux afin de maîtriser ces hausses de prix. Cependant, la Banque d'Angleterre et les marchés privés anticipent de manière générale une tendance à la baisse, et donc un abaissement des taux, d'ici la fin de l'année 2024.

⁴⁵ (i) Synthèse économique mondiale de l'OCDE, Mai 2023 et (ii) Rapport MPC de la Banque d'Angleterre (Mai 2023) : <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-report/2023/may-2023>

7.6.8.2 MARCHÉ DES BUREAUX⁴⁶

Le take-up n'a cessé de diminuer après son pic d'environ 2 millions de m² en novembre 2022, pour passer à environ 1,8 million de m² en mai 2023. Le « take-up » de la zone Central London s'élevait à environ 46 400 m² en mai, restant inférieur à la moyenne mensuelle sur 10 ans qui s'élève à 92 900 m².

Le secteur des bureaux de Londres constitue à la fois une micro-implantation et un segment sensible aux produits. Des points spécifiques doivent être pris en compte.

Dans certains quartiers tels que la City de Londres (où Atenor possède des investissements) et le West End, les loyers sont restés solides, avec des taux de vacance historiquement bas pour les nouvelles constructions. Dans les quartiers Midtown/City de Londres, les loyers ont progressé de 13 à 15% au cours des 12 derniers mois en raison de la diminution de l'offre d'espaces répondant aux normes ESG et bien desservis par les transports publics.

Un certain nombre d'occupants importants (comme HSBC et Clifford Chance) sont en train de déménager de Canary Wharf vers la City afin d'améliorer la fidélisation du personnel et de se rapprocher de leurs clients.

En 2025 et 2028, de nouvelles lois pourraient imposer des sanctions gouvernementales en cas de renouvellement et de conclusion de nouveaux baux sur des locaux dont le Certificat de Performance Energétique (EPC - *Environmental Performance Certification*) est inférieur à « C ». Cela oblige les locataires et les propriétaires à réfléchir aux locaux qu'ils occupent actuellement.

7.6.8.3 INVESTISSEMENT

Les volumes d'investissement ont reculé de 26% en glissement trimestriel dans le centre de Londres pour atteindre un total d'1,23 milliard de GBP au deuxième trimestre 2023.

Les volumes ont chuté de 64% en dessous de la moyenne trimestrielle sur 10 ans, qui s'élève à 3,4 milliards de GBP. Les volumes d'investissement du premier semestre 2023 s'élèvent à 2,9 milliards GBP, accusant une baisse de 52% par rapport à la moyenne à long terme de l'activité d'investissement pour le premier semestre. En raison du coût de la dette qui reste élevé, l'activité sur les marchés immobiliers du centre de Londres est moins dynamique. Au deuxième trimestre 2023, 26 transactions ont été enregistrées, la plus importante étant conclue dans le quartier de la City où Sancroft, EC4, a été acheté pour 315 millions GBP par Mitsui Fudosan et Greycoat. Trois autres opérations de 100 millions GBP et plus ont été réalisées au deuxième trimestre 2023, dont deux dans le West End et une à Midtown. La plus importante des trois et deuxième plus importante opération du trimestre a vu Hines investir environ 132 millions GBP dans le bien Film House, dans le West End.

Au deuxième trimestre 2023, les investisseurs étrangers, qui représentaient 60% du total trimestriel, ont continué à dominer le marché de l'investissement. Les acquéreurs asiatiques ont dominé l'activité d'investissement à l'étranger, représentant 223 millions GBP d'investissements au deuxième trimestre 2023. Les investisseurs au Royaume-Uni ont représenté 40% de l'ensemble des transactions au deuxième trimestre 2023, soit 391 millions GBP d'activité d'investissement. Au premier semestre 2023, les investisseurs étrangers constituaient 71% du marché. Les investisseurs asiatiques, comptant

⁴⁶ (i) Recherche CBRE, mai 2023 et (ii) Knight Frank, 5^{juin} 2023.

pour 1,3 milliard GBP (49%), étaient les mieux représentés. En ce qui concerne l'activité locative à Londres, la demande a continué de dépasser l'offre en mai 2023 car le coût de l'emprunt pour l'accession à la propriété a rendu les conditions de viabilité plus strictes que ce que de nombreux emprunteurs pouvaient se permettre. Dans le même temps, le marché de l'investissement fait toujours face à des difficultés en raison de la hausse significative des coûts de la dette. Pourtant, l'appétence des investisseurs pour le BTR semble persister. En effet, l'environnement actuel a mis en évidence les qualités défensives du secteur, un certain nombre d'investisseurs majeurs cherchant à accroître leur exposition à la classe d'actifs résidentielle. Pour différentes raisons, le secteur a surperformé les actions, les obligations et d'autres véhicules d'investissement immobilier, enregistrant une performance totale annuelle de 7,1% au cours des 10 dernières années, contre -0,1% pour les obligations et 5,8% pour les actions, ce qui souligne l'attrait du secteur pour les investisseurs institutionnels et à long terme. Compte tenu des contraintes liées à la conjoncture commerciale, le renouvellement annuel des revenus liés à l'IPC dans le secteur protège la classe d'actifs contre les pressions inflationnistes, l'insécurité des revenus et la baisse des valeurs. Les autres classes d'actifs liées à des baux plus longs ne sont pas en mesure de reconstituer les loyers aussi fréquemment, ce qui entraîne une baisse des rendements nets d'exploitation, en particulier lorsque les valeurs en capital sont moins élevées.

7.6.9 PAYS-BAS

7.6.9.1 ÉCONOMIE

Au premier trimestre 2023, la situation économique des Pays-Bas s'est avérée plutôt difficile, avec toutefois un assouplissement par rapport aux derniers trimestres 2022. L'inflation reste élevée à 5,7%⁴⁷, malgré une baisse par rapport à la moyenne de 11,6% au total sur l'année 2022⁴⁸. Avec l'accroissement des intérêts sur le marché des capitaux, il s'agit là des premiers signes d'un ralentissement de l'économie. Une nouvelle baisse légère du produit intérieur brut (« PIB ») a été observée au premier trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Le chômage reste stable à 3,6%⁴⁹.

7.6.9.2 MARCHE DES BUREAUX

(C) « TAKE-UP »

Le « take-up » des espaces de bureaux par les locataires et les acquéreurs (à usage propre) au premier trimestre 2023 a atteint 165.000 m², ce qui représente une baisse de 11% par rapport à la même période l'année dernière (185.000 m²). En conséquence, le marché des bureaux, perclus d'incertitudes structurelles et cycliques, affiche un début d'année 2023 timide, quoique solide. Les deux tiers de tout le take-up aux Pays-Bas ont lieu dans les cinq plus grandes villes, avec Amsterdam en tête du classement. Avec un « take-up » d'environ 51.000 m², la capitale représente à elle seule plus d'un tiers de la dynamique des transactions aux Pays-Bas. Ces dernières années, la part du capital est passée de 32% en 2017 à environ 20%, principalement en raison d'une pénurie d'offres de qualité.

Une certaine polarisation a été constatée dans la dynamique récente des transactions. Les meilleurs emplacements néerlandais, notamment dans les cinq plus grandes villes, restent prisés. Dans la région, le marché est moins dynamique car il y a peu de « take-up » en dehors du G5 (Amsterdam, Rotterdam,

⁴⁷ Source : www.actuelerentestanden.nl

⁴⁸ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83133NED/table?ts=1675066295480>

⁴⁹ Source : www.cbs.nl <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie>

La Haye, Utrecht et Eindhoven). Cette différenciation se vérifie tant au sein des grandes villes qu'entre les cinq grandes villes (G5) et le reste des Pays-Bas.

Avec 63% du « take-up » national, la part des cinq plus grandes villes pour le secteur des bureaux est nettement plus élevée que la moyenne à long terme d'environ 50%. Ces chiffres confirment que l'activité locative a principalement lieu dans les grandes villes à l'heure actuelle.

(d) NIVEAU ELEVE DES LOYERS⁵⁰

D'une part, la situation tendue du marché a entraîné une forte hausse des loyers. À Utrecht et à La Haye, l'inadéquation entre la demande en bureaux de qualité et l'offre disponible dans les deux villes a freiné la dynamique des opérations. Les deux villes appliquent des conditions de pré-location qui entravent la réalisation rapide de nouveaux immeubles de bureaux.

Les utilisateurs de bureaux souhaitent de plus en plus conserver leur flexibilité et préfèrent ne pas s'engager à louer des immeubles de bureaux dont la réalisation peut s'étaler sur plusieurs années.

À La Haye, une dynamique similaire est observée autour du quartier de la gare, avec un grand nombre de projets à long terme, alors que le taux de vacance des bureaux s'approche depuis des années du niveau de friction. Il est désormais difficile pour de nombreux utilisateurs de trouver un espace approprié.

7.6.9.3 MARCHE RESIDENTIEL⁵¹

Au premier trimestre 2023, le volume d'investissement a atteint 451 millions EUR. Cela représente une baisse de 28% par rapport au premier trimestre 2022. Au premier semestre, les volumes du marché de l'investissement résidentiel se sont stabilisés à 840 millions EUR, ce qui représente un recul par rapport au niveau enregistré en 2015. Cela s'explique par l'augmentation de la participation au capital associée à la future réglementation du marché locatif et la nouvelle hausse des droits de mutation.

La baisse de la dynamique de marché par rapport à l'année dernière est beaucoup plus faible pour les logements existants (-41%) que pour les logements neufs (-58%). Cela s'explique en grande partie par la non-réalisation de nombreuses transactions de construction prévues en raison de coûts de construction élevés et par la faiblesse des revenus des ventes. Dans la plupart des cas, les promoteurs de projets, les municipalités et les investisseurs finaux doivent collaborer pour obtenir la bonne programmation et parvenir à des projets de logement financièrement rentables. L'accroissement limité de la flexibilité de cette programmation signifie que le marché de la construction neuve continuera de rencontrer des difficultés jusqu'à la fin de l'année.

7.6.10 POLOGNE

7.6.10.1 ÉCONOMIE

Après la pandémie de Covid-19 (qui a entraîné des retards dans la délivrance des permis de construire et des fournitures des matériaux de construction, ainsi qu'une baisse de l'espace locatif due au télétravail), l'année 2022 a également été perturbée par des défis politiques, économiques et

⁵⁰ Source : <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/kwartaalcijfers-q1-2023>

⁵¹ Nederland Real Estate Market, premier semestre 2023 <https://www.cbre.nl/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/nl-mid-year-real-estate-market-outlook-2023/mid-year-real-estate-market-outlook-2023-nl.pdf>

commerciaux. L'invasion russe de l'Ukraine a entraîné de nouvelles perturbations de la chaîne d'approvisionnement, une hausse des prix des combustibles fossiles et une augmentation des coûts de transport et des matériaux de construction. Ces éléments ont eu des répercussions sur le paysage commercial de la Pologne, notamment le marché immobilier.

Les estimations préliminaires montrent que le taux d'inflation annuel s'est tassé à 11,5% en juin 2023, contre 13% le mois précédent. Cela représente un pourcentage légèrement inférieur aux prévisions du marché (11,7%). Il s'agit également du niveau le plus bas depuis mars 2022⁵².

Le produit intérieur brut (PIB) a progressé de 3,80% au premier trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent⁵³.

7.6.10.2 MARCHE DES BUREAUX⁵⁴

La superficie totale du parc de bureaux modernes s'élève à 6 256 300 m².

215.000 m² de bureaux sont en cours de construction, dont 65% sont situés dans le QCA. 75.000 m² de ces bureaux devraient être achevés en 2023.

Au premier trimestre 2023, les locataires se sont montrés prudents en matière de signature de baux de bureaux à Varsovie. Sur cette période, la demande en bureaux modernes a atteint près de 159.000 m². Par rapport à la même période l'an dernier, le volume des transactions a diminué de 40%. Le centre, le Quartier Central des Affaires et Sluzewiec demeurent néanmoins les zones les plus prisées par les entreprises.

Fin mars 2023, le taux de vacance à Varsovie a atteint 11,6% (10,5% dans les quartiers centraux et 12,7% hors centre), soit une baisse de 6 points par rapport à la période correspondante en 2022.

Début 2023, les prix des immeubles de bureaux « prime » du centre ont légèrement augmenté, les loyers étant aujourd'hui compris entre 18 et 26 EUR/m² par mois dans cette zone alors que ces loyers moyens se situent entre 11 et 17 EUR/m² par mois en dehors de ces zones. La pression à la hausse sur les loyers prime des bureaux et les frais de service se maintiendra au cours des prochains trimestres, en particulier dans le centre-ville.

7.7 INVESTISSEMENTS

Pour sélectionner ses investissements, le Groupe impose un critère de rentabilité attendue basé sur un objectif de performance moyen de 15% de taux rendement interne (« TRI ») par projet. L'IRR représente le taux annuel correspondant au capital initialement investi avec tous les flux, qu'il s'agisse de revenus ou de capital, générés par celui-ci (les données utilisées sont de nature interne et sensible car elles concernent des acquéreurs et vendeurs potentiels ; par conséquent, il n'est pas toujours possible de communiquer des données directement liées aux projets, à savoir des données d'acquisitions et de

⁵² Source : [Office Central de la Statistique de Pologne \(GUS\)](#)

⁵³ Source : [Office Central de la Statistique de Pologne \(GUS\)](#)

⁵⁴ Source : JLL premier trimestre 2023

ventes). L'expansion des activités du Groupe doit être considérée comme un élargissement du champ des opportunités d'investissement.

Sur le plan économique, la stratégie internationale du Groupe consiste à investir davantage dans les pays à forte croissance économique dont les procédures de permis de construire sont plus rapides que la Belgique, son marché historique. En effet, la croissance économique reste l'un des « principaux moteurs » de la vitalité du marché immobilier, et la durée d'un projet de développement est cruciale pour atteindre le TRI visé.

Le Groupe anticipe que sa présence dans 10 pays se traduira par une augmentation du chiffre d'affaires du capital investi, favorisant le respect de sa politique relative aux dividendes décrite à la section 7.19 « *Politique en matière de dividendes* ».

Toutefois, compte tenu des circonstances particulières décrites plus amplement ci-dessus, le Groupe n'a réalisé aucun investissement majeur qui soit toujours en cours ou pour lequel des engagements fermes ont déjà été pris depuis le 31 décembre 2022.

7.8 TENDANCES

Pour une discussion sur les tendances, incertitudes et événements les plus significatifs qui sont raisonnablement susceptibles d'avoir un effet significatif sur les perspectives de la Société au moins pour l'exercice en cours, il est fait référence à la note C « Rapport de gestion intermédiaire » des états financiers intermédiaires consolidés résumés de la Société pour l'exercice clos le 30 juin 2023, qui est intégrée par renvoi au présent Prospectus.

Après la pandémie de Covid-19 (qui a entraîné des retards dans la délivrance des permis de construire et des fournitures des matériaux de construction, ainsi qu'une baisse de la demande de bureaux due au télétravail), l'année 2022 a également été perturbée par des défis politiques, économiques et commerciaux dans plusieurs pays d'Europe. L'invasion russe de l'Ukraine a entraîné de nouvelles perturbations de la chaîne d'approvisionnement, une hausse des prix énergétiques et une augmentation des coûts de transport et des matériaux de construction. Elle a également provoqué une hausse rapide des taux d'intérêt au cours de l'été. Tous ces éléments ont eu des répercussions sur les activités à l'échelle mondiale et un impact négatif sur l'activité d'investissement sur les différents marchés immobiliers. De nombreuses incertitudes dans l'environnement international continueront de peser sur les activités du Groupe.

À ce stade, l'environnement économique mondial continue d'accuser une inflation élevée malgré la normalisation des conditions de production. Les prix élevés et le resserrement monétaire opéré par les banques centrales continuent de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'investissement des entreprises, ce qui éclipse les avantages découlant de la croissance mondiale.

Dans un tel contexte macroéconomique et sans disposer de points de référence fiables à cet égard, les investisseurs ont massivement adopté une approche attentiste. Depuis l'été 2022, un ralentissement significatif de l'activité d'investissement immobilier a été constaté sur l'ensemble des marchés de bureaux, tandis que les ventes de logements baissent dans toute l'Europe. Par conséquent, le Groupe n'a pas été en mesure de réaliser les cessions espérées sur le marché des bureaux dans les délais visés précédemment.

Face aux difficultés rencontrées par les marchés financiers, les banques ont commencé à imposer des conditions de financement plus strictes dans le secteur de l'immobilier. Cela a contribué à un ralentissement du secteur immobilier, désormais contraint de rechercher de nouveaux ratios prêts/valeurs.

La Société s'attend à ce que cette situation se maintienne sur le marché au moins jusqu'en 2024.

Cependant, le poids des critères ESG dans les décisions des locataires de bureaux comme des investisseurs sur tous les marchés et l'importance des indicateurs de consommation énergétique sur les marchés résidentiels continuent de croître. Cette importance croissante s'explique par diverses tendances sociétales, dont l'objectif de réduction des coûts énergétiques, l'adoption de nouvelles méthodes de travail et des mentalités tournées vers le changement climatique, l'augmentation de la réglementation ESG et l'impact des notations non financières sur la performance financière. La Société estime que ces tendances persistantes, bien qu'émergentes, augurent une reprise et constituent des signes précoces des opportunités à venir. À titre d'exemple, le Groupe a conclu en 2022 un contrat de location à terme de 15 ans avec PWC Luxembourg pour lequel les critères ESG se sont avérés décisifs.

7.9 PREVISIONS

Les tendances actuelles observées par rapport à l'environnement économique en général et au Groupe en particulier, ont entraîné un ralentissement des activités immobilières du côté de l'investissement et un resserrement des conditions de financement.

En conséquence, et compte tenu de son ratio d'endettement, le Groupe a envisagé, au cours du premier trimestre 2023, la cession de certains projets (représentant environ 10% du portfolio en termes de superficie) dans les conditions de marché actuelles (*c'est-à-dire*, sans optimiser la marge totale attendue qu'un marché immobilier dynamique aurait apportée, et donc à une marge plus faible, voire à perte)⁵⁵ afin de renforcer sa position de trésorerie. Au 30 septembre 2023, le Groupe a par ailleurs pu mettre en place deux partenariats, céder une participation de 50% dans un projet et vendre un autre projet.⁵⁶ Des dépréciations ont été comptabilisées dans les états financiers intermédiaires consolidés de la Société pour l'exercice clos le 30 juin 2023 au titre des ventes de projets envisagées avant la clôture de l'exercice. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt du marché a entraîné une augmentation générale des charges d'intérêts sur les dettes et autres charges financières exceptionnelles du Groupe au cours des neuf premiers mois de 2023.

Au 30 septembre 2023, le Groupe gère un portfolio de 34 projets d'une superficie totale d'environ 1.200.000 m². La Société prévoit actuellement que ce portfolio génère une marge brute potentielle théorique de 54 EUR par action sur la base des hypothèses communiquées dans le rapport financier annuel 2022 de la Société (et qui se fondent en partie sur les résultats historiques du Groupe) et qui ont été révisées afin de tenir compte des conditions actuelles du marché.

- Marge brute moyenne par m² de bureaux : 450 EUR

⁵⁵ Voir le communiqué de presse du 17 mai 2023 : <https://www.atenor.eu/en/appropriate-actions-to-deal-with-the-persistent-real-estate-crisis-interim-statement1-for-q1-2023-and-update/>.

⁵⁶ Voir les communiqués de presse du 14 juin 2023 (<https://www.atenor.eu/en/wellbe-lisbon-partnership-atenor-besix-red/>), du 27 juin 2023 (<https://www.atenor.eu/en/atenor-has-entered-into-a-partnership-for-its-square-42-project-in-luxembourg-and-has-sold-its-participation-in-the-liv-de-molens-project-in-belgium/>) et du 13 septembre 2023 (<https://www.atenor.eu/en/atenor-announces-the-successful-sale-of-roseville-office-building-in-budapest/>).

- Marge brute moyenne par m² résidentiel : 270 EUR
- Mixte bureaux/résidentiels : 55/45⁵⁷
- Marge brute moyenne pondérée par m² : 369 EUR

Toutefois, en raison de l'incertitude macroéconomique persistante, la Société ne peut, à ce stade, préciser le calendrier de perception de la marge brute projetée après 2023. En outre, des fluctuations de la marge brute peuvent se produire d'une année à l'autre en raison de la taille des projets vendus au cours d'une année donnée.

Lors de la sélection de ses nouveaux projets, la Société vise des projets avec un cycle moyen optimisé de 4,5 ans.

7.10 GOUVERNANCE

7.10.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

À la date du présent Prospectus, les membres du Conseil d'Administration sont :

Nom	Fonction	Début du mandat	Fin du mandat ⁵⁸	Composition d'un Comité du Conseil	Autres mandats ⁵⁹
M. Christian Delaire	Administrateur indépendant	27.04.2018	2024	Comité des Nominations et Rémunérations	Conseiller principal de Foncière Atland S.A. Administrateur non exécutif de Cromwell European Real Estate Investment Trust Administrateur non exécutif de Covivio S.A. Administrateur non exécutif de NODI S.A.S. Administrateur non exécutif de New Immo Holding S.A.I.

⁵⁷ L'objectif du Groupe est d'atteindre un mixte de ventes bureaux/résidentiels de 70/30. Cependant, les conditions actuelles du marché et l'avancement des différents projets favorisent la vente d'actifs de bureaux.

⁵⁸ Les mandats expirent à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle.

⁵⁹ Fonctions occupées dans d'autres sociétés (autres que des filiales de la Société) au cours des cinq dernières années.

<p>M. Frank Donck</p>	<p>Administrateur Non Exécutif - Président</p>	<p>28.04.2006</p>	<p>2024</p>	<p>Comité d'Audit</p>	<p><u>Actuellement</u> :</p> <p>Directeur général, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de 3D SA/NV</p> <p>Administrateur de 3D Land SA/NV</p> <p>Administrateur de 3D Real Estates SA/NV</p> <p>Directeur général de 3D Skywalkers SRL/BV</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, d'Academnie Vastgoedontwikkeling SA/NV</p> <p>Administrateur d'Anchorage SA/NV</p> <p>Administrateur d'Anfra SRL/BV</p> <p>Président et administrateur de Barco SA/NV</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de Bowinvest SA/NV</p> <p>Administrateur de la société privée Commissie Corporate Governance</p>
-----------------------	--	-------------------	-------------	-----------------------	---

					<p>Administrateur indépendant d'Elia Group SA/NV</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de ForAtenoR SA/NV</p> <p>Président et administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Ibervest SA/NV, de Golfzicht SRL/BV</p> <p>Président et administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Ibervest SA/NV, de Group Ter Wyndt SRL/BV</p> <p>Directeur général, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de House of Odin SRL/BV</p> <p>Directeur général de Huon & Kauri SA/NV</p> <p>Administrateur d'Iberint SA/NV</p> <p>Administrateur d'Iberis SRL/BV</p> <p>Directeur général, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, d'Ibervest SA/NV</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>Administrateur d'Imdoma SRL/BV</p> <p>Administrateur d'Immobiëlen Donck SRL/BV</p> <p>Membre du conseil de surveillance de KBC Global Services SA/NV</p> <p>Administrateur de KBC Groep SA/NV</p> <p>Administrateur de KBC Verzekeringen SA/NV</p> <p>Administrateur indépendant de Luxempart S.A.</p> <p>Administrateur de Mado SA/NV</p> <p>Administrateur de Markizaat SA/NV</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de Tasco SA/NV</p> <p>Président et administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Ibervest SA/NV, de Ter Wyndt SCRL/CVBA</p> <p>Président et administrateur de Winge Golf SA/NV</p> <p><u>Anciennement :</u></p>
--	--	--	--	--	---

					<p>Administrateur de Hof het Lindeken SCRL/CVBA</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire d'Ibervest SA/NV, de Ter Wyndt SA/NV</p> <p>Président et administrateur de Telecolumbus A.G.</p> <p>Administrateur indépendant d'Elia Asset SA/NV</p> <p>Administrateur indépendant d'Elia Transmission Belgium SA/NV</p> <p>Administrateur de Vlerick stichting openbaar nut</p> <p>Administrateur indépendant de Dragonfly SA/NV</p> <p>Administrateur d'Ibranfra SRL/BV</p> <p>Directeur de Force Awakened SRL/BV</p> <p>Directeur général, agissant par l'intermédiaire d'Iberis SA/NV, de Tris SA/NV</p> <p>Administrateur de 3D Private Investerings SA/NV</p>
--	--	--	--	--	--

M. Philippe Vastapane	Administrateur Non Exécutif	26.06.2003	2024	Comité d'Audit	Administrateur d'Alva SA/NV Administrateur de Family Center Airport SA/NV Administrateur de Phiolla S.A. Administrateur de Phillau S.A. Directeur général, agissant par l'intermédiaire de Phiolla S.A., de S.I.B.L. SA/NV
Stéphan Sonneville SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonneville	Administrateur Exécutif - Directeur Général Délégué	27.04.2007	2025	S.O.	Administrateur d'Osiris Venture SA/NV Administrateur de Paper Brick SA/NV
MG Praxis SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Michèle Grégoire	Administrateur indépendant	24.04.2015	2024	Comité des Nominations et Rémunérations	Présidente du Centre de droit privé de l'Université Libre de Bruxelles
Investea SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Emmanuèle Attout	Administrateur indépendant	24.04.2015	2024	Comité d'Audit (Président)	<u>Actuellement</u> : Administrateur non exécutif et président du comité d'audit, agissant par l'intermédiaire d'Investea SRL/BV, de Schröder SA/NV

					<p>Administrateur non exécutif et président du comité d'audit, agissant par l'intermédiaire d'Investea SRL/BV, d'Eurocommercial Properties N.V.</p> <p>Administrateur non exécutif et président du comité d'audit d'AG Insurance SA/NV</p> <p><u>Anciennement</u> :</p> <p>Administrateur exécutif de Women On Board ASBL/VZW</p> <p>Toutes à l'école en Belgique ASBL/VZW</p> <p>Administrateur non exécutif, agissant par l'intermédiaire d'Investea SRL/BV, d'Oxurion SA/NV</p>
M. John Penning	Administrateur Non Exécutif	28.04.2023	2026	Comité d'Audit	<p><u>Actuellement</u> :</p> <p>Directeur général de Luxempart S.A.</p> <p>Gérant de Classe B de C.L. Holding (« <i>société civile</i> »)</p> <p>Administrateur unique d'Otago S.A.</p> <p>Vice-président et administrateur de Foyer S.A.</p>

					<p>Administrateur de Foyer Finance S.A.</p> <p>Administrateur de Saphir Capital Partners S.A.</p> <p>Administrateur de Saphir Capital Group Holding S.A.</p> <p>Gérant de Classe B et administrateur de Coogee S.A.R.L.</p> <p>Administrateur de Luxaviation Holding Company S.A.</p> <p>Gérant de Classe B d'Efesto Investment S.A.R.L</p> <p>Administrateur de MTW Holding S.p.A</p> <p>Administrateur de CL Real Estate (« société civile »)</p> <p>Gérant de Classe B du Vieux Colombier (« société civile »)</p> <p><u>Anciennement</u> :</p> <p>Administrateur de Saphir Real Estate Luxembourg S.A.</p> <p>Administrateur de Saphir Capital Investment Fund S.A. SIF SICAV</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>Administrateur de Cronulla S.A.</p> <p>Administrateur de Classe B d'Atalian Holding Development and Strategy SA/NV</p> <p>Administrateur de Rimed A.G.</p>
<p>Sogestra SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Nadine Lemaitre</p>	<p>Administrateur indépendant</p>	<p>24.04.2011</p>	<p>2024</p>	<p>Comité des Nominations et Rémunérations (Président)</p>	<p><u>Actuellement</u> :</p> <p>Administrateur non exécutif, agissant par l'intermédiaire de Sogestra SRL/BV, de VOO SA/NV</p> <p><u>Anciennement</u> :</p> <p>Administrateur non exécutif, agissant par l'intermédiaire de Sogestra SRL/BV, d'Orange Belgium SA/NV</p>
<p>Trionna SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Laure le Hardÿ de Beaulieu</p>	<p>Administrateur indépendant</p>	<p>28.04.2023</p>	<p>2026</p>	<p>Comité d'Audit</p>	<p><u>Actuellement</u> :</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, de Medi-Market Group SA/NV</p> <p>Administrateur de Solvac SA/NV</p> <p>Associé de Soixante Cing Degrés ASBL/VZW</p>

					<p>Associé de Restauration Inclusive SRL/BV</p> <p>Administrateur d'Entraide Fraternelle Jolimont ASBL/VZW</p> <p><u>Anciennement :</u></p> <p>Gestionnaire de classe C, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, de Xwork SA/NV</p> <p>Gestionnaire de classe C, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, de TC4A SRL/BV</p> <p>Gestionnaire de classe C, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, de Smovin SA/NV</p> <p>Gestionnaire de classe C, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, d'Aremis ASBL/VZW</p> <p>Administrateur et gestionnaire de classe C, agissant par l'intermédiaire de Trionna SRL/BV, de Darts-IP SRL/BV</p>
--	--	--	--	--	---

L'adresse professionnelle de chaque membre du Conseil d'Administration dans le cadre de son mandat est celle du siège social de la Société.

Le Conseil d'Administration est l'organe de décision en dernier ressort sur toutes les questions, à l'exception de celles que le CSA ou les Statuts réservent aux Assemblées Générales. Le Conseil d'Administration a pour mission d'assurer la réussite à long terme de la Société en organisant son

leadership entrepreneurial d'une part, et en évaluant et en gérant les risques d'autre part, tout en restant attentif aux intérêts des parties prenantes.

M. Frank Donck, M. John Penning, Stéphan Sonneville SA/NV⁶⁰ et M. Philippe Vastapane sont des représentants des actionnaires de référence au sein du Conseil d'Administration, conformément au pacte d'actionnaires qui les lie (voir la section 7.11 « *Principaux actionnaires* »).

À la date du présent Prospectus, les membres du Conseil d'Administration ont confirmé ne pas avoir, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- exercé une fonction de direction générale ou été membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une société au moment de sa faillite, sa mise sous séquestre ou son placement sous administration judiciaire, sa restructuration judiciaire ou sa liquidation ou juste avant ; à l'exception de M. John Penning, qui était administrateur de Cronulla S.A., qui fait actuellement l'objet d'une liquidation ;
- fait l'objet d'une accusation publique officielle et/ou d'une sanction de la part d'une autorité juridique ou réglementaire (y compris tout organisme professionnel désigné) ; à l'exception de M. Philippe Vastapane, qui a convenu d'un règlement avec la FSMA en 2019 en ce qui concerne le défaut de déclaration des transactions sur titres de la Société ; ou
- été révoqués par un tribunal en tant que membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une société ou été empêchés de participer à l'administration ou la gestion des affaires d'une société.

7.10.1.1 COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a mis en place deux comités spécialisés en son sein : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et Rémunérations. Ces comités ont pour mission d'épauler le Conseil d'Administration et de l'orienter sur les questions qui relèvent de leurs domaines respectifs.

Ces comités n'ont pas de pouvoir de décision et ne sont donc que des organes consultatifs. Ils rendent compte au Conseil d'Administration qui prend les décisions.

7.10.1.1.1 *Comité d'Audit*

Le Conseil d'Administration a mis en place un Comité d'Audit en son sein.

Les membres du Comité d'Audit sont des Administrateurs Non Exécutifs, conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

La composition actuelle du Comité d'Audit ainsi que la mission qui lui a été confiée (c'est-à-dire, s'assurer de l'exactitude et de la présentation fidèle des rapports annuels et semestriels, de la qualité du reporting interne et externe et de la qualité des informations publiées) répondent aux critères énoncés dans la Loi belge du 17 décembre 2008 relative aux comités d'audit des sociétés cotées et la

⁶⁰ Représentée par Monsieur Stéphan Sonneville.

Loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprise. Tous les membres du Comité d'Audit possèdent les qualifications requises par cette législation. Les Administrateurs Indépendants de la Société répondent aux critères énoncés à l'article 7:87, paragraphe 1 du CSA et au Code de 2020.

À la date du présent Prospectus, le Comité d'Audit est composé de cinq administrateurs, à savoir :

Nom	Fonction
Investea SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Emmanuèle Attout	Administrateur indépendant - Président
M. Frank Donck	Administrateur Non Exécutif
M. Philippe Vastapane	Administrateur Non Exécutif
M. John Penning	Administrateur Non Exécutif
Trionna SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Laure le Hardy de Beaulieu	Administrateur indépendant

Le PDG et le Directeur Financier ne font pas partie du Comité d'Audit, mais ont le droit de participer à ses réunions.

Le règlement intérieur du Comité d'Audit est détaillé dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

7.10.1.1.2 Comité des Nominations et Rémunérations

Le Conseil d'Administration a mis en place un Comité des Nominations et Rémunérations dont les membres sont choisis en son sein.

Les membres du Comité des Nominations et Rémunérations sont des administrateurs non exécutifs, conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

La composition actuelle du Comité des Nominations et Rémunérations ainsi que la mission qui lui a été confiée (c'est-à-dire, assister et conseiller le Conseil d'Administration dans toutes les questions relatives à la composition du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit, du Comité des Nominations et Rémunérations ou du Comité Exécutif, ainsi que dans toutes les questions relatives à la politique de rémunération, aux techniques de rémunération et aux méthodes et critères de nomination et de recrutement des administrateurs et des dirigeants effectifs de la Société) répondent aux critères fixés à l'article 7:100 du CSA. Le Comité des Nominations et Rémunérations est composé en majorité

d'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87, paragraphe 1 du CSA et du Code de 2020, qui sont suffisamment qualifiés au regard de la politique de rémunération.

À la date du présent Prospectus, le Comité des Nominations et Rémunérations est composé de trois administrateurs, à savoir :

Nom	Fonction
Sogestra SRL/BV, représentée à titre permanent par Nadine Lemaitre	Administrateur indépendant - Président
MG Praxis SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Michèle Grégoire	Administrateur indépendant
M. Christian Delaire	Administrateur indépendant

Le PDG et le Directeur Financier ne font pas partie du Comité des Nominations et des Rémunérations, mais ils peuvent participer aux réunions du comité (dans la mesure où ils ne sont pas en conflit).

Le règlement intérieur du Comité des Nominations et Rémunérations est détaillé dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

7.10.1.2 ACTIONS DETENUES PAR LES ADMINISTRATEURS

À la date du présent Prospectus, les membres du Conseil d'administration détiennent les Actions comme suit (sur la base des informations reçues des membres du Conseil d'administration, des notifications de transparence et/ou d'autres informations connues de la Société) :

Membre du Conseil d'administration	Actions détenues à la date du présent Prospectus	
	<i>Nombre d'actions (#)</i>	<i>Pourcentage (%)</i>
M. Christian Delaire	920	0,01%
M. Philippe Vastapane	76.712	1,03%
Stéphan Sonnevile SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonnevile	225.637	3,04%

MG Praxis SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Michèle Grégoire	920	0,01%
Investea SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Emmanuèle Attout	920	0,01%
Sogestra SRL/BV, représentée à titre permanent par Mme Nadine Lemaitre	920	0,01%

À la date du présent Prospectus, M. Frank Donck, Trionna SRL/BV et M. John Penning ne détiennent aucune Action (directement). 3D SA/NV est contrôlée à 100% par STAK Iberanfra. M. Frank Donck est de facto un représentant de 3D SA/NV au sein du Conseil d'Administration. M. Frank Donck est le représentant permanent d'Iberis SA/NV, qui est le directeur général de 3D SA/NV.

7.10.2 COMITE EXECUTIF

Le Comité Exécutif de la Société se compose des membres suivants :

Nom	Fonction	Autres mandats⁶¹
Stéphan Sonneville SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonneville	Président-Directeur Général Directeur Général Président du Comité Exécutif	Administrateur d'Osiris Venture SA/NV Administrateur de Paper Brick SA/NV
Value Add Consulting SRL/BV, représentée à titre permanent par M. Laurent Jacquemart	Directeur Financier	<u>Anciennement</u> : Administrateur de VAC De Meander SA/NV Administrateur de Vilvolease SA/NV Administrateur de Tour & Taxis SA/NV

⁶¹ Fonctions occupées dans d'autres sociétés (autres que des filiales de la Société) au cours des cinq dernières années.

		<p>Administrateur de T&T Food Experience SA/NV</p> <p>Administrateur de T&T Tréfonds SA/NV</p> <p>Administrateur de T&T Douanehotel SA/NV</p> <p>Administrateur de RFD SA/NV</p> <p>Administrateur d'Extensa Development SA/NV</p> <p>Administrateur de CBS-Invest SA/NV</p> <p>Administrateur de CBS Development SA/NV</p> <p>Administrateur de Project T&T SA/NV</p> <p>Administrateur de T&T Parking SA/NV</p> <p>Administrateur de Gare Maritime SA/NV</p> <p>Administrateur de T&T Openbaar Pakhuis SA/NV</p> <p>Administrateur d'Extensa SA/NV</p> <p>Administrateur de Grossfeld PAP S.A.</p> <p>Administrateur de Grossfeld Development S.A.R.L.</p> <p>Administrateur de Grossfeld Immobilière S.A.</p> <p>Administrateur d'Extensa Istanbul</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire de Value Add Consulting SRL/BV, d'Extensa Group SA/NV</p> <p>Administrateur, agissant par l'intermédiaire de Value Add Consulting SRL/BV, d'ICN Synergy RAIF</p>
--	--	--

Strat UP SRL/BV, représentée à titre permanent par M. Laurent Collier)	Dirigeant	S.O.
Weatherlight SRL/BV, représentée à titre permanent par M. Sven Lemmes	Dirigeant	Administrateur de SEGEPI SA/NV Administrateur de Nedim SA//NV Administrateur de SEGEPI LUX S.A.
Lerinvestimmo CV, représentée à titre permanent par M. William Lerinckx	Dirigeant	Administrateur de Minerva SRL/BV Administrateur d'Elisa-Park SRL/BV

La majorité des membres du Comité Exécutif, dirigé depuis 2005 par le PDG, exercent leurs fonctions depuis plus de vingt ans. Cette fidélité démontre la stabilité de la direction du Groupe.

Le caractère pluridisciplinaire et l'expérience professionnelle du Comité Exécutif lui permettent de comprendre et de traiter tous les aspects du développement de projets immobiliers. L'étroite collaboration qui s'est tissée au fil des ans entre le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration démontre, pour les actionnaires de la Société et les marchés financiers, leur vision commune à long terme du développement de la Société et des niveaux de performance attendus, et donne également une indication des résultats obtenus.

Le Comité Exécutif est responsable à la fois de la gestion au jour le jour et du suivi des propositions et décisions prises par le Conseil d'Administration. Il n'a toutefois aucun pouvoir de représentation et ne dispose d'aucun mandat à cet égard. Il prépare des projets de choix stratégiques, d'acquisition, d'investissement et de désinvestissement qu'il soumet au Conseil d'Administration. En outre, il assure le suivi des participations au sein des conseils d'administration des filiales de la Société.

À la date du présent Prospectus, les membres du Comité Exécutif ont confirmé ne pas avoir, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- exercé une fonction de direction générale ou été membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une société au moment de sa faillite, sa mise sous séquestre ou son placement sous administration judiciaire, sa restructuration judiciaire ou sa liquidation ou juste avant ;
- fait l'objet d'une accusation publique officielle et/ou d'une sanction de la part d'une autorité juridique ou réglementaire (y compris tout organisme professionnel désigné) ; ou,
- été révoqués par un tribunal en tant que membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une société ou été empêchés de participer à l'administration ou la gestion des affaires d'une société.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société énonce la répartition des tâches entre le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration ainsi que le règlement interne du Comité Exécutif.

7.10.2.1 ACTIONS DETENUES PAR LE COMITE EXECUTIF

A la date du présent Prospectus, les membres du Comité Exécutif détiennent les Actions comme suit (sur la base des informations reçues des membres du Comité de Direction, des notifications de transparence et/ou d'autres informations connues de la Société) :

Membre du Comité Exécutif	Actions détenues à la date du présent Prospectus	
	<i>Nombre d'actions (#)</i>	<i>Pourcentage (%)</i>
Stéphan Sonneville SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonneville	225.637	3,04%
Strat UP SRL/BV, représentée à titre permanent par M. Laurent Collier)	2.563	0,03%
Weatherlight SRL/BV, représentée à titre permanent par M. Sven Lemmes	2.563	0,03%
Lerinvestimmo CV, représentée à titre permanent par M. William Lerinckx	38.062	0,51%

À la date du présent Prospectus, Value Add Consulting SRL/BV ne détient aucune Action (directement).

7.10.3 CONFLITS D'INTERETS

En tant que société cotée, la Société doit appliquer les procédures prévues à l'article 7:96 du CSA en ce qui concerne les conflits d'intérêts au sein du Conseil d'Administration et à l'article 7:97 du CSA en ce qui concerne les transactions avec des parties liées.

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

L'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations prévoit une procédure particulière, qui doit être appliquée lorsqu'un administrateur fait face, directement ou indirectement, à un conflit d'intérêts de nature patrimoniale concernant une décision ou une transaction relevant de la compétence du Conseil d'Administration. Aucun conflit d'intérêts (potentiel) de ce type n'a eu lieu et la procédure n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2022 ni de l'exercice 2023 jusqu'à la date du présent Prospectus (à l'exception de ce qui est indiqué à la section 7.13 « *Transactions avec des parties liées* »).

M. Frank Donck, M. John Penning, Stéphan Sonneville SA/NV⁶² et M. Philippe Vastapane sont, dans les faits, des représentants des actionnaires de référence au sein du Conseil d'Administration, conformément au pacte d'actionnaires qui les lie (voir la section 7.11 « Principaux actionnaires »).

7.11 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

À la date du présent Prospectus, les actionnaires de la Société étaient les suivants (sur la base des informations reçues de la part des actionnaires dans le cadre des déclarations de transparence et/ou des informations portées à la connaissance de la Société) :

	#actions	%actions	détenues de concert	
			#actions	%actions
STAK Iberanfra	-	0,00%	-	0,00%
3D SA/NV	1.031.142	13,89%	1.031.142	13,89%
ForAtenor SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%
<i>Sous-total</i>	<i>1.925.094</i>	<i>25,93%</i>	<i>1.925.094</i>	<i>25,93%</i>
Stéphan Sonneville	-	0,00%	-	0,00%
Stéphan Sonneville SA	225.637	3,04%	225.637	3,04%
Osiris Venture	96.000	1,29%	-	0,00%
ForAtenor SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%
<i>Sous-total</i>	<i>1.215.589</i>	<i>16,37%</i>	<i>1.119.589</i>	<i>15,08%</i>
Philippe Vastapane	76.712	1,03%	-	0,00%
Patricia Vastapane	6.476	0,09%	-	0,00%
Les Viviers S.A.	-	0,00%	-	0,00%
Alva SA	681.423	9,18%	521.437	7,02%
<i>Sous-total</i>	<i>764.611</i>	<i>10,30%</i>	<i>521.437</i>	<i>7,02%</i>
ForAtenor SA/NV	893.952	12,04%	893.952	12,04%
<i>Sous-total</i>	<i>893.952</i>	<i>12,04%</i>	<i>893.952</i>	<i>12,04%</i>
Luxempart S.A.	819.439	11,04%	819.439	11,04%
<i>Sous-total</i>	<i>819.439</i>	<i>11,04%</i>	<i>819.439</i>	<i>11,04%</i>
Sous-total actionnaires de référence	3.830.781	51,59%	3.491.607	47,02%
La Société	7	0,00%	-	0,00%
Atenor Group Investments SA/NV	163.427	2,20%	-	0,00%
Atenor Long Term Growth SA/NV	150	2,02%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>313.434</i>	<i>4,22%</i>	-	<i>0,00%</i>
Flottant	3.280.795	44,19%	-	0,00%
<i>Sous-total</i>	<i>3.280.795</i>	<i>44,19%</i>	-	<i>0,00%</i>
Nombre total d'actions	7.425.010	100%	-	0,00%

3D SA/NV est contrôlée à 100% par STAK Iberanfra.

Alva SA/NV est contrôlée à 100% par Les Viviers S.A.. Les Viviers S.A. est contrôlée par Philippe Vastapane et Patricia Vastapane. Alva SA/NV, Philippe Vastapane et Patricia Vastapane détiennent chacun une participation directe ; Les Viviers S.A. ne détient pas de participation directe.

Stéphan Sonneville SA/NV et Osiris Venture SA/NV sont contrôlées à 100% par Stéphan Sonneville. Stéphan Sonneville SA/NV et Osiris Venture SA/NV détiennent une participation directe ; Stéphan Sonneville ne détient pas de participation directe.

3D SA/NV détient la majorité des actions de ForAtenor SA/NV, de sorte qu'elle est irréfutablement présumée contrôler (exclusivement) ForAtenor SA/NV (article 1:14, par. 2, alinéa 1, du CSA). En outre/en parallèle et sans préjudice du contrôle (exclusif) irréfutablement présumé, 3D SA/NV,

⁶² Représentée par Monsieur Stéphan Sonneville.

conjointement avec Stéphan Sonneville SA/NV, exerce un contrôle conjoint sur ForAtenor SA/NV en vertu d'un pacte d'actionnaires.

L'actionnariat principal de la Société est composé de cinq actionnaires : 3D SA/NV, Luxempart S.A., Alva SA/NV, Stéphan Sonneville SA/NV et ForAtenoR SA/NV. Ceux-ci s'engagent à accompagner la Société dans sa stratégie de développement en collaborant à la mise en œuvre de son plan d'affaires et en lui apportant leur expertise. La représentation au sein du Conseil d'Administration implique une participation active à la politique et à la stratégie générales de la Société. Ce groupe est constitué d'entreprises stables ayant fait leurs preuves dans leurs secteurs respectifs et adopte une vision à long terme vis-à-vis de la Société.

Cette stabilité de l'actionnariat central se traduit par un engagement réciproque énoncé dans un pacte d'actionnaires signé en novembre 2006, qui garantit l'avenir et le développement du Groupe sur le long terme. Ce pacte a été mis à jour et prolongé en novembre 2016 pour une durée de cinq ans renouvelable tacitement pour deux périodes successives de cinq ans. A la date du présent Prospectus, le concert porte sur 47,02% du capital de la Société (à l'exclusion des actions détenues par ces actionnaires de référence qui ne font pas partie du concert). Ce pacte d'actionnaires constitue un effort concerté pour définir et mettre en œuvre une politique conjointe à long terme. Il exprime la vision commune de ces actionnaires sur la stratégie de la Société et énonce des règles de gouvernance conjointes qui bénéficient à l'ensemble des actionnaires de la Société. Ce pacte prévoit la représentation de certains actionnaires au Conseil d'Administration et un droit de préemption pour les actions entrant dans le champ d'application du pacte.

Conformément à l'article 74 de la Loi belge du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, ces actionnaires ont informé la Société qu'à la date d'entrée en vigueur de la Loi, ils détenaient de concert plus de 30% des actions assorties de droits de vote dans la Société.

La Société n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle. En outre, chaque action émise par la Société, y compris les actions détenues par les actionnaires de référence, donne droit à une voix lors de l'Assemblée Générale.

Les déclarations de transparence et de chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet de la Société.

7.12 ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Annuelle se tient le quatrième vendredi d'avril à 9h30 (heure belge). Si ce jour est un jour férié, l'Assemblée Générale Annuelle se tient le jour ouvrable suivant.

7.13 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Les seules transactions avec des parties liées (telles que définies par la norme IAS 24 et dans le CSA) intervenues au cours des exercices 2020, 2021 et 2022 ont porté sur la rémunération du PDG (664 875 EUR en 2020, 1 003 929 EUR en 2021 et 737 564 EUR en 2022). Ces informations sont reprises dans les Rapports financiers annuels de la Société pour les exercices 2020 (note 14), 2021 (note 14) et 2022 (note 15), qui sont tous intégrés par renvoi au présent Prospectus. En 2023, les transactions suivantes ont été conclues avec des parties liées :

- Le 28 juin 2023, un contrat de vente et d'achat de 50% des actions de Markizaat SA/NV et de De Molens SA/NV a été conclu entre la Société, Atenor Group Participations SA/NV en qualité de vendeurs et 3D Real Estate SA/NV en qualité d'acquéreur. 3D Real Estate détenait déjà 50% des actions de Markizaat et de De Molens. En outre, 3D Real Estate a acquis l'encours de dette de la Société envers Markizaat à sa valeur nominale. 3D Real Estate a également acquis la créance impayée (y compris les intérêts en cours) que la Société détenait sur De Molens à sa valeur nominale. Enfin, le contrat de « gestion de projet » entre la Société, 3D Real Estate et De Molens a été modifié, et il a été convenu que la Société continuerait de fournir des services d'« intendance d'entreprise » et de comptabilité à Markizaat et De Molens jusqu'au 31 août 2023.
- Au 3 mai 2023, une convention de crédit a été conclue entre BDS Une Fois S.A.S. en qualité d'emprunteur, filiale à 3% de la Société, et 3D SA/NV en qualité de prêteur. Sous réserve de cette convention, 3D SA/NV met à disposition un prêt à terme d'un montant total de 35 millions EUR. Comme indiqué ci-dessous à la section 5.2 « *Motifs de la Transaction et utilisation du produit* », le produit net de la Transaction pourra être affecté au remboursement d'une partie des prêts existants du Groupe. Les prêts qui seraient remboursés incluront très probablement cette facilité de prêt à terme.

7.14 INFORMATIONS FINANCIERES

7.14.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont intégrés par renvoi au présent Prospectus conformément à la section 4 « *Informations intégrées par renvoi* » et peuvent être consultés au siège social ou sur le site Internet de la Société.

Les états financiers consolidés des exercices clos le 31 décembre 2022 ont été certifiés sans réserves par le commissaire aux comptes de la Société. Le rapport d'audit y afférent est également intégré par renvoi au présent Prospectus.

7.14.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES

Le résultat semestriel 2023 de la Société pour les six premiers mois de l'exercice 2023 est intégré par renvoi au présent Prospectus conformément à la section 4 « *Informations intégrées par renvoi* » et peut être consulté au siège social ou sur le site Internet de la Société.

7.15 PROCEDURES JURIDIQUES

Au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou arbitrale (y compris toute procédure en cours ou imminente dont la Société aurait connaissance) n'a été engagée qui puisse avoir ou ait eu, dans un récent passé, des effets significatifs sur la Société et/ou sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

7.16 CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière de la Société depuis le 30 juin 2023.

7.17 CAPITAL ET CAPITAL AUTORISE

À la date du présent Prospectus, le capital de la Société s'élève à 75 990 388,72 EUR et est représenté par 7 425 010 actions ordinaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023 a autorisé le Conseil d'Administration à augmenter le capital d'un montant maximum de 75 990 388,72 EUR. Dans ce cadre, l'Assemblée Générale Extraordinaire a également décidé, en application de l'article 7:200 du CSA, que le Conseil d'Administration, lors de l'exercice de ses pouvoirs au titre du capital autorisé, serait autorisé à restreindre ou annuler les droits de préférence légaux des Actionnaires (au sens des articles 7:188 et suivants du CSA, voir également la section 8.7.3 « *Droits de préférence légaux* »). Cette autorisation inclut la limitation ou l'annulation des droits de préférence des Actionnaires au profit d'une ou plusieurs personnes spécifiques (collaborateurs ou non de la Société ou de ses filiales). L'autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la date de publication de l'autorisation dans les annexes du Journal Officiel belge.

7.18 CONTRATS IMPORTANTS

Au cours des deux dernières années précédant la date du présent Prospectus, le Groupe n'a conclu aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cours normal des affaires).

Le Groupe n'a conclu aucun contrat (autre que les contrats conclus dans le cours normal des affaires) créant une obligation ou un droit important(e) pour le Groupe et incombant à un quelconque membre du Groupe.

7.19 POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

La Société verse un dividende régulier et attractif, conformément à la politique qu'elle applique depuis plusieurs années. Malgré les circonstances particulières auxquelles les acteurs du secteur immobilier sont confrontés depuis le début de l'année 2022, la Société a décidé, s'agissant de l'exercice 2022, de ne pas déroger à sa politique habituelle et d'accorder un dividende à ses actionnaires afin de récompenser leur fidélité envers la Société.

Dans ce contexte, l'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 avril 2023 a approuvé la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2022 de 2,67 EUR par Action ou d'un droit au dividende net exonéré de retenue à la source (30%) de 1 869 EUR par Action (ou, ajusté au nombre d'Actions Existantes, de 2,53 EUR par Action ou d'un dividende net exonéré de retenue à la source (30%) de 1,771 EUR par Action). Le dividende brut s'élève à 2,54 EUR pour l'exercice 2021, 2,42 EUR pour l'exercice 2020 et 2,31 EUR pour l'exercice 2019.

Dans la mesure où cela resterait dans son intérêt, la Société peut opter pour verser un dividende optionnel à ses Actionnaires (c'est-à-dire, leur propose de choisir entre la perception d'un dividende en numéraire et l'apport des droits à dividende en échange d'Actions Offertes). L'Assemblée Générale Annuelle du 28 avril 2023 et le Conseil d'Administration ont décidé, s'agissant du dividende à verser au

titre de l'exercice 2022, de proposer ce dividende optionnel. Plus précisément, cela a permis aux Actionnaires, pendant une certaine période, d'opter pour l'émission d'Actions Offertes en échange de leurs droits à dividende. Ce dividende optionnel a été considéré comme une réussite puisque plus de 60% des Actionnaires ont décidé d'apporter leurs droits au dividende à la Société en échange d'Actions Offertes, ce qui a permis à la Société d'augmenter son capital d'environ 8 millions EUR (prime d'émission incluse).

La Société ne prévoit pas, *a priori*, de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice 2023. Après 2024, la Société entend adopter une politique de dividende basée sur un taux de distribution d'au moins 50%. La Société n'exclut pas d'offrir à ses Actionnaires la possibilité d'opter pour un dividende optionnel au titre des dividendes futurs (comme elle l'a fait cette année pour le dividende au titre de l'exercice 2022).

7.20 PUBLICATIONS REGLEMENTAIRES

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

Informations financières

- 2 septembre 2022 - Rapport financier semestriel 2022
- 17 novembre 2022 - Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2022
- 10 mars 2023 - Résultats annuels 2022
- 17 mai 2023 - Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2023
- 16 août 2023 - Déclaration intermédiaire du premier semestre 2023

Tous ces communiqués de presse concernent les informations financières périodiques de la Société et sont disponibles sur le site Internet de la Société (<https://www.atenor.eu/en/communications/>).

Informations sur la Société

- Avril 2023 - Rachat d'actions
- 28 avril 2023 - Procédure de distribution d'un dividende optionnel
- 4 mai 2023 - Rachat d'actions
- 5 juin 2023 - Dividende optionnel - réinitialisation
- 14 juin 2023 - Mise en œuvre de mesures appropriées
- 27 juin 2023 - Résultat du dividende optionnel et de l'augmentation de capital
- 27 juin 2023 - Nouveau dénominateur

Tous ces communiqués de presse sont disponibles sur le site Internet de la Société (<https://www.atenor.eu/en/communications/>).

Pour disposer d'une vue d'ensemble des transactions sur les Actions déclarées au cours des 12 derniers mois par les membres du Conseil d'Administration conformément à l'article 19 du Règlement Abus de Marché, nous vous renvoyons aux pages du site Internet de la FSMA sur lesquelles les transactions déclarées sont publiées (<https://www.fsma.be/en/transaction-search?date%5Bmin%5D=&date%5Bmax%5D=&issuer=159075>).

8 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES ET/OU ADMISES A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUXELLES

8.1 VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES ET/OU ADMISES A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUXELLES

Les Actions Offertes et les Actions Top-up seront émises conformément au droit belge. Il s'agira actions ordinaires représentant le capital, sans valeur nominale, entièrement libérées et assorties de droits de vote, de la même catégorie que les Actions Existantes.

Les Actions Offertes et les Actions Top-up seront émises assorties des coupons n° 20 et suivants.

Le coupon n° 19 représente les Droits de Préférence. Ce coupon sera détaché des Actions Existantes, en principe le 10 novembre 2023 (après la clôture d'Euronext Bruxelles).

Le code ISIN des Actions Offertes et des Actions Top-up sera identique à celui des Actions Existantes, à savoir BE0003837540. Les Droits de Préférence porteront le code ISIN BE0970184876.

Un maximum de 32.175.039 Actions Offertes et 4.300.000 Actions Top-up peut être émis.⁶³

8.2 DROIT APPLICABLE ET COMPETENCE

La Transaction, les Actions Offertes et les Actions Top-up sont régies par le droit belge.

Les tribunaux du Brabant wallon sont exclusivement compétents pour connaître de tout litige découlant de la Transaction, des Actions Offertes et/ou des Actions Top-up ou en lien avec elles.

8.3 FORMALITES DE REMISE

Les Actions Offertes seront remises sous forme dématérialisée (écriture comptable) et enregistrées comme telles sur le compte de l'Actionnaire concerné auprès de son intermédiaire financier. Toutefois, les Actions Offertes émises sur la base de l'exercice des Droits de Préférence nominatifs seront remises sous forme nominative et seront inscrites comme telles au registre des actionnaires de la Société. En principe, les Actions Top-up seront remises sous forme nominative.

Les détenteurs d'Actions peuvent choisir, à tout moment, de faire convertir leurs Actions nominatives en Actions dématérialisées, et inversement, à leurs propres frais. Les actionnaires sont invités à se renseigner auprès de leur banque sur les coûts associés à cette conversion.

La dématérialisation s'effectue par l'intermédiaire d'Euroclear Belgium, dont le siège social est sis 1, Boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles.

⁶³ Le 6 novembre 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant maximum de 160.875.220 EUR avec droits de préférence légaux pour les Actionnaires Existants au prix d'émission de 5,00 EUR par action. Compte tenu du Ratio de Souscription, le nombre maximum de nouvelles actions à émettre est de 32.175.039, ce qui se traduit, concrètement, par une Rights Issue d'un montant maximum de 160.875.195 EUR.

8.4 DEVISE D'EMISSION

Les Actions Offertes et les Actions Top-up seront émises en euros.

8.5 RESTRICTIONS A LA LIBRE CESSIBILITE

Les Actions sont librement cessibles. Ceci est sans préjudice des restrictions qui peuvent s'appliquer en vertu des exigences de la législation sur les valeurs mobilières applicables, qui sont décrites plus amplement à la section 2.3 « *Restrictions relatives à la Transaction et à la distribution du présent Prospectus* ». En outre, la Société et certains de ses Actionnaires ont conclu certaines restrictions contractuelles (voir la section 6.5 « *Accords de Standstill* » et la section 6.6 « *Accords de « Lock-up »* »).

8.6 DROITS AUX DIVIDENDES

Les Actions Offertes et les Actions Top-up donneront lieu à des droits aux dividendes au titre de l'exercice en cours et des exercices suivants. Toutes les Actions, y compris les Actions Offertes et les Actions Top-up, participeront de manière égale aux bénéfices (le cas échéant) de la Société.

Conformément au CSA, les Actionnaires peuvent, en principe, décider de la répartition des bénéfices à la majorité simple à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle, sur la base des derniers états financiers légaux audités et établis conformément aux principes comptables généralement acceptés en Belgique et sur proposition (non contraignante) du Conseil d'Administration. Les Statuts autorisent également le Conseil d'Administration à déclarer des acomptes sur dividendes sans l'approbation des Actionnaires.

En vertu du droit belge (article 2277 de l'Ancien Code civil belge), le droit de percevoir des dividendes sur des actions expire cinq ans après la date de leur distribution. À compter de cette date, la Société n'est plus tenue de verser de tels dividendes.

Conformément à l'article 7:212 du CSA, la capacité de la Société à distribuer des dividendes est soumise à une condition de disponibilité de bénéfices distribuables suffisants, tels que définis par le droit belge, sur la base des états financiers légaux non consolidés de la Société plutôt que de ses états financiers consolidés. En particulier, les dividendes ne peuvent être distribués que si, à la suite de la déclaration et de l'émission des dividendes, le montant de l'actif net de la Société à la date de clôture du dernier exercice suivant les états financiers légaux non consolidés (c'est-à-dire, en résumé, le montant de l'actif tel qu'indiqué au bilan, diminué des provisions et des passifs, le tout conformément aux règles comptables belges), et, sauf cas exceptionnels, à mentionner et à justifier dans les notes annexes aux comptes annuels, diminué des coûts non amortis de formation et de prorogation et des coûts non amortis pour la recherche et le développement, n'est pas inférieur au montant du capital libéré (ou, s'il est plus élevé, du capital émis), majoré du montant des réserves non distribuables. En outre, avant la distribution de dividendes, 5% des bénéfices nets doivent être affectés à une réserve légale, jusqu'à ce que ladite réserve légale atteigne 10% du capital social de la Société. La réserve légale de la Société ne répond actuellement pas à cette exigence en raison de l'augmentation de capital de la Société consécutive au dernier dividende optionnel.

En outre, des restrictions financières supplémentaires et d'autres restrictions peuvent figurer dans les futurs contrats de crédit. Bien qu'il n'existe aucune restriction de cette nature actuellement, certaines

clauses pourraient être incluses dans les contrats de crédit futurs qui, par exemple, exigent le service de la dette avant le paiement des dividendes.

Pour obtenir de plus amples informations concernant la politique de la Société en matière de dividendes, veuillez consulter la section 7.19 « *Politique en matière de dividendes* ».

8.7 AUTRES DROITS ATTACHES AUX ACTIONS OFFERTES ET AUX ACTIONS TOP-UP

Les Actions Offertes et les Actions Top-up sont assorties des mêmes droits que les Actions Existantes. Les principaux droits attachés aux Actions sont résumés ci-dessous.

8.7.1 DROITS DE VOTE

Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. Les droits de vote relatifs aux Actions peuvent être suspendus, entre autres, dans les cas suivants :

- si les Actions ne sont pas entièrement libérées, nonobstant la demande formulée à cet égard par le Conseil d'Administration ;
- si plusieurs personnes disposent de droits réels sur une même Action, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme détenteur du droit de vote vis-à-vis de l'Émetteur (voir également ci-dessous) ;
- lorsqu'un actionnaire détient des Actions qui lui confèrent des droits de vote supérieurs au seuil de 5%, 10%, 15%, 20% et tout autre multiple de 5% du nombre total de droits de vote attachés aux instruments financiers en circulation de la Société à la date de l'Assemblée des Actionnaires concernée, dans le cas où l'Actionnaire concerné n'en a pas notifié la Société et la FSMA au moins 20 jours calendaires avant la date de l'Assemblée des Actionnaires conformément aux règles applicables en matière de divulgation des participations importantes (voir la section 8.8 « *Déclaration légale des principales participations* ») ; et
- lorsque le droit de vote a été suspendu par un tribunal compétent ou la FSMA.

Conformément au Code belge des Sociétés et des Associations, les droits de vote attachés aux Actions détenues par la Société, selon le cas, sont suspendus.

Vis-à-vis de l'Émetteur, les Actions sont indivisibles. Si plusieurs personnes disposent de droits réels sur une même Action, le Conseil d'Administration pourra suspendre l'exercice des droits attachés à ces Actions jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée vis-à-vis de la Société comme détenteur des droits de vote. Si une Action est grevée d'un usufruit ou d'un nantissement, l'exercice du droit de vote attaché à cette Action sera exercé par l'usufruitier et par le propriétaire constituant le nantissement, sauf notification contraire remise conjointement à la Société par les intervenants.

8.7.2 QUOTE-PART DES BENEFICES DISTRIBUABLES

Voir la section 8.6 « *Droits aux dividendes* ».

8.7.3 DROITS DE PREFERENCE LEGAUX

En cas d'augmentation de capital en numéraire avec émission de nouvelles Actions ou en cas d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les Actionnaires disposent d'un droit de préférence légal de souscription, au prorata, de ces nouvelles Actions, obligations convertibles ou droits de souscription. Ces droits de préférence légaux peuvent être transférés pendant la période de souscription.

L'Assemblée Générale peut décider de limiter ou de supprimer ce droit de préférence légal, y compris au profit d'une ou plusieurs personne(s) déterminée(s) (qu'il s'agisse ou non de salariés de la Société ou de ses filiales), sous réserve d'obligations spéciales de déclaration. Cette décision de l'Assemblée Générale répond aux mêmes conditions de quorum et de majorité que celles requises pour la modification des statuts.

Les actionnaires peuvent également décider d'autoriser le Conseil d'Administration à limiter ou annuler le droit de préférence légal dans le cadre du capital autorisé, y compris au profit d'une ou plusieurs personne(s) déterminée(s) (qu'il s'agisse ou non de salariés de la Société ou de ses filiales), et sous réserves des modalités et conditions prévues par le CSA.

D'une manière générale, sauf autorisation expresse préalable de l'Assemblée Générale, l'autorisation du Conseil d'Administration d'augmenter le capital social de la Société par apport en numéraire avec suppression ou limitation du droit de préférence légal des Actionnaires est suspendue à compter de la notification par la FSMA à la Société d'une offre publique d'achat sur les instruments financiers de la Société.

Le 11 septembre 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'autoriser le Conseil d'Administration à augmenter le capital social de la Société, éventuellement avec limitation ou suppression des droits de préférence légaux des Actionnaires, y compris au profit d'une ou plusieurs personne(s) déterminée(s) (qu'il s'agisse ou non de salariés de la Société ou de ses filiales), en une ou plusieurs fois. Voir également la section 7.17 « *Capital et capital autorisé* ».

Conformément aux articles 7:188 à 7:193 du CSA, les Actionnaires ne bénéficient d'aucun droit de préférence légal en cas d'augmentation de capital par apport en nature.

L'exercice des droits de préférence légaux par certains Actionnaires qui ne résident pas en Belgique, tels que ceux résidant aux États-Unis, en Australie, en Suisse, au Canada ou au Japon, peut être restreint par la loi applicable, les pratiques en vigueur ou d'autres considérations de manière à exercer des droits similaires à ceux des Actionnaires belges.

L'exercice des droits de préférence légaux par certains actionnaires qui ne résident pas en Belgique exige le respect de la législation sur les valeurs mobilières applicable dans les juridictions où se situent les détenteurs de ces valeurs mobilières. La Société peut être dans l'incapacité ou peut refuser de prendre des mesures pour permettre l'exercice des droits en vertu de ces lois sur les valeurs mobilières. Par conséquent, les actionnaires étrangers se situant dans des juridictions qui exigent que des mesures soient prises pour permettre l'exercice de droits de préférence légaux en vertu de la législation sur les valeurs mobilières de ces juridictions peuvent être dans l'incapacité d'exercer leurs droits de préférence légaux, ou ne pas être autorisés à le faire, en cas d'offre future et, par conséquent, ces investisseurs

étrangers peuvent subir une dilution de leurs participations contrairement aux actionnaires belges qui ne subiraient pas une telle dilution.

À cet égard, il convient de noter que la Rights Issue a lieu (i) en Belgique, par le biais de l'Offre Publique d'Actions Offertes au public et (ii) dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni et en Suisse, par le biais du Placement Privé d'Actions Offertes conformément à la Regulation S de l'U.S. Securities Act de 1993.

Aucun(e) des Droits de Préférence, des Actions Offertes ou des Actions Top-up n'a été ou ne sera enregistré(e) en vertu du U.S. Securities Act ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis. En conséquence, les Droits de Préférence, les Actions Offertes et les Actions Top-up ne seront pas offerts, exercés, émis, vendus, nantis ou transférés de quelque manière que ce soit aux États-Unis.

8.7.4 DROITS EN CAS DE LIQUIDATION

En cas de liquidation de la Société, tout solde subsistant après apurement de l'ensemble des dettes, passifs, frais de liquidation et impôts devra d'abord être affecté au remboursement, en numéraire ou en nature, du capital libéré des Actions qui reste à rembourser. Tout solde restant sera réparti à parts égales entre tous les Actionnaires (au prorata de leur participation).

8.7.5 ACQUISITION, ACCEPTATION EN NANTISSEMENT ET TRANSFERT D' ACTIONS PROPRES

La Société pourra acquérir et accepter en nantissement ses propres Actions conformément aux dispositions du CSA, de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA et de l'article 7 de ses Statuts. La Société doit informer la FSMA de tout projet de transactions.

Aux termes de la résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir et accepter en nantissement les Actions propres de la Société à un prix qui ne pourra être inférieur à un centime par Action et ne pourra être supérieur à la moyenne des cours de clôture des dix dernières séances de bourse précédant soit la transaction, soit la décision du Conseil d'Administration sur la transaction, soit l'annonce de la transaction, majoré de 10%. Le nombre d'Actions détenues ou détenues en nantissement en vertu de la présente autorisation ne peut être supérieur à vingt pour cent du total des Actions émises. La présente autorisation est consentie pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la date de publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023 dans les Annexes du Journal Officiel belge.

Aux termes de la résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023, le Conseil d'Administration est également autorisé à acquérir et accepter en nantissement les Actions propres de la Société si cette acquisition ou ce nantissement est nécessaire pour prévenir un dommage grave et imminent pour la Société. La présente autorisation est consentie pour une durée renouvelable de trois ans à compter de la date de publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 avril 2023 dans les Annexes du Journal Officiel belge.

La Société pourra transférer ses Actions propres conformément aux dispositions du CSA, de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA et de l'article 7 de ses Statuts.

Aux termes de la résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023, le Conseil d'Administration est autorisé à transférer les Actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées, membres du personnel ou non.

Aux termes de la résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023, le Conseil d'administration est également autorisé à transférer les Actions propres de la Société afin d'éviter un préjudice grave et imminent à la Société (cette dernière autorisation est accordée pour une durée de trois ans à compter de la date de publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 septembre 2023 aux Annexes du Moniteur belge).

8.7.6 DISPOSITIONS EN MATIERE DE CONVERSION

Les détenteurs d'Actions peuvent choisir, à tout moment, de faire convertir leurs Actions nominatives en Actions dématérialisées, et inversement, à leurs propres frais. Les actionnaires sont invités à se renseigner auprès de leur banque sur les coûts associés à cette conversion.

8.8 DECLARATION LEGALE DES PRINCIPALES PARTICIPATIONS

La législation belge (Loi belge du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, et Arrêté Royal belge du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes) impose des obligations en matière d'informations à chaque personne physique ou morale (y compris les associations professionnelles enregistrées sans personnalité juridique et les fiducies) qui acquiert ou transfère, directement ou indirectement, (i) des titres assortis d'un droit de vote ou des droits de vote (ou le droit d'exercer des droits de vote), (ii) des titres conférant le droit d'acquérir des titres existants assortis de droit de vote, ou (iii) des titres faisant référence à des titres existants assortis de droits de vote et ayant un effet économique similaire à celui des titres visés au point (ii), qu'ils confèrent ou non un droit à un règlement physique, si, à la suite d'une telle acquisition ou d'un tel transfert, le nombre total de droits de vote liés (ou réputés liés) aux titres visés aux points (i) à (iii) détenu directement ou indirectement par cette personne physique ou morale, agissant seule ou de concert avec d'autres, atteint, dépasse ou tombe sous un seuil de 5%, ou un multiple de 5%, du nombre total de droits de vote attachés aux titres de la Société. Une obligation de notification s'applique également si (a) les droits de vote (liés à des titres) visés au point (i) ou (b) les droits de vote considérés comme liés aux titres visés aux points (ii) et (iii), pris séparément, atteignent, dépassent ou tombent en dessous de ce seuil.

Dans ses Statuts, la Société a introduit un seuil de déclaration supplémentaire de 3%.

Les obligations de publicité mentionnées ci-dessus se déclenchent chaque fois que les seuils susvisés sont atteints ou franchis (à la baisse ou à la hausse) en raison, entre autres :

- de l'acquisition ou du transfert de titres avec droit de vote ou de titres conférant le droit d'acquérir des titres existants assortis de droits de vote, quelle que soit la manière dont l'acquisition ou le la transfert a lieu, par exemple, par voie d'achat, de vente, d'échange, d'apport, de fusion, de division ou de succession ;
- d'événements ayant modifié la répartition des droits de vote, même si aucune acquisition ni aucun transfert n'ont lieu (c'est-à-dire, le franchissement passif de ces seuils) ;

- de la conclusion, la modification ou la résiliation d'un accord d'action concertée ;
- de la détention d'une participation lorsque les actions d'un émetteur sont admises à la négociation sur le marché réglementé pour la première fois ; ou
- de l'acquisition ou du transfert des droits de vote ou du droit d'exercer les droits de vote.

Les dispositions en matière de publicité s'appliquent à toute personne physique ou morale qui, « directement » ou « indirectement » acquiert, transfère ou détient des titres mentionnés au premier alinéa de la présente section. À ce titre, une personne physique ou morale est réputée acquérir, transférer ou détenir « indirectement » des titres assortis de droits de vote de la Société :

- lorsque les droits de vote ((réputés être) liés à des titres) mentionnés au premier alinéa de la présente section sont acquis, transférés ou détenus par un tiers qui, en son nom propre ou non, agit pour le compte de cette personne physique ou morale ;
- lorsque les droits de vote ((réputés être) liés à des titres) mentionnés au premier alinéa de la présente section sont acquis, transférés ou détenus par une entreprise contrôlée (au sens des articles 1:14 et 1:16 du CSA) par cette personne physique ou morale ; ou
- lorsque cette personne physique ou morale acquiert ou transfère le contrôle d'une entreprise détenant des droits de vote ((réputés être) liés à des titres) mentionnés au premier paragraphe de la présente section dans la Société.

Lorsque la loi exige une notification à des fins de transparence, cette notification doit être communiquée à la FSMA et à la Société dans les meilleurs délais et, au plus tard, dans un délai de quatre jours de Bourse. Ce délai commence à courir le jour de Bourse suivant la date à laquelle l'événement ayant entraîné l'obligation de notification s'est produit.

La violation des obligations de publicité peut entraîner la suspension des droits de vote, donner lieu à une ordonnance judiciaire de vendre les titres à un tiers et/ou engager une responsabilité pénale. La FSMA peut également imposer des sanctions administratives.

La Société doit publier les informations reçues dans le cadre de la notification dans un délai de trois jours de Bourse à compter de la réception de la notification. Par ailleurs, la Société doit décrire sa structure d'actionariat (telle qu'elle ressort des notifications reçues) dans les notes annexes à ses comptes annuels. En outre, la Société doit publier le capital social total, le nombre total de titres et de droits de vote ainsi que le nombre total de droits de vote et de titres associés à des droits de vote pour chaque classe (le cas échéant) à la fin de chaque mois civil au cours duquel l'un de ces chiffres a évolué. En outre, la Société doit, le cas échéant, publier le nombre total d'obligations convertibles en titres assortis de droit de vote (le cas échéant) ainsi que le nombre total de droits, inclus ou non dans les titres, de souscrire des titres assortis de droit de vote non encore émis (le cas échéant), le nombre total de titres assortis de droits vote pouvant être obtenus lors de l'exercice de ces droits de conversion ou de souscription, ainsi que le nombre total d'actions non assorties de droits de vote (le cas échéant). Toutes les notifications relatives à la transparence reçues par la Société peuvent être consultées sur le site Internet de la Société (www.atenor.eu), où elles sont publiées dans leur intégralité.

8.9 DECLARATION SUR L'EXISTENCE D'UNE LEGISLATION NATIONALE SUR LES PRISES DE CONTROLE APPLICABLE A L'EMETTEUR SUSCEPTIBLE D'ENTRAVER DE TELLES ACQUISITIONS

8.9.1 DISPOSITIONS GENERALES

La Société est soumise à la réglementation belge sur les offres publiques d'achat et les offres publiques de reprise. Cette réglementation comprend l'article 7:82, paragraphe 1 du CSA, la Loi belge du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et les deux Arrêtés Royaux belges du 27 avril 2007, à savoir l'Arrêté Royal sur les offres publiques d'acquisition, d'une part, et l'Arrêté Royal sur les offres publiques de reprise, d'autre part, dont les grands principes sont résumés ci-dessous.

8.9.2 OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE

Toute offre publique d'achat est soumise au contrôle de la FSMA et nécessite l'établissement d'un prospectus soumis à l'approbation préalable de la FSMA.

La Loi belge du 1^{er} avril 2007 oblige toute personne qui, directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition par elle-même ou par l'intermédiaire d'autres personnes avec lesquelles elle agit de concert ou par l'intermédiaire de personnes agissant pour son compte ou pour le compte de ces autres personnes, détient plus de 30% des titres assortis de droits de vote d'une société dont le siège social est sis en Belgique et dont au moins une partie des titres assortis de droits de vote est admise à la négociation sur un marché réglementé, à procéder à une offre publique d'achat sur tous les titres avec droit de vote, ou conférant un accès aux droits de vote, émis par la Société.

De manière générale et sous réserve de l'application de certaines exceptions, le simple dépassement du seuil de 30% après une acquisition de titres entraîne l'obligation de faire une offre, que la contrepartie versée pour l'acquisition soit ou non supérieure au prix du marché.

La réglementation prévoit plusieurs dérogations à l'obligation de procéder à une offre publique d'achat, par exemple (i) une augmentation de capital avec droit de préférence légal décidée par l'Assemblée Générale, (ii) lorsqu'il est démontré qu'un tiers contrôle la Société ou détient une participation supérieure à celle de la personne qui, seule ou conjointement avec quelqu'un d'autre, détient 30% des droits de vote de la Société et (iii) dans certains cas dans le cadre d'une fusion.

Le prix de l'offre obligatoire est supérieur ou égal au plus élevé des montants suivants : (i) le prix le plus élevé versé pour les titres par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des prix du marché sur le marché le plus liquide des titres concernés sur la période de 30 jours civils précédant la date à laquelle naît l'obligation de soumettre l'offre.

En principe, l'offre peut être faite en espèces, en titres ou dans une combinaison des deux. Si la contrepartie proposée consiste en des titres, l'offrant doit proposer un prix en espèces à titre d'alternative dans deux cas : (i) dans le cas où l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui a acquis ou s'est engagé à acquérir des titres en numéraire pendant la période de 12 mois précédant l'annonce de l'offre ou pendant la période couverte par l'offre, ou (ii) si le prix ne se compose pas de titres liquides admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'offre publique d'achat obligatoire doit porter sur tous les titres assortis de droits de vote ou donnant accès à des droits de vote, tels que des obligations convertibles ou des droits de souscription, et doit être de nature inconditionnelle.

Le CSA, d'autres réglementations (telles que la réglementation relative à la divulgation des participations importantes (voir la section 8.8 « *Déclaration légale des principales participations* »)) et la réglementation sur le contrôle des concentrations comprennent d'autres dispositions qui peuvent s'appliquer à la Société et avoir un impact sur, ou rendre plus difficile, la mise en œuvre d'une offre publique d'achat hostile ou d'un changement de contrôle.

La Société est partie à plusieurs accords ou instruments importants qui, en cas d'évolution fondamentale de l'actionnariat ou de changement de contrôle de la Société ou à la suite d'une offre publique d'achat, peuvent être résiliés par les autres parties à ceux-ci. Les contrats de crédit auxquels la Société est partie (ainsi que les contrats de crédit au niveau des entités des projets) prévoient généralement une clause dite de changement de contrôle, qui permet à l'établissement financier concerné de demander le remboursement intégral des crédits de manière anticipée en cas de changement de contrôle de la Société. Tous les contrats de crédit de la Société contiennent une telle clause de changement de contrôle. C'est également le cas pour la documentation relative aux instruments financiers (tels que OMT, OMTE et obligations) qui ont été émis par la Société ainsi que pour plusieurs entreprises communes ou pactes d'actionnaires au niveau des projets.

8.9.3 OFFRE PUBLIQUE DE REPRISE

Conformément à l'article 7:82, paragraphe 1 du CSA et à l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise, une personne physique ou morale, ou plusieurs personnes physiques ou morales agissant de concert, qui, conjointement avec la société cotée, détiennent 95% des titres assortis de droits de vote dans une société cotée, peu(ven)t, par voie d'offre publique de reprise, acquérir tous les titres assortis de droits de vote ou donnant accès à des droits de vote (la « reprise ordinaire »).

Les titres non offerts volontairement dans le cadre d'une telle offre seront réputés avoir été automatiquement transférés à l'offrant avec consignation du prix, et la Société ne sera alors plus considérée comme une société cotée. Le prix doit être un montant en espèces représentant la juste valeur des titres (vérifiée par un expert indépendant) de manière à préserver les intérêts des détenteurs des titres.

En outre, si, à la suite d'une offre publique d'achat volontaire ou obligatoire, l'offrant (ou toute personne agissant de concert avec lui) détient 95% du capital auquel sont attachés les droits de vote et 95% des titres assortis de droits de vote, il peut exiger de tous les autres détenteurs de titres assortis de droits de vote ou donnant accès aux droits de vote qu'ils lui vendent leurs titres au prix de l'offre d'achat (la « reprise simplifiée »). En cas d'offre publique d'achat volontaire, une reprise simplifiée est possible uniquement si l'offrant, à la suite de l'offre volontaire, a acquis au moins 90% des titres assortis de droits de vote faisant l'objet de l'offre volontaire. Dans ce cas, l'offrant rouvre l'offre dans un délai de trois mois à compter de la fin de la période d'acceptation de l'offre. L'offre, rouverte dans les mêmes conditions que l'offre initiale, sera considérée comme une offre de reprise initiale au sens de l'article 7:82, paragraphe 1 du CSA, à laquelle l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise ne s'applique pas. Les titres qui n'ont pas été offerts après l'expiration du délai d'acceptation de l'offre ainsi rouverte sont réputés avoir été automatiquement transférés à l'offrant. Après la clôture de l'offre,

l'opérateur d'un marché réglementé belge ou l'opérateur d'un système multilatéral de négociation belge procédera d'office au delisting des valeurs mobilières admises à la négociation sur ce marché.

8.9.4 OFFRE DE RACHAT OBLIGATOIRE (SELL-OUT)

Dans un délai de trois mois à compter de l'expiration d'un délai d'acceptation relatif à une offre publique d'achat, les détenteurs de titres assortis de droits de vote ou donnant accès à des droits de vote peuvent exiger d'un offrant qui, agissant seul ou de concert avec d'autres après une offre publique d'achat volontaire ou obligatoire ou une réouverture de celle-ci, détient 95% du capital auquel sont attachés les droits de vote et 95% des titres assortis de droits de vote d'une société cotée, qu'il reprenne leurs titres assortis de droits de vote ou donnant accès aux droits de vote au prix de l'offre (le « *sell-out* »). En cas d'offre publique d'achat volontaire, un *sell-out* est possible uniquement si l'offrant, à la suite de l'offre volontaire, a acquis au moins 90% des titres assortis de droits de vote faisant l'objet de l'offre volontaire.

9 REGIME FISCAL

9.1 AVERTISSEMENT PREALABLE

Les paragraphes ci-dessous résumant certaines conséquences en matière d'impôt fédéral belge sur le revenu découlant de l'acquisition, de la propriété et du transfert d'Actions par un investisseur. Ce résumé se base sur les lois, traités, règlements et interprétations administratives applicables en Belgique tels qu'en vigueur à la date du présent Prospectus, qui sont tous susceptibles d'évoluer, y compris les modifications avec effet rétroactif éventuel. Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que le droit ou la pratique peut évoluer, si bien que les conséquences fiscales peuvent s'écarter de ce qui est indiqué ci-dessous. La législation fiscale belge ainsi que la législation fiscale applicable du pays d'un investisseur peuvent avoir un impact sur le revenu tiré des Actions.

Le présent résumé n'a pas la prétention d'énumérer toutes les conséquences fiscales de l'acquisition, de la propriété et de la cession des Actions, et ne tient pas compte de la situation particulière de certains investisseurs pouvant être soumis à des règles spéciales, ni aux lois fiscales de pays autres que la Belgique. Le présent résumé ne décrit pas le traitement fiscal des investisseurs soumis à des règles spéciales, tels que les fonds de pension, les banques, les compagnies d'assurances, les organismes de placement collectif, les distributeurs de valeurs mobilières ou en devises ou encore les personnes qui détiennent ou détiendront des Actions en tant que position dans une transaction *straddle*, de rachat d'actions, de conversion ou de titre synthétique ou d'autres formes de transactions financières structurées. Le présent résumé ne traite pas non plus des impôts locaux susceptibles d'être encourus dans le cadre d'un investissement dans les Actions, en dehors des surtaxes locales belges qui varient généralement de 0% à 9% de l'impôt sur le revenu de l'investisseur.

Aux fins du présent résumé, un résident belge s'entend (i) d'une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques en Belgique (c'est-à-dire, d'une personne physique ayant son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou d'une personne assimilée à un résident aux fins de la législation fiscale belge), (ii) d'une société soumise à l'impôt sur le revenu des personnes morales belge (c'est-à-dire, d'une personne morale ayant son établissement principal, son siège administratif ou son siège de direction effective en Belgique et qui n'est pas exclue par ailleurs du champ d'application de l'impôt sur le revenu des personnes morales belge), ou (iii) d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu des personnes morales en Belgique (c'est-à-dire une personne morale autre qu'une société soumise à l'impôt sur le revenu des personnes morales belge, ayant son établissement principal, son siège administratif ou son siège de direction effective en Belgique). Un investisseur non-résident est une personne qui ne réside pas en Belgique au sens de la définition ci-dessus.

Les informations présentées ci-dessous ne constituent pas des conseils ou recommandations d'ordre juridique ou fiscal et ne doivent pas être utilisées ou interprétées comme tels. Les investisseurs potentiels doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des conséquences fiscales d'un investissement dans les Actions compte tenu de leur situation particulière, y compris l'impact de toute législation nationale, régionale ou locale.

9.2 DIVIDENDES

9.2.1 RETENUE A LA SOURCE BELGE

Aux fins de l'impôt sur le revenu belge, le montant brut de tous les avantages versés ou attribués aux Actions est généralement considéré comme une distribution de dividendes.

Par exception, le remboursement du capital de la Société effectué conformément au CSA n'est pas considéré comme une distribution de dividendes, dans la mesure où ce remboursement est imputé (proportionnellement ou totalement) au capital libéré (« *gestort kapitaal* »). L'imputation ou la non-imputation d'un remboursement au capital libéré dépend des réserves imposables de la Société (et de certaines réserves exonérées d'impôt). Toute réduction de capital est réputée être versée au prorata du capital libéré de la Société et de ses réserves pertinentes (c'est-à-dire, toute réserve imposable intégrée ou non au capital, et toute réserve exonérée d'impôt intégrée au capital). La part de réduction de capital réputée être imputée aux réserves sera considérée comme une distribution de dividendes (imposable). L'attribution au capital libéré demeure non imposée.

La retenue à la source belge sur les dividendes s'élève, en principe, à 30%, sous réserve des abattements éventuellement disponibles en vertu des dispositions applicables des conventions nationales ou fiscales.

En cas de rachat d'Actions, la plus-value de rachat (c'est-à-dire, le produit du rachat après déduction de la proportion du capital libéré représenté par les Actions rachetées) sera traitée comme un dividende soumis à la retenue à la source belge de 30%, sous réserve d'un abattement pouvant être accordé en vertu des dispositions des conventions nationales ou fiscales en vigueur. Aucune retenue à la source belge ne sera prélevée si ce rachat est effectué sur Euronext ou sur une Bourse de valeurs similaire et remplit certaines conditions.

En cas de liquidation de la Société, la plus-value de liquidation (c'est-à-dire, tout montant distribué au-delà du capital libéré (réévalué, le cas échéant)) sera, en principe, soumise à une retenue à la source belge de 30%, sous réserve des abattements disponibles, le cas échéant, en vertu des dispositions des conventions nationales ou fiscales en vigueur.

9.2.2 PERSONNES PHYSIQUES RESIDENTES BELGES

La retenue à la source belge sur les dividendes libère pleinement les personnes physiques résidentes belges qui acquièrent et détiennent des Actions à titre d'investissement privé du paiement de l'impôt sur le revenu des particuliers. Ainsi, elles n'ont pas à déclarer les dividendes dans leur déclaration d'impôt sur le revenu des particuliers et la retenue à la source belge constitue le montant final de l'assujettissement fiscal belge sur les revenus perçus.

Ces personnes physiques résidentes belges peuvent toutefois opter pour déclarer les dividendes dans leur déclaration d'impôt sur le revenu des particuliers. Si une personne physique opte pour déclarer de tels dividendes, ceux-ci sont normalement imposables au taux le plus bas entre le taux de retenue d'impôt à la source de 30% généralement applicable et le taux progressif de l'impôt sur le revenu des particuliers applicable au revenu total déclaré du contribuable (les surtaxes locales ne s'appliquent pas). Si les dividendes sont déclarés, l'impôt retenu à la source sur les dividendes peut être porté au crédit de l'impôt sur le revenu des particuliers dû et est remboursable dans la mesure où il dépasse l'impôt

sur le revenu des particuliers dû, à condition que la distribution de dividendes n'entraîne pas de réduction de valeur ou de perte en capital des Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas si la personne physique peut démontrer qu'elle a détenu les Actions en pleine propriété légale pendant une période ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes.

Sous réserve de certaines conditions et formalités, une exonération de l'impôt sur le revenu des particuliers peut être demandée par les personnes physiques résidentes belges dans leur déclaration d'impôt sur le revenu des particuliers pour la première tranche de 800 EUR (montant applicable pour l'année de revenu 2023) des revenus de dividendes déclarés. Tous les dividendes déclarés (et donc pas uniquement les dividendes distribués sur les Actions) sont pris en compte pour déterminer si ce montant maximum est atteint.

Pour les investisseurs professionnels résidents belges (c'est-à-dire, les personnes physiques qui acquièrent et détiennent les Actions à des fins professionnelles), la retenue à la source belge ne constitue pas l'impôt définitif en Belgique. Les dividendes perçus doivent être déclarés par l'investisseur et seront, dans ce cas, imposables au taux progressif de l'impôt sur le revenu des particuliers, majoré des surtaxes locales. L'impôt belge prélevé à la source sur les dividendes peut être porté au crédit de l'impôt sur le revenu des particuliers dû et est remboursable dans la mesure où il dépasse l'impôt sur le revenu des particuliers dû, sous réserve de deux conditions : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété à la date à laquelle le bénéficiaire du dividende est identifié et (2) la distribution de dividendes ne peut entraîner de réduction de la valeur ou de perte en capital des Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas si l'investisseur peut démontrer qu'il a détenu les Actions en pleine propriété légale pendant une période ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes.

9.2.3 SOCIETES RESIDENTES BELGES

Pour les sociétés résidentes belges, le revenu brut des dividendes (y compris toute retenue à la source belge) doit être déclaré dans la déclaration d'impôt sur les sociétés et est soumis au taux ordinaire de l'impôt sur le revenu des personnes morales de 25%. Sous réserve de certaines conditions, un taux réduit de 20% peut s'appliquer pour les premiers 100.000 EUR de bénéfices imposables.

Les sociétés résidentes belges peuvent, sous certaines conditions, déduire 100% du dividende brut reçu de leur revenu imposable (déduction dite des « dividendes perçus »), sous réserve qu'au moment du versement ou de l'attribution d'un dividende : (i) la société résidente belge détienne une quantité d'Actions représentant au moins 10% du capital de la Société ou une participation dans la Société d'une valeur d'acquisition d'au moins 2.500.000 EUR ; (ii) les Actions de la Société aient été ou soient vouées à être détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an ; et (iii) les conditions relatives à l'imposition des revenus distribués sous-jacents, telles que décrites à l'article 203 du Code des Impôts sur les Revenus belge de 1992 (« CIRB ») (la « **Condition de Taxation** »), soient remplies (conjointement, les « **Conditions RDT** »).

Tout impôt belge prélevé à la source peut être porté au crédit de l'impôt belge sur le revenu des sociétés dû et est remboursable dans la mesure où il dépasse l'impôt sur le revenu des sociétés dû, sous réserve de deux conditions : (i) le contribuable doit posséder les Actions en pleine propriété le jour de l'identification du bénéficiaire du dividende et (ii) la distribution de dividendes n'entraîne pas de réduction de la valeur ou de perte en capital des Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas (a) si le contribuable peut prouver qu'il a détenu les Actions en pleine propriété légale pendant une période

ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes ou (b) si, au cours de cette période, les Actions n'ont jamais appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente belge ou non-résidente qui, de manière ininterrompue, a investi les Actions dans un établissement ayant son établissement permanent en Belgique (« EP »).

Les sociétés belges qui, au moment de l'attribution ou du paiement des dividendes, détiennent une participation minimale de 10% au capital de la Société, peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, bénéficier d'une exonération de retenue à la source.

9.2.4 PERSONNES MORALES BELGES

Pour les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes morales belge, la retenue à la source belge sur les dividendes est définitive et donc, en principe, les libère pleinement du paiement de leur impôt sur le revenu belge.

9.2.5 NON-RESIDENTS

Pour les personnes physiques et les sociétés non-résidentes, la retenue à la source belge sur les dividendes est le seul impôt sur les dividendes en Belgique, sauf si le non-résident détient les Actions dans le cadre d'une activité exercée en Belgique par l'intermédiaire d'une base financière en Belgique ou d'un EP belge.

Si les Actions sont acquises par un non-résident dans le cadre d'une entreprise en Belgique, l'investisseur doit déclarer les dividendes perçus, qui seront assujettis à l'impôt sur le revenu des particuliers ou des sociétés applicable aux non-résidents, selon le cas. L'impôt belge prélevé à la source peut être porté au crédit de l'impôt sur le revenu des particuliers ou sociétés applicable aux non-résidents dû et est remboursable dans la mesure où il dépasse l'impôt sur le revenu dû, sous réserve de deux conditions : (1) le contribuable doit détenir les Actions en pleine propriété à la date à laquelle le bénéficiaire du dividende est identifié et (2) la distribution de dividendes ne peut entraîner de réduction de la valeur ou de perte en capital des Actions. Cette dernière condition ne s'applique pas (a) si la personne physique ou morale non-résidente peut prouver qu'elle a détenu les Actions en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois avant l'attribution des dividendes ; ou (b) s'agissant des sociétés non-résidentes uniquement, si, au cours de cette période, les Actions n'ont jamais appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou non-résidente qui, de manière ininterrompue, détenait les actions dans une société ayant un EP belge.

Les sociétés non-résidentes dont les Actions sont détenues dans une société ayant un établissement permanent (EP) belge peuvent déduire 100% du dividende brut perçu de leur revenu imposable si, à la date de paiement ou d'attribution des dividendes, les Conditions d'application du régime de déduction des dividendes perçus sont remplies.

Les dividendes distribués aux personnes physiques non-résidentes qui n'utilisent pas les Actions dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, bénéficier d'une exonération d'impôt au titre des dividendes à concurrence d'un montant de 800 EUR (montant en vigueur pour l'année de revenus 2023) par an.

Les dividendes distribués aux sociétés non-résidentes qui, au moment de l'attribution ou du paiement des dividendes, détiennent une participation minimale de 10% au capital de la Société, peuvent, sous

certaines conditions et moyennant certaines formalités, faire l'objet d'une exonération de retenue à la source.

La Belgique a conclu des conventions de double imposition avec de nombreux pays qui permettent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, de réduire le taux de retenue à la source si l'actionnaire est un résident d'un pays avec lequel la Belgique a conclu une telle convention.

9.3 PLUS ET MOINS-VALUES

9.3.1 PERSONNES PHYSIQUES RESIDENTES BELGES

En principe, les personnes physiques résidentes belges qui acquièrent et détiennent des Actions à titre de placement privé ne sont pas assujetties à l'impôt en Belgique sur les plus-values réalisées dans le cadre de la cession de ces Actions, et les moins-values ne sont pas déductibles de l'impôt.

Les plus-values réalisées par une personne physique sont toutefois imposables à 33% (plus les surtaxes locales) si elles sont réputées avoir été réalisées en dehors de la gestion normale du patrimoine privé de la personne physique. Dans ce cas, les moins-values ne sont pas déductibles de l'impôt.

En outre, les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges dans le cadre de la cession d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société non-résidente (ou à un organisme constitué sous une forme juridique similaire), à un État étranger (ou à l'une de ses administrations ou collectivités locales) ou à une personne morale non-résidente, établi(e) dans chaque cas en dehors de l'Espace économique européen, sont en principe imposables au taux de 16,5% (plus les surtaxes locales) si, à tout moment au cours des cinq années précédant la cession, la personne physique résidente a détenu directement ou indirectement, seule ou avec son ou sa conjoint(e) ou certains autres proches, une participation substantielle dans la Société (c'est-à-dire, une participation de plus de 25% dans la Société). Les pertes en capital ne sont pas déductibles de l'impôt dans ce cas.

Les personnes physiques résidentes belges qui détiennent des Actions de la Société à des fins professionnelles sont assujetties à l'impôt au taux progressif normal de l'impôt sur le revenu des particuliers (majoré des surtaxes locales) sur toute plus-value réalisée dans le cadre de la cession d'Actions, à l'exception des Actions détenues depuis plus de cinq ans, qui sont imposables à un taux distinct de 10% (plus-values réalisées dans le cadre de la cessation d'activité dans certaines circonstances) ou de 16,5% (dans les autres cas), plus les surtaxes locales. Les moins-values réalisées sur les Actions des personnes physiques résidentes belges qui détiennent les Actions à des fins professionnelles sont, en principe, déductibles de l'impôt.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges dans le cadre du rachat d'Actions ou de la liquidation de la Société sont, en principe, imposables en tant que dividendes (voir ci-dessus).

9.3.2 SOCIETES RESIDENTES BELGES

Les sociétés résidentes belges ne sont pas soumises à l'impôt belge sur les plus-values réalisées dans le cadre de la cession d'Actions, dans la mesure où les conditions d'application du régime de déduction des dividendes perçus sont remplies.

Dans la mesure où les conditions d'application du régime de déduction des dividendes perçus ne sont pas remplies, la plus-value réalisée sera imposable au taux normal de l'impôt sur le revenu des sociétés de 25%, à moins que le taux réduit de 20% pour les petites entreprises ne s'applique (sur les premiers 100 000 EUR de revenu imposable).

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

Les moins-values réalisées sur les Actions des sociétés résidentes ne sont, en règle générale, pas déductibles de l'impôt.

9.3.3 PERSONNES MORALES BELGES

Les plus-values réalisées dans le cadre d'une cession des Actions par des personnes morales résidentes belges ne sont, en principe, pas assujetties à l'impôt sur le revenu belge et les moins-values ne sont pas déductibles de l'impôt.

Toutefois, les plus-values réalisées dans le cadre de la cession d'une participation substantielle dans une société belge (c'est-à-dire, une participation représentant plus de 25% du capital social de la Société à tout moment au cours des cinq années précédant la cession) peuvent, dans certaines circonstances, être assujetties à l'impôt sur le revenu en Belgique au taux de 16,5% (plus les surtaxes locales).

Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes belges dans le cadre du rachat d'Actions ou de la liquidation de la Société sont, en principe, assujetties à l'impôt en tant que dividendes (voir ci-dessus).

9.3.4 NON-RESIDENTS

Les personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes ne sont, en principe, pas assujetties à l'impôt belge sur les plus-values réalisées dans le cadre de la cession des Actions, sauf si les Actions sont détenues dans le cadre d'une activité exercée en Belgique par le biais d'une base fixe en Belgique ou d'une société ayant un EP belge. Dans ce cas, les mêmes principes s'appliquent à l'égard des personnes physiques belges (détentrices des Actions à des fins professionnelles), des sociétés belges ou des autres personnes morales résidentes belges soumises à l'impôt sur les personnes morales belges.

Les personnes physiques non-résidentes qui ne détiennent pas les Actions à des fins professionnelles et qui ont leur résidence fiscale dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention fiscale ou avec lequel la Belgique a conclu une convention fiscale qui confère à la Belgique le pouvoir d'assujettir à l'impôt les plus-values sur actions, peuvent être soumises à l'impôt en Belgique si les plus-values sont obtenues ou perçues en Belgique et résultent de transactions qui doivent être considérées comme « spéculatives » ou allant au-delà de la gestion habituelle du patrimoine privé ou en cas de cession d'une participation substantielle dans une société belge tel que mentionné dans le traitement fiscal des cessions d'Actions par les personnes physiques belges.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques non-résidentes ou des sociétés non-résidentes lors du rachat des Actions ou lors de la liquidation de la Société sont, en principe, soumises au même régime fiscal que les dividendes.

Même si les non-résidents sont, en principe, assujettis à l'impôt en Belgique en vertu du CIRB, la convention de double imposition en vigueur pourrait empêcher la Belgique de les assujettir à l'impôt. La Belgique a conclu des conventions fiscales avec plus de 95 pays, qui prévoient généralement une exonération totale de l'impôt belge sur les plus-values réalisées par les résidents de ces pays.

9.4 TAXE SUR LES TRANSACTIONS DE BOURSE

Aucune taxe sur les opérations de Bourse (la « **Taxe sur les opérations de bourse** ») n'est due lors de l'émission des nouvelles Actions (marché primaire).

L'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout autre transfert à titre onéreux d'Actions (transactions secondaires sur le marché) sont assujettis à la Taxe sur les opérations de bourse belge (taxe sur les opérations de Bourse/« *taks op de beursverrichtingen* ») (i) si ces transactions sont conclues ou réalisées en Belgique via un intermédiaire professionnel, ou (ii) si ces transactions sont réputées avoir été conclues ou réalisées en Belgique, ce qui est le cas si l'ordre est passé directement ou indirectement à un intermédiaire professionnel établi hors de la Belgique, soit par des personnes physiques ayant leur résidence habituelle en Belgique, soit par des personnes morales pour le compte de leur siège ou de leur établissement en Belgique (tous deux dénommés « **Investisseurs belges** »). La Taxe sur les opérations de bourse est prélevée au taux de 0,35% du prix d'achat et plafonnée à 1 600 EUR par transaction et par partie.

La taxe est due séparément par chaque partie à la transaction et perçue par l'intermédiaire professionnel. Toutefois, si l'ordre est passé directement ou indirectement auprès d'un intermédiaire professionnel établi hors de Belgique, la taxe, en principe, sera versée par l'Investisseur belge, sauf si ce dernier peut démontrer que la taxe a déjà été acquittée. Dans ce dernier cas, l'intermédiaire professionnel étranger doit également fournir à chaque client (qui donne à cet intermédiaire un ordre) un relevé d'ordre éligible (*borderel*), le jour ouvrable suivant la date de réalisation de la transaction concernée au plus tard. Les relevés d'ordre éligibles doivent être numérotés en série et un double doit être conservé par l'intermédiaire financier. Le duplicata peut être remplacé par une liste journalière éligible, numérotée en série. Sinon, les intermédiaires professionnels établis hors de Belgique peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, désigner un représentant fiscal en Bourse belge (« **Représentant Fiscal** »), qui sera responsable de la Taxe sur les opérations de bourse au titre des transactions exécutées via l'intermédiaire professionnel, du respect des obligations en matière de reporting et du respect des obligations relatives aux relevés d'ordres à cet égard. Si un Représentant Fiscal a versé la Taxe sur les opérations de bourse due, l'Investisseur belge n'en est plus redevable, conformément à ce qui précède.

Aucune Taxe sur les opérations de bourse n'est due sur les transactions conclues par les parties suivantes, sous réserve qu'elles agissent pour leur propre compte : (i) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, alinéas 9° et 10° de la Loi belge du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ; (ii) les compagnies d'assurances visées à l'article 2, paragraphe 1 de la Loi belge du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurance ; (iii) les caisses de retraite visées à l'article 2.1 de la Loi belge du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de

retraite professionnelle ; (iv) les organismes de placement collectif ; (v) les sociétés immobilières réglementées ; et (vi) les non-résidents belges à condition qu'ils remettent à leur intermédiaire financier en Belgique un certificat confirmant leur statut de non-résident.

La Commission européenne a adopté le 14 février 2013 la Proposition de Directive relative à la taxe sur les transactions financières (« TTF »). La Proposition de Directive prévoit actuellement qu'une fois que la TTF entrera en vigueur, les États membres participants s'abstiendront de maintenir ou d'introduire des taxes sur les transactions financières autres que la TTF (ou la TVA telle que prévue par la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée). Pour la Belgique, la Taxe sur les opérations de bourse devrait donc être supprimée dès l'entrée en vigueur de la TTF. Prenant acte de la stagnation des négociations sur la Proposition de Directive, les États membres participants ont convenu d'un nouveau calendrier. Cela devrait conduire la Commission à publier un nouveau projet d'ici l'année 2024.

Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers professionnels (fiscaux) sur les implications spécifiques de la Taxe sur les opérations de bourse sur leur situation fiscale et la TTF anticipée.

9.5 TAXE ANNUELLE SUR LES COMPTES-TITRES

En application de la Loi belge du 17 février 2021 relative à l'introduction d'une taxe annuelle sur les comptes-titres, une taxe annuelle de 0,15% est prélevée sur les comptes-titres dont la valeur moyenne des instruments financiers imposables (ce qui recouvre, entre autres, des instruments financiers tels que les Actions) dépasse, sur une période de 12 mois consécutifs à compter du 1^{er} octobre et se terminant le 30 septembre de l'année suivante, un montant de 1.000.000 EUR. Ce seuil est évalué séparément compte-titres par compte-titres. L'impôt exigible est plafonné à 10% sur la part de la valeur moyenne dépassant le seuil de 1.000.000 EUR.

Cette taxe annuelle sur les comptes-titres s'applique aux comptes-titres détenus par des résidents (personnes physiques, sociétés et personnes morales), que ces comptes soient détenus auprès d'un intermédiaire financier établi ou situé en Belgique ou à l'étranger. Sous réserve des dispositions de la convention fiscale concernée, la taxe s'applique également aux comptes-titres détenus par des non-résidents auprès d'un intermédiaire financier en Belgique. Les établissements belges des non-résidents belges sont cependant traités comme résidents belges aux fins de l'impôt, de sorte que les comptes-titres belges et étrangers sont assujettis à l'impôt.

Certaines entités réglementées spécifiques sont exonérées de la taxe pour les comptes-titres détenus exclusivement pour leur propre compte. Cela concerne les entités financières telles que les établissements de crédit, les sociétés de courtage, les entreprises d'investissement, les caisses de retraite, les gestionnaires d'actifs, les fonds et les assureurs.

S'agissant des comptes-titres détenus auprès d'un intermédiaire financier établi ou situé en Belgique, cet intermédiaire financier doit prélever l'impôt, produire une déclaration fiscale annuelle et payer l'impôt. Dans tous les autres cas, la taxe sur les comptes-titres doit être déclarée et payée par le détenteur des comptes-titres lui-même, sauf si le détenteur démontre que la taxe a déjà été prélevée, déclarée et payée par un intermédiaire qui n'est pas établi ou situé en Belgique.

9.6 NORME COMMUNE DE DECLARATION

Suite aux récentes évolutions sur la scène internationale, l'échange d'informations est régi par la Norme Commune de Déclaration (« **CRS** »). Plus de 100 pays ont signé l'Accord Multilatéral entre Autorités Compétentes (« **MCAA** »), un accord-cadre multilatéral sur l'échange automatique de renseignements financiers et personnels. Des échanges bilatéraux ont eu lieu entre les signataires à la suite de la signature de cet accord et ceux-ci ont déposé des notifications ultérieures.

Plus de 45 pays, dont la Belgique, se sont engagés à mettre en place un calendrier précis et ambitieux qui a conduit en 2017 aux premiers échanges automatiques d'informations relatifs à l'exercice 2016 (les « **Early Adopters** »). En vertu de la CRS, les établissements financiers résidant dans un pays ayant adopté la CRS sont tenus de déclarer, conformément à une norme de due diligence, les informations financières relatives aux comptes déclarables qui comprennent les intérêts, dividendes, soldes ou valeurs des comptes, revenus de certains produits d'assurance, produits des ventes d'actifs financiers et autres revenus générés par les actifs détenus sur le compte ou les paiements effectués sur le compte. Les comptes déclarables comprennent les comptes détenus par des personnes physiques et morales (y compris les fiducies et fondations) ayant leur résidence financière dans un autre pays ayant adopté la CRS. La norme prévoit l'obligation de tenir compte des entités passives et de fournir des déclarations relatives aux personnes détenant le contrôle.

Le 9 décembre 2014, les États membres de l'UE ont adopté la Directive 2014/107/UE relative à la coopération administrative dans le domaine de la fiscalité directe (« **DAC2** »), qui prévoit l'échange automatique et obligatoire d'informations financières, comme exigé par la CRS. La DAC2 modifie la directive précédente relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal, à savoir la Directive 2011/16/UE.

L'échange automatique obligatoire d'informations financières par les États membres de l'UE, tel que prévu par la DAC2, est entré en vigueur le 30 septembre 2017 (30 septembre 2018 pour l'Autriche).

Le gouvernement belge a mis en œuvre la DAC2 et la CRS, respectivement, par l'intermédiaire des dispositions de la Loi du 16 décembre 2015 réglant la communication de renseignements relatifs aux comptes financiers par les institutions financières belges et par le SPF Finances, dans le cadre d'un échange automatique d'informations au niveau international et à des fins fiscales (la « **Loi du 16 décembre 2015** »).

En vertu de la Loi belge du 16 décembre 2015, l'échange automatique obligatoire d'informations est applicable en Belgique : (i) à compter de l'exercice 2016 (premier échange d'informations en 2017) vers les États membres de l'UE (y compris l'Autriche, indépendamment du fait que l'échange automatique d'informations entre l'Autriche et les autres États membres de l'UE ne soit prévu qu'à partir de l'exercice 2017) ; (ii) à compter de l'exercice 2014 (premier échange d'informations en 2016) vers les États-Unis ; et (iii) à l'égard de tout autre État signataire du MCAA à la date prévue par l'Arrêté Royal du 14 juin 2017. L'Arrêté royal susvisé prévoit que (i) pour une première liste de 18 pays, l'échange obligatoire d'informations s'applique à compter de l'exercice 2016 (premier échange d'informations en 2017) ; (ii) pour une deuxième liste de 44 pays, l'échange automatique obligatoire d'informations s'applique à compter de l'année de revenus 2017 (premier échange d'informations en 2018) ; et (iii) pour une juridiction, l'échange automatique obligatoire d'informations s'applique à partir de l'année de

revenus 2018 (premier échange d'informations en 2019) et (iv) pour une troisième liste de 6 juridictions, à partir de 2020 (pour l'exercice 2019).

9.7 VENTE DES DROITS DE PREFERENCE AVANT LA CLOTURE DE LA PERIODE DE SOUSCRIPTION

L'analyse fiscale belge décrite aux paragraphes précédents s'applique également aux bénéfices réalisés lors de la vente des Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription. Pour les investisseurs professionnels, les pertes subies sur les Droits de Préférence sont, en principe, déductibles.

10 DEFINITIONS ET TERMES CLES

Loi du 16 décembre 2015	désigne la Loi du 16 décembre 2015 réglant la communication des renseignements relatifs aux comptes financiers, par les institutions financières belges et le SPF Finances, dans le cadre d'un échange automatique d'informations au niveau international et à des fins fiscales, telle que modifiée.
Atenor	désigne Atenor SA/NV, une société anonyme de droit belge (« <i>naamloze vennootschap</i> ») dont le siège social est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 (RPM Brabant wallon).
CSA	désigne le Code belge des Sociétés et Associations (« <i>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</i> »), promulgué par la Loi belge du 23 mars 2019, telle que modifiée.
Belfius	désigne Belfius Banque SA/NV, une société anonyme de droit belge (« <i>naamloze vennootschap</i> ») dont le siège social est sis 11, Place Charles Rogier, 1210 Bruxelles (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.201.185 (RPM Bruxelles).
Investisseur belge	a la signification qui lui est attribuée à la section 9.4 « <i>Taxe sur les transactions de Bourse</i> ».
CIRB	désigne le Code belge des Impôts sur les Revenus de 1992, tel que modifié.
LPCC	désigne la Loi Fédérale suisse sur les Placements Collectifs de Capitaux, telle que modifiée.
Société	désigne Atenor.
Conditions RDT	a la signification qui lui est attribuée à la section 9.2.3 « <i>Sociétés résidentes belges</i> ».
CRS	désigne la Norme Commune de Déclaration.
DAC2	désigne la Directive 2014/107/UE relative à la coopération administrative dans le domaine de la fiscalité directe, telle que modifiée.
Degroof Petercam	désigne Banque Degroof Petercam SA/NV, une société anonyme de droit belge (« <i>naamloze vennootschap</i> ») dont le siège social est sis au 44, Rue de l'Industrie, 1040 Bruxelles (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.212.172 (RPM Bruxelles).
Règlement Délégué 2019/979	désigne le Règlement Délégué (UE) 2019/979 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne par des normes techniques de réglementation concernant les informations financières clés dans le résumé d'un prospectus, la publication et le classement des prospectus, les communications à caractère promotionnel sur les valeurs mobilières, les suppléments aux prospectus et le portail de notification, et abrogeant le Règlement Délégué (UE) n° 382/2014 et le Règlement Délégué (UE) n° 2016/301, tels que modifiés.
Règlement Délégué 2019/980	désigne le Règlement Délégué de la Commission (UE) n° 2019/980 du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la forme, le contenu, l'examen

	et l'approbation du Prospectus à publier en cas d'offres publiques de valeurs mobilières sont proposées ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004, tel que modifié.
Règlements Délégués	désigne le Règlement Délégué 2019/979 ainsi que le Règlement Délégué 2019/980.
Early Adopters	a la signification qui lui est attribuée à la section 9.6 « <i>Norme commune de déclaration</i> ».
EEE	désigne l'Espace économique européen.
BCE	désigne la Banque centrale européenne.
Actionnaires Existants	a la signification qui lui est attribuée à la page de couverture du présent Prospectus.
FINMA	désigne l'Autorité Fédérale suisse de Surveillance des Marchés financiers.
LSFin	désigne la Loi suisse sur les Services Financiers, telle que modifiée.
FSMA	désigne l'Autorité belge des Services et des Marchés Financiers.
TTF	désigne la taxe sur les transactions financières.
GBP	désigne la livre sterling.
PIB	désigne le Produit Intérieur Brut.
Groupe	désigne la Société ainsi que ses filiales en propriété exclusive.
HUF	désigne les forints hongrois.
TRI	désigne le Taux de Rendement Interne.
Prix d'Émission	a la signification qui lui est attribuée à la page de couverture du présent Prospectus.
KBC Securities	désigne KBC Securities SA/NV, une société anonyme de droit belge (« <i>naamloze vennootschap</i> ») dont le siège social est sis 2, Havenlaan, 1080 Bruxelles (Belgique) et immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0437.060.521 (RPM Bruxelles).
LEI	désigne l'identifiant de personne morale.
Actionnaires Bloqués	désigne les actionnaires de référence de la Société 3D NV/SA, Luxempart S.A., ForAtenor SA/NV, Alva SA/NV et Stéphan Sonnevile SA/NV.
Règlement Abus de Marché	désigne le Règlement (UE) 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux abus de marché, tel que modifié.
MCAA	désigne l'Accord multilatéral entre Autorités Compétentes.
Offre	désigne l'Offre Publique d'Actions Offertes ainsi que le Placement Privé d'Actions Offertes.
Actions Offertes	désigne les nouvelles Actions à émettre dans le cadre de la Rights Issue.
EP	désigne l'établissement permanent.
PLN	désigne le zloty polonais.
Engagements de souscription	a la signification qui lui est attribuée à la section 6.1.2 « <i>Engagements de Souscription</i> ».
Pré-engagés	désigne les Actionnaires Pré-engagés et les Investisseurs Pré-engagés.
Montants Pré-engagés	désigne les montants que les Actionnaires Pré-engagés et les Investisseurs Pré-engagés se sont engagés à souscrire dans le cadre de la Transaction.
Investisseurs Pré-engagés	désigne Midelco SA/NV, Vandewiele Group SA/NV et un Investisseur Pré-engagé.

Actionnaires Pré-engagés	désigne 3D SA/NV, ForAtenor SA/NV, Luxempart S.A. et Stéphan Sonneville SA/NV.
Droits de Préférence	désigne les droits de préférence légaux attachés aux Actions Existantes, qui seront représentés par le coupon n° 19.
Placement Privé d'Actions Offertes	a la signification qui lui est attribuée à la page de couverture du présent Prospectus.
Règlement Prospectus	désigne le Règlement du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le Prospectus à publier en cas d'offres de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la Directive 2003/71/CE, telle que modifiée.
Clients Professionnels	désigne les personnes qualifiées de « clients professionnels » conformément aux articles 4 et 36 de la LSFIn.
Règle S	désigne la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié.
États Membres concernés	désigne tout État membre de l'Espace économique européen, à l'exception de la Belgique.
Offre Publique d'Actions Offertes	a la signification qui lui est attribuée à la page de couverture du présent Prospectus.
RPM	désigne le Registre des Personnes Morales.
RON	désigne le loi roumain.
Actionnaires	désigne les détenteurs d'Actions émises par la Société.
Actions	désigne les actions représentatives du capital, assorties de droits de vote et sans indication de valeur nominale, émises par la Société.
Commissaire	désigne le commissaire de la Société, EY Réviseurs d'Entreprises SRL - EY Bedrijfsrevisoren BV, une société à responsabilité limitée (« <i>besloten vennootschap</i> ») de droit belge dont le siège social est sis 2, De Kleetlaan, 1831 Machelen (Belgique) et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0446.334.711 (RPM Bruxelles).
Représentant Fiscal	a la signification qui lui est attribuée à la section 9.4 « <i>Taxe sur les transactions de Bourse</i> ».
Période de Souscription	désigne la période pendant laquelle la souscription des Actions Offertes est réservée aux détenteurs de Droits de Préférence, soit du 13 novembre 2023 (9h00) (heure belge) au 27 novembre 2023 (16h00) (heure belge) selon le Calendrier.
Ratio de Souscription	désigne le ratio auquel les Actions Offertes peuvent être souscrites par l'exercice de Droits de Préférence, soit 13 Action(s) Offerte(s) pour 3 Droits de Préférence.
Résumé	désigne le Résumé du Prospectus, approuvé par la FSMA.
Condition de Taxation	a la signification qui lui est attribuée à la section 9.2.3 « <i>Sociétés résidentes belges</i> ».
TERP	désigne le cours théorique ex-droits.
Augmentation de Capital Top-up	a la signification qui lui est attribuée à la page de couverture du présent Prospectus.
Actions Top-up	désigne les nouvelles actions émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital Top-up (le cas échéant).
Transaction	désigne la Rights Issue ainsi que l'Augmentation de Capital Top-up.

Loi Transparence	désigne la Loi belge du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Taxe sur les opérations de bourse	désigne la taxe sur les transactions de Bourse.
U.S. Securities Act	désigne l'US Act de 1933, tel que modifié.
Underwriters	désigne Belfius, Degroof Petercam et KBC Securities.
Contrat de Souscription	a la signification qui lui est attribuée à la section 6.4.2 « <i>Underwriting Agreement</i> ».

L'ÉMETTEUR

Atenor SA/NV
Avenue Reine Astrid 92
1310 la Hulpe
Belgique

COORDINATEURS MONDIAUX CONJOINTS ET TENEURS DE LIVRE CONJOINTS

Banque Degroof Petercam
SA/NV
Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

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

KBC Securities SA/NV
Avenue du Port 2
1080 Bruxelles
Belgique

CONSEILS JURIDIQUES DE L'ÉMETTEUR

Eubelius SCRL/CVBA
Avenue Louise 99
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEILS JURIDIQUES DES UNDERWRITERS

Clifford Chance LLP
Avenue Louise 65
1000 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE

EY Réviseurs d'Entreprises - EY Bedrijfsrevisoren SRL/BV
De Kleetlaan 2
1831 Machelen
Belgique