

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	held in concert	
			#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 Sonnevillie	-	0.00%	-	0.00%
Stéphan Sonnevillie 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>
Subtotal reference shareholders	3,830,781	51.59%	3,491,607	47.02%
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 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 (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 Sonneville 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 Sonneville SA/NV, représentée à titre permanent par M. Stéphan Sonneville (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 NEGOCIÉS ?

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 avenues. 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'euros¹, Luxempart S.A. pour un montant de 30 millions d'euros et Stéphan Sonnevile 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 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 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 avenues. 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

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

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.