

**CETTE INFORMATION NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE OU UNE INVITATION A PROCEDER A L'ACQUISITION OU A LA SOUSCRIPTION D' ACTIONS DANS LA SOCIETE**

**CE DOCUMENT D'INFORMATION N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, DANS LES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, L'AUSTRALIE, LE CANADA, LE JAPON, L'AFRIQUE DU SUD OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ LES LOIS APPLICABLES L'INTIRDERAIENT**

---

**DOCUMENT D'INFORMATION CONCERNANT L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES DE 17.290.077 NOUVELLES ACTIONS**

---

## **1 INTRODUCTION**

Ce document (le **Document d'Information**), du 5 juin 2025, a été préparé par Atenor, une société anonyme de droit belge, dont le siège est sis Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe (Belgique), inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 (RPM Brabant wallon) et avec l'identifiant de personne morale (LEI - *Legal Entity Identifier*) 549300ZIL1V7D7F3YH40 (la **Société** et, avec ses filiales, le **Groupe**), conformément à l'article 1(5)(ba), premier sous-paragraphe, (iii) et à l'Annexe IX du Règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, comme modifiée (le **Règlement Prospectus**).

Ce Document d'Information concerne l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels de 17.290.077 actions ordinaires dans la Société (les **Nouvelles Actions**, et ensemble avec toutes les actions ordinaires existantes dans la Société avant l'émission des Nouvelles Actions (les **Actions Existantes**), chacune une **Action**).

Les Nouvelles Actions ont été émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants en faveur de plusieurs personnes déterminées dans le cadre du capital autorisé (la **Transaction**).

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site web de la Société via le lien suivant : <https://www.atenor.eu/fr/>. Ce Document d'Information a été rédigé en anglais et a été traduit en français. En cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques, la version anglophone prévaudra.

## **2 DÉCLARATION DE RESPONSABILITÉ**

La Société, agissant par l'intermédiaire de son conseil d'administration, assume la responsabilité du contenu du présent Document d'Information. La Société déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Document d'Information sont conformes à la réalité et que celui-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

## **3 L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et n'a pas été soumis à l'examen et à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers belge (la **FSMA**), en sa qualité d'autorité compétente conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus.

Les Actions ainsi que le présent Document d'Information sont régis par le droit belge. Les cours et tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents pour tout litige relatif à ou en lien avec les Actions et/ou ce Document d'Information.

#### 4 OBLIGATIONS DE DÉCLARATION ET DE PUBLICATION

La Société déclare s'être conformée en permanence à ses obligations de déclaration et de publication tout au long de la période d'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, y compris au titre de la Directive sur la Transparence<sup>1</sup>, le Règlement relatif aux Abus de Marché<sup>2</sup> et le Règlement Délégué 565 de MiFID II<sup>3</sup>, dans chaque cas pour autant qu'applicable.

#### 5 INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

Les informations réglementées publiées par la Société conformément aux obligations d'information continue, sont disponibles sur les sites internet suivants : <https://www.atenor.eu/fr/communications/> et <https://www.fsma.be/fr/stori>, l'accès à ces sites internet étant soumis aux limitations habituelles. Le prospectus le plus récent de la Société, en date du 9 novembre 2023, peut être obtenu sur le site internet suivant : <https://www.atenor.eu/wp-content/uploads/2023/11/Prospectus-FR.pdf>, l'accès à ce site internet est soumis aux limitations habituelles.

#### 6 LES RAISONS DE L'OFFRE ET L'UTILISATION PRÉVUE DU PRODUIT

Le produit de la Transaction est utilisé afin de renforcer la position de la Société dans les opérations de vente et de (re)financement. Ce renforcement donnera plus de flexibilité pour mener à bien les opérations de vente et de développement immobilier de la Société dans un marché immobilier toujours hésitant, d'achever son cycle de création de valeur dans des meilleures conditions et de mieux préserver les marges envisagées. Ce renforcement de la structure du bilan permettra également à la Société de mener des négociations de (re)financement à partir d'une position de négociation renforcée, ce qui devrait lui permettre, à terme, de réduire son coût de (re)financement.

La Société ne peut prévoir avec certitude l'ensemble des utilisations précises du produit de la Transaction, ni les montants qu'elle consacrera effectivement aux usages mentionnés ci-dessus. La Société déterminera, à sa seule discrétion, les montants et le calendrier des dépenses effectives de la Société, qui dépendra de nombreux facteurs, tels que l'évolution de l'endettement de la Société, l'évolution du marché dans lequel la Société opère, la capacité de conclure des accords à des conditions acceptables, ainsi que les charges et coûts d'exploitation de la Société. En conséquence, la Société conservera une flexibilité maximale dans l'affectation du produit net de la Transaction et pourra modifier l'allocation de ce produit en fonction de ces éléments et d'autres circonstances imprévues.

#### 7 LES FACTEURS DE RISQUE PROPRES À LA SOCIÉTÉ

*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 priés à considérer attentivement les risques décrits, les incertitudes qu'ils comportent et les incertitudes inhérentes à un investissement dans des valeurs mobilières et toute autre information pertinente fournie dans le présent Document d'Information ainsi que les informations réglementées mises à disposition.*

<sup>1</sup> Directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et modifiant la directive 2001/34/CE, comme amendé (la **Directive sur la Transparence**).

<sup>2</sup> Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché) et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil ainsi que les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, comme amendé (le **Règlement relatif aux Abus de Marché**).

<sup>3</sup> Règlement délégué (UE) 2017/565 de la Commission du 25 avril 2016 complétant la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences organisationnelles et les conditions d'exercice applicables aux entreprises d'investissement et la définition de certains termes aux fins de ladite directive, comme amendé (le **Règlement Délégué 565 de MiFID II**).

*Si ces risques se concrétisent, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement. Un investissement dans les Actions 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 doivent lire attentivement l'intégralité du Document d'Information ainsi que les informations réglementées mises à disposition, et doivent se forger leurs propres opinions sur, et prendre leurs propres décisions concernant, les avantages et les risques liés à l'investissement dans les Actions en fonction de leur situation personnelle. En outre, les investisseurs doivent consulter leurs conseillers financiers, juridiques et fiscaux pour une évaluation attentive des risques associés à un investissement dans les Actions.*

*Il est rappelé aux investisseurs que la liste des risques décrits ci-après n'est pas exhaustive et que cette liste se base sur les informations connues à la date du présent Document d'Information. Conformément au Règlement Prospectus, le présent chapitre fait uniquement référence aux facteurs de risque propres à la Société.*

## **7.1 RISQUES LIES AUX ACTIVITES DU GROUPE**

### **7.1.1 RISQUES LIES A LA CESSION D'ACTIFS**

- Les revenus 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.
- Ce risque est lié au risque lié aux conditions économiques (voir le Facteur de Risque 7.1.2 « *Risques liés aux conditions économique* ») et est également susceptible de se concrétiser dans des circonstances politiques et économiques défavorables. En raison de la pandémie de Covid-19, le conflit en cours en Ukraine et la hausse rapide des taux d'intérêt, les investisseurs immobiliers ont adopté une approche « *wait and see* » depuis juillet 2022. En conséquence, la vente de certains projets et, consécutivement, leurs apports dans les revenus de la Société, reste difficile. Dans l'hypothèse où l'approche « *wait and see* » des investisseurs immobiliers se prolongerait, la Société s'expose au risque de devoir comptabiliser des dépréciations supplémentaires à l'avenir. La Société a déjà enregistré des dépréciations en 2023 et 2024 pour un montant total de 93 millions d'euros, concernant principalement des projets situés en Roumanie, en Hongrie, en Pologne et en Allemagne. Il est encore prématuré à ce stade de fournir une prévision plus précise sur le résultat consolidé de la Société pour 2025, celui-ci dépendant de l'issue des processus de cession en cours, qui devraient se concrétiser d'ici fin 2025.
- Un retard dans la vente de certains projets (et, par conséquent, leur contribution aux revenus de la Société) peuvent, à différentes échelles, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires. Le retard dans la cession de projets entraîne typiquement des coûts supplémentaires de financement.
- Afin d'atténuer le risque lié à la cession d'actifs, la Société a progressivement réorienté son portefeuille vers des actifs résidentiels, considérés comme plus liquides dans le contexte de marché actuel. Les projets résidentiels représentent désormais 54 % du portefeuille global. Par ailleurs, la stratégie de la Société, en ligne avec son plan stratégique triennal (2025–2028), a été recentrée sur la réduction de l'endettement, le développement de projets stratégiques et le repositionnement du portefeuille. Ce plan, lancé début 2025, s'articule autour de trois axes : (1) la mise en œuvre de son pipeline de projets résidentiels et mixtes, (2) le renforcement de son portefeuille de bureaux « *core* » dans des zones urbaines clés, et (3) la réduction progressive de son exposition au marché des bureaux en Europe centrale.

### **7.1.2 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 d'endurance des conditions économiques qui affectent actuellement le secteur immobilier en général (voir ci-dessous), y compris les segments Bureaux et Immobilier résidentiel dans lesquels la Société est active.
- Depuis le début du conflit en Ukraine, les niveaux d'inflation ont connu des fluctuations importantes (y compris des pics d'inflation). Bien que ces pics se soient entre-temps stabilisés, le risque de tels fluctuations inflationnistes demeure. Une inflation durablement élevée est susceptible d'avoir un impact négatif sur les futures négociations de la Société avec les entrepreneurs généraux et/ou les fournisseurs. Ce contexte économique, ainsi que la hausse des taux d'intérêt directs observée depuis 2022, ont également eu un effet défavorable sur le secteur immobilier dans son ensemble, et plus particulièrement auprès des investisseurs. Voir aussi le Facteur de risque 7.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* » et le Facteur de Risque 7.2.4 « *Risques de taux d'intérêt* ».
- Comme cela a été le cas pour de nombreux acteurs du secteur de la promotion immobilière, la Société a été confrontée à certaines révisions à la hausse des prix avec les entrepreneurs généraux. Ces révisions ont été intégrées dans les prévisions de rentabilité actualisées des projets.
- Dans la mesure où elles étaient significatives, ces variables ont conduit à la comptabilisation de dépréciations (voir ci-dessus). Si les conditions économiques actuelles devaient se prolonger, voire se détériorer davantage, la Société s'exposerait au risque de devoir comptabiliser de nouvelles dépréciations à l'avenir. Il demeure toutefois incertain, au regard du contexte économique et politique actuel, comment évolueront l'inflation, les taux d'intérêt et les autres variables pertinentes dans les mois et années à venir.

### **7.1.3 RISQUES OPERATIONNELS LIÉS AUX RÈGLES D'URBANISME**

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses règles d'urbanisme. La survenance de changement dans les règles urbanistiques peut causer au Groupe de reconsidérer les projets envisagés pour en limiter l'impact.

- En ce qui concerne les permis de construire (et/ou tout autre permis requis), le Groupe est exposé au risque qu'un tel permis ne soit pas accordé, qu'il le soit avec un retard significatif par rapport aux prévisions initiales, ou encore qu'il soit octroyé sous réserve de conditions nécessitant une refonte en profondeur du projet initialement envisagé, ce qui pourrait entraîner un délai supplémentaire ou un dépassement de budget.
- En raison de la nature spécifique de ses activités, la Société doit consacrer des efforts importants à l'obtention des permis nécessaires, en se conformant aux conditions imposées par les autorités publiques compétentes. Dans certains cas, une décision d'octroi de permis peut faire l'objet d'un recours.
- Au 31 décembre 2024,
  - 67% du portfolio du Groupe (soit 758.000 m<sup>2</sup>) font déjà l'objet d'un permis définitif ;
  - une demande de permis de construire a été déposée pour 14 % (157.000 m<sup>2</sup>) du portfolio du Groupe ; et
  - 19% (216.000 m<sup>2</sup>) 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, chacun d'eux ayant un impact sur la rentabilité du projet concerné.

#### **7.1.4 RISQUES OPERATIONNELS LIES AUX ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT**

- Des problèmes d'exécution et opérationnels imprévus liés à des facteurs externes autres que les règles ou permis d'urbanisme (voir le Facteur de risque **Error! Reference source not found.** « *Risques opérationnels liés aux règles d'urbanisme* ») et les contreparties (voir le Facteur de risque 7.1.5 « *Risques liés aux contreparties* ») 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.
- En outre, la rentabilité d'un projet dépend de l'évolution du marché immobilier concerné, où l'offre en bureaux ou immobilier résidentiel pourrait dépasser la demande, entraînant un risque de baisse de la valeur locative et/ou vénale d'un projet. Il est également fait référence au Facteur de Risque 7.1.2 « *Risques liés aux conditions économique* ».
- La sélection d'emplacements urbains stratégiques pour ses projets est utilisé comme un critère fondamental par la Société pour soutenir leur rentabilité. Cependant, le choix d'un emplacement pour les projets reste soumis aux risques inhérents aux activités de développement.
- Si un ou plusieurs des risques associés avec les activités de développement, comme décrit ci-dessus, se concrétise, cela pourrait avoir un impact sur les flux de trésorerie et, en fin de compte, sur la rentabilité du projet concerné et, par conséquent, sur la contribution du projet concerné aux résultats de la Société.

#### **7.1.5 RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES**

- Les principales contreparties du Groupe sont des 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 survenance de ce risque pourrait affecter les résultats de la Société.
- En outre, la Société développe certains projets en partenariat (avec participation majoritaire ou minoritaire) 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.
- 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.

## **7.2 RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE**

### **7.2.1 RISQUES LIES A L'INSUFFISANCE DES FONDS DE ROULEMENT**

- Comme c'est le cas pour tout promoteur immobilier dans le cours normal de ses activités, l'activité de la Société nécessite du financement au fur et à mesure des besoins de ses projets et/ou des besoins généraux de financement. Il est fait référence aux risques décrits dans la Section 7.2.3

« *Risques liés au financement et à l'endettement* ». La persistance de la situation actuelle du marché immobilier dans (la plupart de) les pays dans lesquels le Groupe est actif pourrait entraîner une détérioration de son accès au financement.

- Bien qu'aucune certitude absolue ne puisse être donnée, la Société estime raisonnablement qu'elle sera en mesure de continuer à attirer les financements nécessaires aux projets, au fur et à mesure de leurs besoins, afin de soutenir le déploiement de ses projets. Par le passé, dans le cadre normal de ses activités, la Société a pu obtenir les financements requis en fonction de l'état d'avancement des projets.

### **7.2.2 RISQUE DE LIQUIDITÉ**

- La position de liquidité de la Société pourrait être mise en péril si un ensemble de circonstances se présentait, comme la réalisation d'un ou plusieurs facteurs de risque visés dans le présent chapitre, et notamment :
  - Les risques décrits dans le Facteur de Risque 7.1.1 « *Risques liés à la cession d'actifs* » : comme mentionné ci-dessus, les investisseurs immobiliers ont adopté depuis juillet 2022 une attitude « *wait and see* », ce qui a un impact significatif sur le nombre et le volume des transactions sur le marché européen. Bien que certains signes embryonnaires de reprise puissent être observés, il est prématuré d'en tirer quelque conclusion que ce soit. Le risque demeure que les conditions actuelles du marché perdurent sur une période prolongée.
  - Les risques décrits dans le Facteur de Risque 7.1.2 « *Risques liés* » : les résultats de la Société dépendent principalement de la valeur de vente de ses projets après développement. À cet égard, la Société est exposée au risque que des conditions économiques durables aient un impact défavorable sur le secteur immobilier en général, y compris les segments de l'immobilier de bureaux et résidentiel dans lesquels elle est active. Pour la même raison, les revenus de la Société peuvent fluctuer d'une année sur l'autre en fonction du nombre de projets vendus et de leur niveau de prix au cours d'un exercice donné. La réalisation des risques mentionnés ci-dessus peut, à différentes échelles, entraîner des coûts opérationnels et/ou financiers supplémentaires.
  - Les risques décrits dans le Facteur de Risque 7.2.3 « *Risques liés au financement et à l'endettement* » : un niveau d'endettement élevé, au-delà des éventuels covenants exigés par les banques, exposerait le Groupe au risque de ne plus être en mesure d'obtenir les financements externes nécessaires à la mise en œuvre de sa stratégie à des conditions favorables, ou que les conditions de marché soient telles que les financements externes nécessaires au fonctionnement du Groupe ne puissent plus être obtenus.
- Afin d'atténuer les risques liés à la liquidité, le Groupe, d'une part, met régulièrement à jour ses plans et prévisions d'opérations de vente envisagées et, d'autre part, entretient des relations régulières et transparentes avec les banques afin de discuter et remédier à toute inadéquation concernant la gestion des besoins de trésorerie du Groupe. En réponse à ces circonstances, le Groupe a mis en œuvre plusieurs mesures, en complément des mesures d'atténuation standard mentionnées ci-dessus, notamment la mise en œuvre de sa stratégie révisée, telle que décrite ci-dessus.

### **7.2.3 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.
- La politique financière du Groupe consiste à maintenir des fonds à long terme (fonds propres + dette à moyen et long terme) en dépassement de 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 31 décembre 2024, le Groupe avait un endettement brut de 724,1 millions d'euros (comparé à 865 millions d'euros au 31 décembre 2023, ce qui témoigne des efforts substantiels de réduction de la dette réalisés par la Société au cours de ladite période).
- Cette dette présente des échéances variées : 47 % de l'endettement est remboursable dans les 12 mois, 15 % dans les 24 mois, 35 % dans les 5 ans et 3 % au-delà de 5 ans. Au 31 décembre 2024, l'endettement du Groupe se composait à hauteur de 55 % de prêts bancaires, 15 % d'émissions obligataires autonomes « non vertes », 21 % d'émissions obligataires autonomes « vertes », 8 % de titres de créance émis dans le cadre de programmes CP, MTN et EMTN, et 1 % d'autres prêts. Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement consolidé de la Société au 31 décembre 2024 s'élevait à 5,1 %.
- En tenant compte de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ainsi que des autres actifs financiers courants, la dette financière nette consolidée s'élevait à 664,6 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le ratio d'endettement net sur actif total (correspondant à l'endettement consolidé total diminué de la trésorerie, des équivalents de trésorerie et autres actifs financiers courants, tels qu'indiqués dans les états financiers pertinents de la Société, rapporté aux actifs consolidés) s'élevait à 58 % à cette date. Le ratio de solvabilité (fonds propres consolidés sur total des actifs consolidés) s'élevait à 25,4 % au 31 décembre 2024.
- Le Groupe demeure 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 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.
- L'endettement du Groupe se compose de financements centraux directs (financement d'entreprise) et, le cas échéant, de financements de projets au niveau de ses filiales. Les risques évoqués ci-dessus en ce qui concerne le financement d'entreprise s'appliquent, de manière similaire, aux financements de projets, ce qui pourrait exposer la Société au risque de ne pas obtenir les financements de projets requis pour le développement 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 autres institutions de financement.
- 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 plus strictes. La confiance entre le Groupe et les investisseurs et/ou entre le Groupe et les institutions financières pourrait être détérioré 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.
- 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 taxonomie

européenne. La prise de conscience par les établissements financiers 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.

#### **7.2.4 RISQUES DE TAUX D'INTÉRÊT**

- En principe, le financement du Groupe à l'échelle de l'entreprise et le financement au niveau des projets 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 au niveau des 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 que représentent les 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 raisonnablement rester sous contrôle compte tenu de la durée représentative moyenne visée d'un projet de bureaux ou de logements.

Une inflation persistante et/ou de nouveaux pics d'inflation au cours des deux à trois prochaines années pourraient, par leur 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 sur les prix de vente et les loyers dans le secteur immobilier. 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 dans la juste valeur des instruments financiers dérivés constituant une couverture de flux de trésorerie sont directement enregistrées au bilan. Les variations dans la 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.
- Au 31 décembre 2024, les dettes financières du Groupe à taux d'intérêt variable s'élevaient à 423,9 millions d'euros. Ceci représente 58 % de l'ensemble des dettes financières du Groupe.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement consolidé de la Société au 31 décembre 2024 s'élevait à 5,1 %.
- Lors de l'analyse de sa position d'endettement, la Société considère que le risque lié à la variation des taux d'intérêt a un impact moindre sur ses résultats, en comparaison avec celui lié au niveau d'endettement (sur ce dernier point, voir le Facteur de Risque 7.2.3 « *Risques liés au financement et à l'endettement* »).

#### **7.2.5 RISQUE DE CHANGE**

- À la date du présent Document d'Information, le Groupe exerce une partie de ses activités dans des pays situés en dehors de la zone euro, à savoir en Pologne (207.000 m<sup>2</sup>, représentant 19,7 %

du portefeuille du Groupe), en Hongrie (210.000 m<sup>2</sup> ou 19,9 %), en Roumanie (91.000 m<sup>2</sup> ou 8,7 %) et au Royaume-Uni (7.000 m<sup>2</sup> ou 0,7 %).

- Le Groupe considère la monnaie de chaque pays comme la monnaie « fonctionnelle » au sens de la norme IAS 21. Cette norme, ainsi que le Règlement (CE) n° 1126/2008 du 3 novembre 2008, traite des « effets des variations des cours des monnaies étrangères » dans les états financiers individuels de chaque entité, et définit la manière d'incorporer ces états financiers (établis dans une autre monnaie) dans des états financiers exprimés en euro (monnaie de présentation).
- Le Groupe est exposé aux fluctuations des monnaies des pays dans lesquels il opère, notamment le forint hongrois (« **HUF** »), le leu roumain (« **RON** »), le zloty polonais (« **PLN** ») et la livre sterling (« **GBP** »). Les transactions en monnaies étrangères sont initialement constatées dans la monnaie 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, sauf pour le retraitement des avances inter-entreprises relevant de la participation nette dans la filiale. La conversion des états financiers des filiales de leur monnaie fonctionnelle (monnaie locale) vers la monnaie 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 comme des stocks, sur la base des prix d'achat et des prix de marché des coûts de conception et de construction. Toutes les étapes actives contribuant 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 d'un ajustement de valeur adéquat.
- 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.

### **7.3 RISQUES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES**

#### **7.3.1 RISQUES 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.

Aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale (y compris toute procédure en cours ou menacée dont la Société a connaissance) au cours des 12 derniers mois n'a eu, ni n'a pu avoir récemment, d'effet significatif sur la Société et/ou sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

## **8 CARACTÉRISTIQUES DES (NOUVELLES) ACTIONS**

Une demande d'admission des nouvelles actions à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels a été faite. L'admission des Nouvelles Actions à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels est attendue le, ou aux alentours du, 6 juin 2025.

Toutes les Nouvelles Actions ont été émises en euros, conformément au droit belge, et sont des actions ordinaires de la même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées, avec droit de vote et sans valeur nominale. Les Nouvelles Actions seront attribuées le code ISIN BE0003837540, étant le même code que pour les Actions Existantes.

Les Nouvelles Actions ont les mêmes droits que les Actions Existantes, y compris le droit aux dividendes pour l'exercice en cours. Chaque action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit 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 bénéficient 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, annuler 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 restant après paiement de l'ensemble des dettes, engagements, frais de liquidation et taxes doit être d'abord utilisé pour rembourser, en numéraire ou en nature, le capital libéré des Actions non encore remboursées. Le solde éventuel sera réparti à parts égales entre tous les actionnaires (en fonction de leur participation).

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

Les Actions sont librement transférables. Ceci est sans préjudice des restrictions pouvant s'appliquer en vertu des dispositions légales applicables en matière de valeurs mobilières. Par ailleurs, certains actionnaires de la Société ont conclu des engagements contractuels de « *lock-up* ».

## **9 DILUTION ET PARTICIPATIONS APRES L'EMISSION DES NOUVELLES ACTIONS**

À la suite de l'émission des Nouvelles Actions, un actionnaire existant a subi une dilution de ses droits de vote, droits aux dividendes, produits issus de la liquidation de la Société ainsi que des autres droits attachés aux Actions, selon le ratio décrit ci-dessous.

Un actionnaire existant a également subi une dilution financière de sa participation dans la Société, en raison du fait que le prix d'émission des Nouvelles Actions était inférieur au cours de marché des Actions au moment de l'émission des nouvelles Actions.

Un actionnaire existant détenant 1 % des Actions avant l'émission des Nouvelles Actions, détient désormais environ 0,72 % des Actions après l'émission des Nouvelles Actions.

Etant donné que le prix d'émission était inférieur à la valeur nominale des Actions Existantes, l'émission des Nouvelles Actions a également entraîné une dilution de la valeur du capital (et donc de la valeur nominale) des Actions Existantes, ainsi que de leur valeur comptable.

Les 17.290.077 Nouvelles Actions représentent environ 39,53% des 43.739.703 Actions qui sont déjà admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à la date de ce Document d'Information.

Pour de plus amples informations concernant les effets dilutifs de l'émission des Nouvelles Actions, il est renvoyé au rapport du conseil d'administration de la Société, établi conformément aux articles 7:179

*juncto* 7:191 et 7:193 du Code des Sociétés et des Associations belge (disponible sur le site internet de la Société).

## **10      INFORMATIONS IMPORTANTES**

Ce Document d'Information contient des déclarations qui sont des « déclarations prospectives » ou qui pourraient être considérées comme telles. Ces déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation d'une terminologie prospective, y compris les mots « croire », « estimer », « anticiper », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « pouvoir », « sera », « planifier », « continuer », « en cours », « possible », « prédire », « planifier », « cibler », « chercher », « serait » ou « devrait », et contiennent des déclarations faites par la Société concernant les résultats escomptés de sa stratégie. Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques et des incertitudes, et les lecteurs sont avertis qu'aucune de ces déclarations prospectives n'offre de garantie quant aux performances futures. Les résultats réels de la Société peuvent différer matériellement de ceux prévus par les énoncés prospectifs. La Société ne s'engage en aucune manière à publier des mises à jour ou des ajustements de ces déclarations prospectives, sauf si la loi l'y oblige.