



VGP SA

société anonyme de droit belge (ci-après « VGP » ou l'« Émetteur »)

Offre Publique de souscription d'un maximum de 5.458.262 Nouvelles Actions dans le cadre d'une augmentation du capital avec attribution de droits de préférence extralégaux de 55,50 EUR par Nouvelle Action au ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence

Demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels

Le présent prospectus (ci-après le « Prospectus ») est établi dans le cadre de (i) l'offre publique aux Actionnaires Existants (tels que définis ci-dessous) et aux détenteurs d'un droit de préférence extralégal (ci-après le « Droit de Préférence ») (ci-après l'« Offre de Droits ») de souscrire des actions ordinaires nouvellement émises de l'Émetteur (ci-après les « Nouvelles Actions ») dans le cadre d'une augmentation du capital en numéraire, avec attribution d'un Droit de Préférence par action ordinaire, à un prix d'émission de 55,50 EUR par Nouvelle Action (ci-après le « Prix d'Émission »); et de (ii) la demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (ci-après « Euronext Brussels »).

Sous réserve des restrictions visées dans le présent Prospectus et des limites applicables en vertu des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières, chaque actionnaire de l'Émetteur détenant des actions de l'Émetteur à la clôture d'Euronext Brussels le 16 novembre 2022 (ci-après les « Actionnaires Existants ») se verra accorder un Droit de Préférence par action ordinaire qu'il détient à cette date (ci-après la « Date de Clôture des Registres »). Les Droits de Préférence seront représentés par le coupon n° 11, qui sera détaché de l'action sous-jacente à la Date de Clôture des Registres après la clôture du marché. Les Droits de Préférence devraient se négocier sur Euronext Brussels sous le symbole boursier « VGP11 » et devraient être admis à la cote d'Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970180833. Les détenteurs de Droits de Préférence auront le droit, sous réserve des restrictions visées dans le présent Prospectus et des limites applicables en vertu des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières, de souscrire les Nouvelles Actions au ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence (ci-après le « Ratio »). La période de souscription des Nouvelles Actions devrait débuter le 17 novembre 2022 et prendre fin le 24 novembre 2022 à 16h00 CET (ci-après la « Période de Souscription des Droits »). Dès lors qu'ils auront exercé leurs Droits de Préférence, les détenteurs de Droits de Préférence ne pourront plus révoquer l'exercice de leurs Droits de Préférence, sous réserve des dispositions de la section **Error! Reference source not found.** de la Partie VII (*Informations sur l'Offre*). Les détenteurs de Droits de Préférence qui n'auront pas exercé leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription des Droits ne pourront plus exercer leurs Droits de Préférence.

Les Droits de Préférence qui n'auront pas été exercés pendant la Période de Souscription des Droits seront convertis en un nombre égal de Scrips (ci-après les « Scrips »). Les Scrips seront proposés à la vente par les Souscripteurs dans le cadre d'un placement privé à des investisseurs qualifiés en Belgique et sous forme de placement privé non soumis à l'obligation d'établir un prospectus ou à d'autres formalités similaires dans les territoires déterminés par l'Émetteur en concertation avec les Global Coordinators, sur la foi du Règlement S (ci-après le « Règlement S ») de la Loi américaine de 1933 relative aux valeurs mobilières, telle que modifiée (ci-après le « Securities Act »), organisé sous forme de procédure accélérée de construction du livre d'ordre afin de déterminer un prix de marché unique par Scrip, qui devrait débuter le 25 novembre 2022 et prendre fin à la même date (ci-après le « Placement Privé de Scrips ») et, avec l'Offre de Droits, l'« Offre ». Le produit net (éventuel) de la vente des Scrips sera réparti proportionnellement entre tous les détenteurs de Droits de Préférence qui ne les auront pas exercés, à moins que le produit net de la vente des Scrips divisé par le nombre total de Droits de Préférence non exercés ne soit inférieur à 0,01 EUR. Les acquéreurs de Scrips dans le cadre du Placement Privé de Scrips s'engageront irrévocablement à souscrire le nombre correspondant de Nouvelles Actions au Prix d'Émission et d'après le Ratio. Le droit préférentiel de souscription légal des Actionnaires Existants a été annulé dans le cadre de l'Offre. Il leur est toutefois accordé de la manière décrite ci-dessus des Droits de Préférence, qui représentent chacun un droit préférentiel de souscription extralégal. Les résultats de l'Offre de Droits et du Placement Privé de Scrips, ainsi que, le cas échéant, le montant payable aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés devraient être annoncés le 25 novembre 2022. Aucun montant minimum n'est fixé pour l'Offre.

Certaines entités contrôlées par Jan Van Geet ou par Bart Van Malderen (ci-après collectivement les « Actionnaires Principaux », qui représentent actuellement 50,90 % des actions de la Société) se sont engagées à participer à l'Offre de Droits pour un montant total de minimum 120 millions EUR et à exercer un minimum de 8.648.652 Droits de Préférence (ou 77,82% du total des Droits de Préférence qui leur sont attribués), et à souscrire le nombre correspondant de Nouvelles Actions conformément le Ratio.

Un investissement dans les Nouvelles Actions comporte des risques et des incertitudes significatifs. Les investisseurs potentiels doivent être capables d'assumer le risque économique d'un investissement dans les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips, ainsi que d'assumer une perte partielle ou la perte totale de leur investissement. Avant de prendre toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à lire l'intégralité du Prospectus (et notamment la section relative aux Facteurs de risque à partir de la page 9). Les investisseurs doivent avoir notamment conscience que la solvabilité et la liquidité de l'Émetteur dépendent de la viabilité de ses activités de promotion immobilière, de sa capacité à conclure de nouveaux contrats de location et de ses cycles de vente de projets achevés à la Deuxième Joint Venture et à la Quatrième Joint Venture, en tenant compte du report de la première clôture avec la Quatrième Coentreprise.

Le présent Prospectus constitue un prospectus simplifié d'offre et d'admission à la cote conformément à l'article 14 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (ci-après le « Règlement Prospectus »). Il a été établi conformément à l'article 3 du Règlement Prospectus. La version anglaise du présent Prospectus a été approuvée le 15 novembre 2022 par l'Autorité belge des Services et Marchés Financiers (ci-après la « FSMA »), l'autorité compétente conformément au Règlement Prospectus. La FSMA n'approuve le présent Prospectus que s'il respecte les normes en matière d'exhaustivité, de compréhension et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. Cette approbation ne doit pas être considérée comme une garantie de l'Émetteur ni de la qualité des Droits de Préférence ou des Nouvelles Actions faisant l'objet du présent Prospectus. Les investisseurs doivent déterminer par eux-mêmes la viabilité d'un investissement dans les Nouvelles Actions.

Le présent Prospectus est disponible en langue anglaise et néerlandaise. Le résumé du présent Prospectus est également disponible en langue française. Le présent Prospectus est tenu à la disposition des investisseurs, sans frais, au siège social de l'Émetteur établi à 2018 Anvers (Belgique), Generaal Lemanstraat 55, boîte 4. Sous réserve des restrictions en matière de vente et de cession, le présent Prospectus est également disponible sur Internet sur les sites suivants : www.vgpparks.eu, www.belfius.be/vgp2022, www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer, www.kbc.be/vgp2022, www.bolero.be/nl/vgp.

L'Émetteur ne fait pas d'offre publique des Nouvelles Actions, des Droits de Préférence ou des Scrips en dehors du territoire de la Belgique et ne prend aucune mesure pour autoriser une telle offre. La diffusion du présent Prospectus en dehors de la Belgique peut être soumise à des restrictions légales dans certains territoires. Sous réserve d'exceptions limitées et à l'entière discrétion de l'Émetteur, ce document ne peut notamment pas être diffusé, transféré ou transmis, directement ou indirectement, en tout ou en partie, aux États-Unis (tels que définis dans le Règlement S du Securities Act). Les personnes qui entrent en possession du présent Prospectus doivent s'informer de ces restrictions et les respecter. Tout non-respect de ces restrictions peut être constitutif de violation des lois ou règlements de tout territoire en matière de valeurs mobilières. Le présent Prospectus ne constitue pas et ne fait pas partie d'une quelconque proposition ou invitation à vendre ou émettre, ni d'une quelconque sollicitation ou proposition d'acquiescer les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips dans tout territoire sur lequel cette proposition ou sollicitation est illicite. Les nouvelles Actions, les Droits de Préférence et les Scrips ne sont ni ne seront enregistrés conformément au Securities Act ou à toute autre loi de tout état ou autre territoire des États-Unis relative aux valeurs mobilières. Par conséquent, aucun(e) Droit de Préférence, Scrip ou Nouvelle Action ne peut être offert(e), émis(e), vendu(e), nanti(e), acquis(e), livré(e), abandonné(e) ou autrement transféré(e), directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf exonération des obligations d'enregistrement du Securities Act ou dans le cadre de transactions non soumises auxdites obligations d'enregistrement, et conformément à toute loi de tout état ou autre territoire des États-Unis relative aux valeurs mobilières. Il n'y aura pas d'offre publique de valeurs mobilières aux États-Unis.

Les Droits de Préférence, les Scrips et les Nouvelles Actions (ci-après collectivement les « Titres ») seront offerts et vendus en dehors des États-Unis dans le cadre de transactions offshore (telles que définies dans le Règlement S) sur la foi du Règlement S. En outre, les Nouvelles Actions pourront être offertes et vendues aux États-Unis à certains « acheteurs institutionnels qualifiés » (ci-après les « QIBs »), tels que définis par la Règle 144A du Securities Act, sur la foi des exonérations des obligations d'enregistrement du Securities Act, et uniquement à des personnes qui auront signé et retourné en temps utile une lettre d'investisseur à l'Émetteur. Le Placement Privé de Scrips, le cas échéant, aura lieu uniquement sur la foi du Règlement S.

Le présent Prospectus ne constitue pas et ne fait pas partie d'une quelconque proposition ou invitation à vendre ou émettre, ni d'une quelconque sollicitation ou proposition d'acquiescer les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips offerts à l'attention de personnes domiciliées, résidant ou se trouvant aux États-Unis, sous réserve de certaines exceptions, ni à l'attention de personnes dans tout territoire sur lequel une telle proposition ou sollicitation est illicite.

Global Coordinators



PARTIE I : RÉSUMÉ

1 Introduction et avertissements

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus établi dans le cadre de (i) l'offre publique par l'Émetteur des Nouvelles Actions dans le cadre d'une augmentation du capital en numéraire, avec attribution d'un Droit de Préférence par Action, à un Prix d'Émission de 55,50 EUR par Nouvelle Action (en ce compris la prime d'émission) ; et de (ii) la demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Le siège social de l'Émetteur est établi à 2018 Anvers (Belgique), Generaal Lemanstraat 55, boîte 4, numéro d'entreprise 0887.216.042 (RPM Anvers, division Anvers). Le numéro de téléphone de l'Émetteur est le +32 3 289 14 30. Le *Legal Entity Identifier* (LEI) de l'Émetteur est le 315700NENYPIXFR94T49. Les Nouvelles Actions devraient se négocier sous le même code ISIN que les Actions Existantes : BE0003878957. Les Droits de Préférence se négocieront sous le code ISIN BE0970180833.

Le Prospectus a été déposé en tant que prospectus aux fins de l'article 3 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 auprès de la FSMA, l'autorité compétente conformément au Règlement Prospectus. Il a été approuvé par la FSMA le 15 novembre 2022. Le siège social de la FSMA est établi à 1000 Bruxelles (Belgique), Rue du Congrès 12-14, numéro de téléphone +32 (0)2 220 52 11.

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le présent résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips.

Ce résumé en français est basé sur la version Anglaise du Prospectus qui a été approuvée par la FSMA. L'Émetteur est responsable pour le contenu de la version anglaise approuvée ainsi que pour le contenu du résumé français. Les versions anglaise et néerlandaise du Prospectus sont disponibles sur le site web de l'Émetteur www.vgpparks.eu. Les investisseurs peuvent invoquer le résumé en français dans le cadre d'une relation contractuelle avec l'Émetteur.

2 Informations clés sur l'Émetteur

2.1 Qui est l'Émetteur des Nouvelles Actions, des Droits de Préférence ou des Scrips ?

Identité de l'Émetteur. L'Émetteur est VGP SA, dont le siège social est établi à 2018 Anvers (Belgique), Generaal Lemanstraat 55, boîte 4, enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0887.216.042, tribunal de l'entreprise d'Anvers, division Anvers, LEI : 315700NENYPIXFR94T49.

Principales activités. L'Émetteur, en ce compris ses Filiales (ci-après collectivement « VGP », le « Groupe VGP » ou le « Groupe »), est un groupe immobilier purement logistique paneuropéen spécialisé dans l'acquisition, la promotion immobilière et la gestion d'immobilier logistique, à savoir des bâtiments destinés à des activités logistiques et industrielles légères. Le Groupe cible des terrains bénéficiant d'un emplacement stratégique en Allemagne, en République tchèque, en Espagne, aux Pays-Bas, en Slovaquie, en Hongrie, en Roumanie, en Autriche, en Italie, en Lettonie, au Portugal, en Serbie, en France et en Croatie, propices à la promotion immobilière de parcs commerciaux logistiques d'une certaine taille, afin de créer une banque foncière extensive et hautement diversifiée aux meilleurs endroits. Le Groupe se développe actuellement au Danemark et en Suède, et poursuit l'objectif de se développer davantage sur d'autres marchés européens à l'avenir. VGP a créé quatre joint ventures à 50/50 avec Allianz. Les Joint Ventures Allianz permettent au Groupe de recycler partiellement le capital initialement investi et de réinvestir ces fonds dans l'expansion continue de ses projets de promotion immobilière, et donc de se concentrer sur ses activités de base de promotion immobilière. Le Groupe a conclu en outre trois partenariats stratégiques (à savoir la Coentreprise LPM, la Joint Venture VGP Park Belartza et la Joint Venture VGP Park Siegen). Ces Joint Ventures sont des véhicules complémentaires d'acquisition de terrains qui ne seraient autrement pas accessibles au Groupe et, à l'instar des autres Joint Ventures Allianz, lui permettent de réinvestir partiellement le capital initialement investi.

Actionnaires importants. Les deux principaux actionnaires de référence de l'Émetteur sont (i) Jan Van Geet, qui détient (directement ou indirectement) 41,56% des droits de vote de l'Émetteur ; et (ii) Bart Van Malderen, qui détient (directement ou indirectement) 24,77% des droits de vote de l'Émetteur (ensemble, les « Actionnaires de Référence »). Aucun actionnaire n'exerce *de jure* le contrôle de l'Émetteur au sens de l'article 1:14 du Code belge des sociétés et des associations. Jan Van Geet a exercé (indirectement) plus de 50% des droits de vote présents ou représentés lors des dernière et avant-dernière Assemblées Générales des Actionnaires qui se sont respectivement tenues le 13 mai 2022 et le 14 mai 2021. Par conséquent, à la date du présent Prospectus, Jan Van Geet est présumé disposer d'un contrôle de fait sur l'Émetteur conformément à l'article 1:14, § 3, deuxième alinéa, du Code belge des sociétés et des associations.

Conseil d'administration. Le conseil d'administration de l'Émetteur (ci-après le « Conseil d'Administration » ou le « Conseil ») compte au moins trois membres et se compose actuellement comme suit :

| Nom | Fonction | Nomination | Fin du mandat |
|----------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|
| Bart Van Malderen ⁽¹⁾ | Président | 2021 | 2025 |
| Jan Van Geet ⁽²⁾ | Administrateur non exécutif | 2021 | 2025 |
| | CEO | | |
| Ann Gaeremynck ⁽³⁾ | Administrateur exécutif | 2019 | 2023 |
| | Administrateur indépendant | | |
| Katherina Reiche | Administrateur indépendant | 2019 | 2023 |
| Vera Gäde Butzlaff | Administrateur indépendant | 2019 | 2023 |

(1) En qualité de représentant permanent de VM Invest SA.

(2) En qualité de représentant permanent de Jan Van Geet s.r.o.

(3) En qualité de représentant permanent de Gaevan SRL.

Direction Exécutive. La direction exécutive de l'Émetteur se compose des membres suivants (lesquels agissent par l'intermédiaire de leurs sociétés de management respectives) : Jan Van Geet (CEO), Piet Van Geet (CFO), Tomas Van Geet (CCO), Miquel-David Martinez (CTO), Matthias Sander (COO – Europe de l'Est), Jonathan Watkins (COO – Europe de l'Ouest), Martijn Vlutters (Vice-président) et Dirk Stoop (Secrétaire de la Société).

Commissaire. Le commissaire de l'Émetteur est Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est établi à 1930 Zaventem (Belgique), Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, représentée par Madame Kathleen De Brabander.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ?

Sélection d'informations. Compte tenu des interdépendances qui existent entre l'Émetteur et les Joint Ventures (qui font l'objet d'une consolidation), les informations financières clés de l'Émetteur et des Joint Ventures sont présentées séparément.

| En millions EUR | Clôture de l'exercice | | Clôture du semestre | |
|--|-----------------------|----------|---------------------|----------|
| | 31/12/20 | 31/12/21 | 30/06/21 | 30/06/22 |
| INFORMATIONS CLÉS CONCERNANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS | | | | |
| Groupe VGP | | | | |
| Revenus locatifs et connexes nets | 8,3 | 15,4 | 6,0 | 17,1 |
| Revenus des frais de gestion des Joint Ventures | 14,7 | 21,3 | 8,5 | 9,9 |
| Plus-values/(moins-values) nettes sur immeubles de placement | 366,4 | 610,3 | 163,2 | 155,9 |
| Charges administratives | (29,3) | (52,1) | (20,3) | (20,8) |
| Participation au résultat des Joint Ventures et sociétés liées | 63,3 | 186,7 | 84,4 | 31,4 |
| Autres charges | (4,0) | (5,0) | (2,0) | (3,0) |
| Résultat d'exploitation | 419,4 | 776,6 | 240,0 | 190,5 |
| Bénéfice net | 370,9 | 650,1 | 203,8 | 153,1 |
| Bénéfice de base par action | 18,6 | 31,4 | 9,9 | 7,0 |
| Immeubles de placement (y compris groupe destiné à la vente) | 1 022,5 | 2 336,9 | 1 372,8 | 2 692,6 |
| Dettes financières totales | 783,3 | 1 384,8 | 1 378,7 | 2 361,8 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (y compris groupe destiné à la vente) ⁽¹⁾ | 222,4 | 225,9 | 469,2 | 649,3 |
| Total des actifs | 2 227,7 | 3 882,7 | 2 987,1 | 4 870,0 |
| Total des capitaux propres | 1 305,7 | 2 175,6 | 1 434,4 | 2 179,1 |
| Flux de trésorerie résultant des activités d'exploitation | (52,2) | (87,5) | (27,0) | (60,8) |
| Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement | (134,5) | (720,4) | (243,8) | (338,4) |
| Flux de trésorerie découlant des activités de financement | 233,6 | 812,6 | 518,4 | 822,6 |
| Joint Ventures et sociétés liées (à 100%)⁽²⁾ | | | | |
| Revenus locatifs et connexes nets | 88,7 | 105,0 | 52,3 | 57,6 |
| Plus-values/(moins-values) nettes sur immeubles de placement | 88,3 | 351,2 | 158,3 | 27,7 |
| Charges administratives | (2,1) | (1,9) | (1,1) | (1,2) |
| Résultat d'exploitation | 174,8 | 454,3 | 209,5 | 84,1 |
| Bénéfice net | 117,1 | 351,4 | 158,7 | 59,0 |
| Immeubles de placement ⁽³⁾ | 2 750,4 | 3 324,1 | 3 029,3 | 3 755,4 |
| Dettes financières totales ⁽³⁾ | 1 387,1 | 1 486,5 | 1 464,2 | 1 744,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 88,4 | 96,1 | 111,2 | 147,1 |
| Total des actifs | 2 867,2 | 3 449,3 | 3 169,6 | 3 953,3 |
| Total des actifs nets | 1 247,1 | 1 630,2 | 1 429,7 | 1 840,6 |
| MESURES ALTERNATIVES DE LA PERFORMANCE CLÉS (« MAP ») | | | | |
| Groupe VGP | | | | |
| Dettes nettes ⁽⁴⁾ | 560,9 | 1 158,8 | 909,5 | 1 712,4 |
| Levier financier (rapport dette nette/capitaux propres et passifs) ⁽⁴⁾ | 25,2% | 29,8% | 30,4% | 35,2% |
| Baux Fermes Annualisés ⁽⁵⁾ | 41,7 | 104,9 | 57,9 | 108,4 |

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Taux d'occupation (en %) ⁽⁵⁾ | 100,0% | 99,3% | 100,0% | 97,2% |
| EPRA NTA par action | 65,78 | 106,93 | 73,37 | 106,97 |
| EPRA NAV par action | 65,81 | 106,98 | 73,40 | 107,02 |
| Joint Ventures et sociétés liées (à 100%) | | | | |
| Dette nette ⁽⁴⁾ | 1 298,7 | 1 390,5 | 1 353,0 | 1 596,9 |
| Valeur d'Emprunt ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ | 50,4% | 44,7% | 48,3% | 46,3% |
| Baux Fermes Annualisés ⁽⁴⁾ | 143,5 | 151,2 | 147,8 | 172,7 |
| Taux d'occupation (en %) ⁽⁴⁾ | 98,4% | 99,4% | 99,3% | 99,4% |

INFORMATIONS CLÉS CONCERNANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PROPORTIONNELLEMENT (non auditées)

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Revenus locatifs et connexes nets | 55,3 | 70,7 | 32,0 | 47,4 |
| Revenus des frais de gestion des Joint Ventures | 14,7 | 21,3 | 8,5 | 9,9 |
| Plus-values/(moins-values) nettes sur immeubles de placement | 414,4 | 796,9 | 247,4 | 170,9 |
| Charges administratives | (30,4) | (53,1) | (19,2) | (21,4) |
| Autres charges | (4,0) | (5,0) | (2,0) | (3,0) |
| Résultat d'exploitation | 450,0 | 830,8 | 266,7 | 203,8 |
| Bénéfice net | 370,9 | 650,1 | 203,8 | 153,1 |
| Immeubles de placement ⁽³⁾ | 2 467,5 | 4 083,6 | 2 966,0 | 4 656,0 |
| Dette financière totale | 1 512,1 | 2 163,9 | 2 148,4 | 3 269,6 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽⁷⁾ | 268,5 | 272,0 | 527,7 | 724,7 |
| Total des actifs | 3 078,9 | 4 836,2 | 3 901,5 | 5 970,3 |
| Total des capitaux propres | 1 305,7 | 2 175,6 | 1 434,4 | 2 179,1 |

¹ Inclut la Trésorerie et les équivalents de trésorerie classés dans les groupes destinés à la vente pour un montant de 3,8 millions EUR au 31 décembre 2021 et de 0,8 million EUR au 30 juin 2022. En ce qui concerne l'exercice clôturé le 31 décembre 2020 et le semestre clôturé le 30 juin 2021, aucun montant de trésorerie n'a été reclassé dans les groupes destinés à la vente.

² Hors participation directe de 5,1% du Groupe dans les sociétés de patrimoine allemandes des Joint Ventures.

³ Hors prêts de promotion immobilière et de construction octroyés par VGP pour les terrains à bâtir et actifs en cours de construction transférés aux Joint Ventures lors de clôtures précédentes pour un montant de 68,6 millions EUR au 31 décembre 2020, de 82,7 millions EUR au 31 décembre 2021, de 70,5 millions EUR au 30 juin 2021 et de 122,4 millions EUR au 30 juin 2022.

⁴ Chiffres audités.

⁵ Chiffres non audités.

⁶ La Valeur d'Emprunt s'entend du rapport obtenu en divisant la dette financière résiduelle totale, en ce compris les prêts d'actionnaires octroyés par les actionnaires aux Joint Ventures et la participation directe de 5,1% du Groupe dans les sociétés allemandes de gestion des actifs des Joint Ventures Allianz, mais hors prêts de promotion immobilière et de construction octroyés par VGP aux Joint Ventures, par la juste valeur de marché des immeubles de placement acquis par les Joint Ventures (en ce compris la participation directe de 5,1% du Groupe dans les sociétés allemandes de gestion des actifs des Joint Ventures Allianz) aux différentes dates de présentation des informations financières.

⁷ Hors trésorerie et équivalents de trésorerie classés dans les groupes destinés à la vente pour un montant 3,8 millions EUR au 31 décembre 2021 et de 0,8 million EUR au 30 juin 2022. En ce qui concerne l'exercice clôturé le 31 décembre 2020 et le semestre clôturé le 30 juin 2021, aucun montant de trésorerie n'a été reclassé dans les groupes destinés à la vente.

Autres informations financières. Aucune information financière pro forma n'est fournie dans le présent Prospectus. Le rapport d'audit ne formule aucune réserve quant aux informations financières historiques.

2.3 Quels sont les principaux risques spécifiques à l'Émetteur ?

Vous trouverez ci-dessous une sélection des principaux risques qui, pris isolément ou combinés à d'autres événements ou circonstances, pourraient avoir une incidence négative substantielle sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de l'Émetteur. D'une manière générale, l'Émetteur est exposé aux risques – non exhaustifs – suivants :

- Le Groupe pourrait ne plus être en mesure d'exercer ses activités de promotion immobilières de façon durable et rentable, lesquelles dépendent de sa capacité de conclure de nouveaux contrats de location et de céder ses actifs immobiliers à la Deuxième Joint Venture et à la Quatrième Joint Venture ;
- Les projets de promotion immobilière de l'Émetteur pourraient subir des retards et rencontrer d'autres difficultés, notamment en termes d'obtention des autorisations requises et d'augmentation des coûts de construction ;
- Les projets de promotion immobilière du Groupe requièrent des investissements initiaux significatifs et ne commenceront à générer des revenus qu'après un certain temps ;
- La juste valeur de marché du Portefeuille Immobilier pourrait ne pas être réalisée et dépend de la concurrence ;
- Les activités, les opérations et la situation financière du Groupe dépendent hautement (i) des risques opérationnels, financiers et organisationnels sous-jacents des Joint Ventures ; et (ii) en ce qui concerne la Deuxième Joint Venture et la Quatrième Joint Venture, de la poursuite de l'acquisition au Groupe, par ces Joint Ventures, des actifs achevés ;
- L'Émetteur est une société holding qui ne génère aucun revenu d'exploitation et dépend donc des distributions effectuées par les Joint Ventures et les membres du Groupe, lesquelles dépendent des résultats obtenus par les Joint Ventures et les membres du Groupe ;
- Les taux d'endettement de l'Émetteur ont significativement augmenté ces dernières années et l'Émetteur est exposé au risque de (re)financement ;

- Le Groupe est exposé au risque de financement par ses Joint Ventures ;
- L'Émetteur est soumis à un cadre réglementaire large et varié ; et
- Le Groupe est exposé à certains risques de transition climatique et pourrait ne pas être en mesure de répondre à toutes les exigences ou attentes ESG des investisseurs à cet égard.

3 Informations clés sur les Actions, les Droits de Préférence et les Scrips

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des Actions et des Droits de Préférence ?

Nature, catégorie et code ISIN. L'Émetteur offre un maximum de 5.458.262 Nouvelles Actions. Les Nouvelles Actions seront des Actions ordinaires sans valeur nominale assorties des mêmes droits que les Actions existantes. Toutes les Actions de l'Émetteur (en ce compris les Nouvelles Actions) appartiennent à la même catégorie. Les Nouvelles Actions devraient se négocier sous le même code ISIN que les Actions Existantes : BE0003878957. Les Actions se négocient en euro. Les Droits de Préférence se négocieront sous le code ISIN BE0970180833.

Droits attachés aux Nouvelles Actions et aux Droits de Préférence. À compter de leur date d'émission, les Nouvelles Actions seront soumises à l'ensemble des dispositions des statuts de l'Émetteur (ci-après les « Statuts »). Toutes les Actions sont assorties de droits identiques en termes de vote, de dividende et de liquidation, sauf disposition contraire des Statuts de l'Émetteur. Les Nouvelles Actions donneront droit à un dividende à charge de l'exercice financier qui a débuté le 1^{er} janvier 2022 et, à compter de leur date d'émission, donneront le droit de percevoir toute distribution effectuée par l'Émetteur. Chaque Action donne droit à une voix, étant entendu que les Actions intégralement libérées inscrites dans le registre des actions de l'Émetteur au nom d'un même actionnaire depuis deux ans au moins confèrent un double droit de vote.

Les détenteurs de Droits de Préférence ont le droit, sous réserve des restrictions visées dans le présent Prospectus et des limites applicables en vertu des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières, de souscrire les Nouvelles Actions au ratio de 1 Nouvelle Action pour 4 Droits de Préférence (ci-après le « Ratio »). La période de souscription des Nouvelles Actions devrait débuter le 17 novembre 2022 et prendre fin le 24 novembre 2022 à 16h00 (ci-après la « Période de Souscription des Droits »). Dès lors qu'ils auront exercé leurs Droits de Préférence, les détenteurs de Droits de Préférence ne pourront plus révoquer l'exercice de leurs Droits de Préférence, sauf en cas de publication d'un supplément au Prospectus. Les détenteurs de Droits de Préférence qui n'auront pas exercé leurs Droits de Préférence pendant la Période de Souscription des Droits ne pourront plus exercer leurs Droits de Préférence. L'Offre repose sur des droits préférentiels de souscription extralégaux accordés aux Actionnaires Existants. Les droits préférentiels de souscription légaux des Actionnaires Existants, tels que visés aux articles 7:188 et suivants du Code belge des sociétés et des associations, ont été annulés dans le cadre de l'Offre. D'un point de vue pratique, les Droits de Préférence ne diffèrent pas significativement des droits préférentiels de souscription légaux et la procédure de l'Offre ne diffère pas significativement de la procédure qui aurait dû être suivie si l'Offre avait reposé sur les droits préférentiels de souscription légaux, tels que visés dans le Code belge des sociétés et des associations. Par dérogation à la procédure qui aurait dû être suivie si l'Offre avait reposé sur les droits préférentiels de souscription légaux, la Période de Souscription des Droits aura une durée de 8 jours au lieu de 15 jours.

Rang. Toutes les Actions représentent une part égale du capital de l'Émetteur et possèdent un rang identique en cas d'insolvabilité de l'Émetteur. En cas d'insolvabilité, les demandes des détenteurs d'Actions seront subordonnées à celles des créanciers de l'Émetteur.

Restrictions au libre transfert. Les Actions (en ce compris les Nouvelles Actions) et les Droits de Préférence peuvent être transférés librement. Les investisseurs qui acquièrent des Scrips s'engagent irrévocablement à exercer leurs Scrips et donc à souscrire le nombre correspondant de Nouvelles Actions au Prix d'Émission et d'après le Ratio, sans pouvoir transférer ces Scrips.

Politique de dividende. Le Conseil d'Administration a adopté une politique formelle de dividende à la fin du mois d'août 2017. Par conséquent, à compter de 2018 (relativement aux résultats de l'exercice financier 2017) et sous réserve (i) de réserves distribuables suffisantes ; (ii) de liquidités disponibles résultant des distributions des Joint Ventures ; (iii) de liquidités disponibles résultant des cycles de vente aux Joint Ventures d'actifs générateurs de revenus ; et (iv) de l'approbation des Actionnaires, l'Émetteur vise une distribution annuelle comprise entre 40% et 60% de son bénéfice net de l'exercice tel qu'il résulte de ses états financiers IFRS consolidés. Le pourcentage exact de la distribution peut dépendre des circonstances du moment, et notamment des évolutions en termes de plans de croissance et de ressources disponibles pour financer ces distributions. Le montant du tout dividende et la décision de verser un dividende au cours d'un exercice déterminé peut dépendre de divers facteurs. Par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant au versement de dividendes ou de montants similaires à l'avenir et, le cas échéant, quant à leur montant.

3.2 Où les Nouvelles Actions et les Droits de Préférence seront-ils négociés ?

Une demande a été introduite en vue de l'admission à la cote et à la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels, sous le même symbole de négociation « VGP » que les Actions existantes. Les Nouvelles Actions devraient être admises aux opérations par Euroclear Bank SA, en sa qualité d'opérateur du système Euroclear, sous le code ISIN BE0003878957. Les Actions de l'Émetteur se négocient en euro. Une demande a également été introduite en vue de

l'admission à la cote et à la négociation des Droits de Préférence, lesquels devraient être cotés et se négocier sur Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970180833 du 17 novembre 2022 au 25 novembre 2022 à 16h00. Aucune demande ne sera introduite en vue de l'admission à la négociation des Scrips.

3.3 Quels sont les principaux risques spécifiques aux Nouvelles Actions, aux Droits de Préférence et aux Scrips ?

Vous trouverez ci-dessous une sélection des risques clés auxquels les Nouvelles Actions et l'Offre sont exposées :

- Le prix de marché des Nouvelles Actions pourrait fluctuer et chuter sous le Prix d'Émission ;
- Les Nouvelles Actions pourraient ne pas se négocier activement et il ne saurait être garanti que l'Offre améliorera l'activité de négociation, ce qui pourrait amener les Nouvelles Actions à se négocier à un prix inférieur au Prix d'Émission, rendant la vente des Nouvelles Actions plus difficile ;
- Tout défaut de la part d'un Actionnaire Existant d'exercer l'intégralité des Droits de Préférence qui lui auront été accordés pourrait donner lieu à une dilution de sa participation proportionnelle et à une diminution de la valeur financière de son portefeuille ; et
- Certains actionnaires importants de l'Émetteur pourraient être en mesure de contrôler l'Émetteur, en ce compris l'issue des votes des actionnaires, et pourraient se servir de leur importante participation pour prendre des mesures non soutenues par l'Émetteur ou ses autres actionnaires.

4 Informations clés sur l'Offre et l'admission à la négociation sur un marché réglementé

4.1 À quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans les Nouvelles Actions, les Droits de Préférence ou les Scrips ?

Modalités et conditions de l'Offre. L'Émetteur a décidé d'augmenter son capital en numéraire d'un montant maximum de 302.933.541,00 EUR, prime d'émission comprise, avec des Droits de Préférence de souscription des Nouvelles Actions conformément au Ratio. L'Émetteur se réserve le droit de procéder à une augmentation du capital à hauteur d'un montant inférieur. Aucun montant minimum n'est fixé pour l'Offre. Un maximum de 5.458.262 Nouvelles Actions seront offertes à la souscription par voie d'exercice des Droits de Préférence d'après le Ratio. Chaque Action donnera le droit à son détenteur, à la clôture de la négociation sur Euronext Brussels à la Date de Clôture des Registres, d'obtenir un Droit de Préférence. Le Prix d'Émission est fixé à 55,50 EUR par Nouvelle Action, soit un prix inférieur au cours de clôture de 84,90 EUR par Action constaté sur Euronext Brussels le 15 novembre 2022. D'après le cours de clôture à cette date, le cours théorique ex-droits (ci-après le « CTEX ») s'élève à 79,02 EUR, la valeur théorique d'un Droit de Préférence s'élève à 5,88 EUR et la décote du Prix d'Émission par rapport au CTEX s'élève à 29,76%.

L'Offre de Droits sera ouverte pendant la Période de Souscription des Droits du 17 novembre 2022 (ci-après la « **Date de Début de la Période de Souscription des Droits** ») au 24 novembre 2022 à 16h00 CET (ci-après la « **Date de Clôture de la Période de Souscription des Droits** »).

Pendant la Période de Souscription des Droits, les détenteurs de Droits de Préférence pourront, sous réserve des restrictions visées dans le présent Prospectus et des limites applicables en vertu des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières, souscrire des Nouvelles Actions en exerçant leurs Droits de Préférence d'après le Ratio ou négocier leurs Droits de Préférence. Après la clôture de la Période de Souscription des Droits, les Droits de Préférence ne pourront plus être exercés ou négociés et, par conséquent, les demandes de souscription réceptionnées après cette date seront nulles.

Selon l'intermédiaire financier, les investisseurs pourront devoir transmettre leur demande de souscription avant le 24 novembre 2022 à 16h00 CET. Les investisseurs doivent s'informer auprès leur intermédiaire financier de la date butoir pour laquelle ils doivent transmettre leur demande de souscription. Les investisseurs qui souhaitent vendre tout ou partie de leurs Droits de Préférence dématérialisés doivent en informer leur intermédiaire financier. Les détenteurs de Droits de Préférence enregistrés qui souhaitent vendre leurs Droits de Préférence doivent (sous réserve des restrictions visées dans le présent Prospectus et des limites applicables en vertu des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières) respecter les instructions qui leur auront été communiquées dans la lettre ou le courriel de l'Émetteur.

À la clôture de l'Offre de Droits, les Droits de Préférence qui n'auront pas été exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips et ces Scrips seront proposés à la vente dans le cadre d'un placement privé à des investisseurs qualifiés en Belgique et sous forme de placement privé non soumis à l'obligation d'établir un prospectus ou à d'autres formalités similaires dans les territoires déterminés par l'Émetteur en concertation avec les Global Coordinators, en dehors des États-Unis conformément au Règlement S, dans le cadre de transactions dispensées de la formalité de l'enregistrement conformément au Securities Act. Le Placement Privé de Scrips sera organisé sous forme de procédure accélérée de construction du livre d'ordre afin de déterminer un prix de marché unique par Scrip. Les modalités et conditions du Placement Privé de Scrips seront déterminées par l'Émetteur en concertation avec les Global Coordinators. Le Placement Privé de Scrips devrait durer un jour et avoir lieu le/aux alentours du 25 novembre 2022.

Calendrier prévisionnel. Les dates clés de l'Offre sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. L'Émetteur peut modifier les dates et heures de l'augmentation du capital et les périodes indiquées dans le calendrier, à condition d'en aviser dûment les investisseurs.

| | | |
|--|------|------------------------------|
| Détachement du coupon n° 11 (représentant le Droit de Préférence)T après la clôture d'Euronext Brussels | | 16 novembre 2022 |
| Publication du communiqué de presse de lancement et du Prospectus | T | 16 novembre 2022 |
| Début de la négociation des Actions sans Droits de Préférence | T+1 | 17 novembre 2022 |
| Date de Début de la Période de Souscription des Droits | T+1 | 17 novembre 2022 |
| Admission à la cote et début de la négociation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels | T+1 | 17 novembre 2022 |
| Païement par les souscripteurs du Prix d'Émission pour les Nouvelles Actions nominatives | T+8 | 24 novembre 2022 à 16h00 CET |
| Date de Clôture de la Période de Souscription des Droits | T+8 | 24 novembre 2022 à 16h00 CET |
| Fin de l'admission à la cote et de la négociation des Droits de Préférence sur Euronext Brussels | T+8 | 24 novembre 2022 à 16h00 CET |
| Annonce par voie de communiqué de presse de la souscription au moyen de Droits de Préférence | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Suspension de la négociation des Actions | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Placement Privé de Scrips | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Attribution des Scrips et de la Souscription au moyen de Scrips | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Annonce par voie de communiqué de presse de l'Offre (en ce compris du Placement Privé de Scrips) et du Produit Net des Scrips | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Païement par ou au nom des souscripteurs du Prix d'Émission pour les Nouvelles Actions dématérialisées | T+9 | 25 novembre 2022 |
| Réalisation de l'augmentation du capital | T+13 | 29 novembre 2022 |
| Remise des Nouvelles Actions aux souscripteurs | T+13 | 29 novembre 2022 |
| Admission à la cote des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels | T+13 | 29 novembre 2022 |
| Païement du Produit Net des Scrips aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés | T+14 | 30 novembre 2022 |

Païement des fonds et modalités de remise des Nouvelles Actions. Le païement des Nouvelles Actions souscrites au moyen de Droits de Préférence dématérialisés devrait avoir lieu le/aux alentours du 25 novembre 2022 et sera effectué par voie de débit du compte du souscripteur à la même date de valeur (sous réserve des procédures de l'intermédiaire financier concerné). Le païement des Nouvelles Actions souscrites au moyen de Droits de Préférence enregistrés sera effectué par voie de païement à un compte bloqué de l'Émetteur. Le païement devra être parvenu à ce compte au plus tard le 24 novembre 2022 à 16h00 CET, tel qu'indiqué dans la lettre d'instructions de l'Émetteur. Le païement des Nouvelles Actions souscrites dans le cadre du Placement Privé de Scrips sera effectué par voie de remise contre païement. La remise des Nouvelles Actions devrait avoir lieu le/aux alentours du 29 novembre 2022. Les Nouvelles Actions seront remises sous forme d'Actions dématérialisées (actées au compte-titres du souscripteur) ou d'Actions inscrites dans le registre des Actions de l'Émetteur.

Convention de Souscription. L'Émetteur et les Souscripteurs devraient (sans y être obligés) conclure une convention de souscription (ci-après la « **Convention de Souscription** ») le/aux alentours du 25 novembre 2022 dans le cadre de l'Offre. La conclusion de la Convention de Souscription peut dépendre de divers facteurs, en ce compris (sans s'y limiter), des conditions de marché. Si l'Émetteur ou les Souscripteurs ne conclu(en)t pas la Convention de Souscription, l'Offre ne sera pas effective. Sous réserve des modalités et conditions de la Convention de Souscription, chacun des Souscripteurs accepte, individuellement mais non collectivement ou individuellement et collectivement, de souscrire l'Offre en effectuant le païement des Nouvelles Actions souscrites par des investisseurs (autres que (i) les Actions Fermes ; (ii) les Nouvelles Actions souscrites par les détenteurs d'actions détenues sous forme enregistrée qui auront souscrit les Nouvelles Actions au moyen de Droits de Préférence enregistrés (ci-après les « **Nouvelles Actions Nominatives** ») ; et (iii) les Nouvelles Actions souscrites par les QIBs aux États-Unis qui, avec l'autorisation de l'Émetteur, ont signé et retourné en temps utile une lettre d'investisseur à l'Émetteur) (ci-après les « **Actions Souscrites** »)), en vue de les attribuer immédiatement aux investisseurs finaux qui auront souscrit les Nouvelles Actions dans le cadre de l'Offre en exerçant des Droits de Préférence ou des Scrips. Les Souscripteurs ne s'engagent pas à souscrire de quelconques Nouvelles Actions qui ne seront pas souscrites par les investisseurs dans le cadre de l'Offre (« *engagement préalable* »). Les Souscripteurs ne sont nullement tenus de souscrire de quelconques Actions Souscrites préalablement à la conclusion de la Convention de Souscription. Ils ne le seront, après ladite conclusion, qu'aux modalités et conditions visées dans ladite Convention. En cas de conclusion de la Convention de Souscription, les Souscripteurs remettront les Actions de Souscrites aux investisseurs qui en ont fait la demande, sous

réserve d'émission préalable, lorsque, comme et si elles sont remises aux Souscripteurs, sous réserve du respect ou de l'abandon des conditions que contiendra la Convention de Souscription.

Plan de Distribution. L'Offre de Droits repose sur les Droits de Préférence. Les Droits de Préférence sont accordés à tous les Actionnaires Existants de l'Émetteur. Sous réserve des lois en vigueur relatives aux valeurs mobilières, les catégories suivantes d'investisseurs peuvent souscrire les Nouvelles Actions : (i) Les détenteurs initiaux de Droits de Préférence ; (ii) Les personnes établies en dehors des États-Unis qui ont acquis des Droits de Préférence sur Euronext Brussels pendant la Période de Souscription des Droits ; et (iii) Les investisseurs qualifiés qui ont acquis des Scrips dans le cadre du Placement Privé de Scrips. Les Droits de Préférence sont accordés à tous les Actionnaires Existants et peuvent uniquement être exercés par les détenteurs des Droits de Préférence qui y sont autorisés par les lois qui leur sont applicables. Les Nouvelles Actions à émettre lors de l'exercice des Droits de Préférence seront offertes uniquement aux détenteurs de Droits de Préférence auxquels cette offre peut être faite conformément aux lois applicables à ces détenteurs. L'Émetteur a pris toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les Droits de Préférence/Nouvelles Actions à émettre lors de l'exercice des Droits de Préférence puissent être licitement exercés/offertes au public (en ce compris les Actionnaires Existants et les détenteurs de Droits de Préférence) en Belgique. L'Émetteur n'a pris aucune mesure pour autoriser l'offre de Droits de Préférence ou de Nouvelles Actions à émettre lors de l'exercice des Droits de Préférence (en ce compris une offre publique aux Actionnaires Existants ou aux détenteurs de Droits de Préférence) dans un quelconque autre territoire. Aucun Titre n'est ni ne sera notamment enregistrée conformément au Securities Act ou à toute autre loi de tout état ou autre territoire des États-Unis relative aux valeurs mobilières. Par conséquent, aucun des Titres ne peut être offerte, émise, vendue, nantie, acquise, livrée, abandonnée ou autrement transférée, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf exonération des obligations d'enregistrement du Securities Act ou dans le cadre de transactions non soumises auxdites obligations d'enregistrement, et conformément à toute loi de tout état ou autre territoire des États-Unis relative aux valeurs mobilières. Il n'y aura pas d'offre publique de valeurs mobilières aux États-Unis.

Estimation des dépenses. Les dépenses liées à l'Offre de Droits, que l'Émetteur payera, sont estimées à 3.974.454,00 EUR maximum et incluent, entre autres, les commissions de souscription et autres de 2.974.454,00 EUR, les frais dus à la FSMA et à Euronext Brussels, les dépenses légales et administratives, ainsi que les frais de publication.

Dilution. Si un Actionnaire Existant qui détient 1,00% du capital de l'Émetteur préalablement à l'Offre ne souscrit pas de Nouvelles Actions, sa participation dans le capital de l'Émetteur diminuera de 0,80% suite à l'Offre, partant de l'hypothèse de l'émission du nombre maximum de Nouvelles Actions. Si un Actionnaire Existant exerce l'intégralité de ses Droits de Préférence, il ne subira pas de dilution suite à l'Offre en termes de participation dans le capital de l'Émetteur et de droit aux dividendes. Toutefois, si un actionnaire se voit accorder un nombre de Droits de Préférence qui ne lui donne pas droit à un nombre entier de Nouvelles Actions d'après le Ratio, cet actionnaire pourrait subir une légère dilution s'il n'acquiert pas le(s) Droit(s) de Préférence manquant(s) sur le marché secondaire et ne les exerce pas en conséquence.

Engagement des Actionnaires Principaux. Les Actionnaires Principaux se sont engagées à participer à l'Offre de Droits pour un montant total de minimum 120 millions EUR et à exercer un minimum de 8.648.652 Droits de Préférence (ou 77,82% du total des Droits de Préférence qui leur sont attribués), et à souscrire le nombre correspondant de Nouvelles Actions conformément le Ratio.

4.2 Pourquoi le présent Prospectus est-il établi ?

Raisons de l'Offre. La principale raison de l'Offre réside dans la pérennisation du financement de nouveaux terrains à bâtir et de la réalisation de nouveaux projets.

Utilisation du produit. En cas de souscription intégrale de l'Offre, le produit net de l'Offre sera principalement affecté à la réalisation de nouveaux projets sur des terrains à bâtir sur les marchés actuels et futurs du Groupe à hauteur d'un montant approximatif de 302.933.541,00 EUR, et plus particulièrement des projets suivants qui s'étaleront sur plusieurs années :

- Rouen, France : environ 100 millions EUR pour une surface locative totale prévue de 154 000 m² ;
- Leipzig, Allemagne : environ 150 millions EUR pour une surface locative totale prévue de 210 000 m² ; et
- Ehrenfeld, Autriche : environ 50 millions pour une surface locative totale prévue de 80 000 m².

Produit net estimé. En cas de souscription intégrale de l'Offre, les produits brut et net de l'Offre de Droits sont estimés respectivement à 302.933.541,00 EUR et 298.959.087,00 EUR maximum.

Conflits d'intérêts significatifs liés à l'Offre ou à l'admission. Aucune personne physique ou morale participant à l'Offre ne possède d'intérêts significatifs pour l'Offre, à l'exception des Souscripteurs. Belfius Banque SA, BNP Paribas Fortis SA et KBC Bank SA sont les prêteurs de l'Émetteur. Belfius Banque SA a mis à disposition de l'Émetteur une facilité de crédit renouvelable d'un montant total de 175 millions EUR. KBC Bank SA a mis à la disposition de l'Émetteur une facilité de crédit renouvelable d'un montant de 75 millions EUR et BNP Paribas Fortis SA a mis à la disposition de l'Émetteur une facilité de crédit renouvelable de 50 millions EUR. Toutes ces facilités de crédit renouvelable sont non garanties. À la date du présent Prospectus, il n'y avait aucun tirage en cours dans le cadre de ces facilités de crédit.