COOPERATIVE DES BETTERAVIERS TRANSFORMATEURS S.C.R.L.

Boucle Odon Godart 7, 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Belgique
TVA BE 0693.757.955 – RPM Brabant Wallon
www.cobt.be

SUPPLÉMENT N°1 du 6/03/2019 AU PROSPECTUS DU 7/12/2018

relatif à l'offre publique de parts sociales A, B et S de la CoBT d'un maximum de 75 millions d'Euros exclusivement destinée au territoire de la Belgique et au nord de la France (départements du Nord, de l'Aisne et des Ardennes).

Ce Supplément n°1 a pour objet d'informer l'investisseur en ce qui concerne (i) la réouverture de la période de souscription de l'offre de parts sociales de catégories A, B et S de la CoBT du 11 mars 2019 au 29 mars 2019, le montant total de parts sociales de catégorie B souscrites lors de la première période de souscription étant inférieur à 42 M€, (ii) le report de la date de prise de décision de construire l'usine à juin 2019 (suite notamment à des recours contre le permis) et par conséquent, en cas de décision positive, le report de la mise en exploitation à septembre 2022 et les conséquences que ce changement entraine sur les informations reprises dans le Prospectus et (iii) d'autres changements importants relatifs au projet de la CoBT, notamment le fait que le montant de parts F serait augmenté de 14 M€ et le montant emprunté aux banques diminué du même montant.

Conformément à l'article 34, §3 de la Loi Prospectus, la publication du Supplément n°1 au Prospectus donne droit aux souscripteurs de la première période de souscription de retirer leur souscription pendant cinq jours ouvrables après la publication du Supplément n°1 (c'est-à-dire du 6 mars 2019 au 13 mars 2019 (inclus).

AVERTISSEMENT PRÉALABLE

Investir dans des parts sociales de la CoBT comporte des risques. L'investisseur court le risque de perdre une partie ou la totalité des montants investis.

Avant de souscrire aux parts sociales, les investisseurs potentiels doivent lire attentivement le prospectus complet et le Supplément n°1 qui contient une description de l'offre et des facteurs de risques, avec une attention particulière pour les facteurs de risques (voir pages 26 à 51 du Prospectus et pages 8 à 10 du Supplément n°1) et plus spécifiquement pour les risques suivants :

- **le risque lié au fait que la CoBT est une "start-up", qui ne réalisera pas de chiffres d'affaires avant le mois de septembre 2022 au plus tôt et dont la faisabilité et la rentabilité du business model n'ont pas été expérimentées dans la réalité ;**
- **le risque lié au fait que la CoBT pourrait ne pas être en mesure de réunir les fonds nécessaires pour la construction de la sucrerie de Seneffe et devrait donc abandonner son projet (ce qui impliquerait que les frais engendrés ne pourront être récupérés) ou le poursuivre à des conditions moins favorables, notamment au regard du montant de fonds propres plus important que devra réunir la CoBT (cf. augmentation de 14 M€ du montant en parts F qui augmente l'importance de ce risque), qu'aucun accord n'a encore été conclu avec les investisseurs F et les banques et du fait que les objectifs de l'offre n'ont pas été atteints suite à la première période de souscription ;**
- **le risque lié au fait que la période d'offre et la décision d'investissement dans les parts A, B et S interviendront préalablement à la réalisation de conditions indispensables à la réalisation du projet de construction de la sucrerie, et notamment l'obtention de financements bancaires (et les conditions y applicables) et la levée de fonds auprès d'investisseurs financiers (parts F) et la confirmation en recours du permis unique pour la construction de la sucrerie ;**
- **le risque lié au fait que certains éléments structurants liés à la COBT seront déterminés postérieurement à la période d'offre et la décision d'investissement dans les parts A, B et S, notamment, la composition du Conseil d'administration et des autres organes de la société, la détermination précise des droits attachés aux, et des modalités d'investissement dans les parts F et le risque que la détermination finale des droits attachés aux parts F pourrait avoir des impacts négatifs sur les droits et rendements des associés A et B, *a fortiori* au vu de l'augmentation de 14 M€ du montant en parts F et de leur proportion par rapport aux associes A, B et S, ce qui impactera le prix de la betterave ;**
- **le risque lié au fait qu'au moment de l'offre, l'identité des investisseurs financiers (parts F) et les droits exacts attachés aux parts F ne sont pas totalement connus. Il est toutefois établi que les droits attachés aux différentes catégories de parts diffèrent considérablement et que les investisseurs en parts A et, dans une moindre mesure, B et S, encourent un risque plus important que les investisseurs en parts F dans la mesure où les parts F bénéficient de droits préférentiels (dividendes préférentiels, droit de participation directe aux assemblées générales, droit de sortie avec rendement garanti sur l'investissement, boni préférentiel de liquidation/vente) ;**
- **le risque lié au fait que les parts sociales sont nominatives et ne sont pas librement négociables et qu'il existe des limitations à la transférabilité pour les parts sociales de catégories A et B au moins jusqu'au 1er mars 2033 ; et**
- **le risque lié au fait qu'en cas de remboursement suite à son retrait, à sa démission ou à son exclusion, un coopérateur recevra, au maximum, la valeur nominale de ses parts sociales.**

Il y a également lieu de noter que (i) les parts sociales de catégorie A et B ne donnent pas droit à un dividende, l'intérêt économique des détenteurs de parts sociales de catégories A et B résidant dans la rémunération du contrat de fourniture de betteraves qui est attribuée proportionnellement à ces parts sociales, et (ii) le prix d'acquisition des betteraves est la variable d'ajustement à la baisse afin de permettre le paiement du dividende préférentiel des parts S et F (étant par ailleurs entendu qu'aucun minimum n'est fixé pour le prix d'acquisition de la betterave).

En cas de doute relatif aux risques inhérents à l'achat des parts sociales et quant à l'adéquation d'un tel investissement à leur besoin et à leur situation, les investisseurs sont invités à consulter un spécialiste en conseils financiers et/ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

Les investisseurs potentiels ne doivent prendre leur décision quant à un investissement dans les parts sociales de la CoBT qu'après leur propre examen indépendant des informations reprises dans le Prospectus complet et le présent Supplément n°1.

1. Introduction

1.1. Supplément

Conformément à l'article 34 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation des marchés réglementés (la « Loi Prospectus »), tout fait nouveau significatif concernant les informations contenues dans le prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des valeurs mobilières et survient ou est constaté entre l'approbation du prospectus et la clôture définitive de l'offre publique est mentionné dans un supplément au prospectus.

Ce supplément n°1 (le « Supplément n°1 ») au Prospectus du 7 décembre 2018 relatif à l'offre en souscription publique de parts sociales de catégories A, B et S de la CoBT, constitue un supplément au prospectus au sens de l'article 34 de la Loi Prospectus.

Ce Supplément n°1 a pour objet d'informer l'investisseur en ce qui concerne (i) la réouverture de la période de souscription de l'offre de parts sociales de catégories A, B et S de la CoBT du 11 mars 2019 au 29 mars 2019, le montant total de parts sociales de catégorie B souscrites lors de la première période de souscription étant inférieur à 42 M€, (ii) le report de la date de prise de décision de construire l'usine à juin 2019 (suite notamment à des recours contre le permis) et par conséquent, en cas de décision positive, le report de la mise en exploitation à septembre 2022 et les conséquences que ce changement entraine sur les informations reprises dans le Prospectus et (iii) d'autres changements importants relatifs au projet de la CoBT, notamment le fait que le montant de parts F serait augmenté de 14 M€ et le montant emprunté aux banques diminué du même montant.

Ce Supplément n°1 complète le Prospectus. Il doit être lu et ne se comprend qu'en lien avec tous les développements contenus dans le Prospectus et tout autre supplément au Prospectus qui serait émis par la CoBT. Les termes avec une majuscule utilisés dans le présent Supplément n°1 ont la même signification que dans le Prospectus.

1.2. Personnes responsables

La S.C.R.L. CoBT, dont le siège social est établi Boucle Odon Godart 7, à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, représentée par ses administrateurs, est responsable du présent Supplément n°1.

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, la S.C.R.L. CoBT déclare que les informations contenues dans ce Supplément n°1 sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

1.3. Approbation de l'autorité des services et marchés financiers (FSMA)

La FSMA a approuvé le présent Supplément n°1 en date du 6 mars 2019, laquelle approbation sera notifiée à l'AMF conformément à l'article 36 de la Loi Prospectus. Cette approbation ne comporte aucune appréciation par la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'opération qui fait l'objet de la présente offre publique, ni de la situation de celui qui la réalise.

Ce Supplément n°1 et le Prospectus sont disponibles sur le site internet de la CoBT (www.cobt.be), et sur le site internet de l'autorité des services et marchés financiers (www.fsma.be).

1.4. Droit de révocation

Conformément à l'article 34, §3 de la Loi Prospectus, dans le cadre de la publication du Supplément n°1 au Prospectus, les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire des parts A, B ou S avant que le Supplément n°1 ne soit publié ont le droit de révoquer leur souscription du 6 mars 2019 au 13 mars 2019 (inclus).

En d'autres termes, les souscripteurs de la première période de souscription peuvent annuler leur souscription en notifiant cette révocation à la CoBT du 6 au 13 mars 2019, dès lors que la CoBT les informe

de faits nouveaux importants via ce Supplément n°1. Cette notification doit se faire au moyen d'un courrier signé par l'investisseur transmis à la CoBT par courrier recommandé ou par email (info@cobt.be), et peut pour se faire utiliser le modèle repris en annexe de ce Supplément n°1.

Le résultat du droit de retrait sera communiqué le 14 mars 2019, ce qui permettra aux investisseurs de pouvoir prendre connaissance du nombre et montant des parts pour lesquels les souscriptions effectuées lors de la première période de souscription ont été retirées, avant de prendre la décision de souscrire lors de cette deuxième période de souscription.

1.5. Annexes

Sont annexés au présent Supplément n°1 :

- Le bon de souscription pour la seconde période de souscription ;
- L'avenant au contrat de livraison de betterave ;
- Le modèle de lettre de révocation ;
- Le rapport établi par le commissaire de la CoBT relatif aux chiffres prévisionnels mis à jour.

2. Mise en contexte

2.1. Résultats de la première période de souscription

Durant la période de souscription en parts sociales A, B et S du 10 décembre 2018 au 31 janvier 2019, la CoBT a levé 39 399 000 € de capital auprès de 1 293 agriculteurs betteraviers et sympathisants (chiffres provisoires, cf. ci-dessous). Ce montant représente 68,64 % de l'objectif en capital visé par le plan financier de la CoBT pour les parts A, B et S (cf. point 6.3.1.3 du Prospectus).

Parmi les 1 293 souscripteurs :

- 1 173 betteraviers ont souscrit à des parts sociales de catégories A et B et signé un contrat de fourniture de betteraves avec la future sucrerie de Seneffe, pour un approvisionnement annuel de 1 060 000 t, ce qui représente 75 % du seuil de rentabilité fixé par la CoBT (soit 1 400 000 t de betteraves permettant une campagne travail annuelle de 100 jours) et 65,84% de l'objectif du plan financier de la CoBT (soit 1 610 000 t de betteraves permettant une campagne travail annuelle de 115 jours).
- 192 participants ont souscrit à des parts sociales de catégories S, permettant d'atteindre 95,51 % de l'objectif fixé dans le plan financier pour ces parts S. 72 de ces souscripteurs en parts S sont des betteraviers investisseurs en parts B qui souhaitaient investir plus dans la coopérative.

Type de parts	Valeur nominale (€)	Parts souscrites (nb)	Montant (en €)	% par rapport au montant maximum de l'offre	% par rapport à l'objectif (cf. point 3.5.1.3 ci-dessous)
Parts A	2 000	1 173	2 346 000	39,10%	65,17%
Parts B	3 000	10 600	31 800 000	58,89%	65,84%
Parts S	3 000	1 751	5 253 000	35,02%	95,51%
Montant total		**13 524**	**39 399 000**	**52,53%**	**68,64%**

Ces chiffres ne sont pas définitifs dans la mesure où ils restent soumis (i) à l'agrément des coopérateurs par le Conseil d'administration de la CoBT et (ii) au droit de retrait des souscripteurs dont question au point 1.4 de ce Supplément n°1.

La première période de souscription a donc rencontré un certain succès sans pour autant atteindre les objectifs fixés par la CoBT (et repris au 6.3.1.3 du Prospectus). Le montant en parts B est donc à ce stade insuffisant pour la poursuite du développement du projet.

2.2. Réouverture d'une nouvelle période de souscription

Au vu de ces résultats et étant donné que le montant total de parts sociales de catégorie B souscrites lors de la première période de souscription est inférieur à 42 M€ (condition visée au point 5.1 du Prospectus), le Conseil d'administration de la CoBT a décidé d'offrir à nouveau l'occasion de souscrire des parts sociales A, B et S lors d'une nouvelle période de souscription (cf. section 4 de ce Supplément n°1) :

(i) aux personnes qui seraient encore désireuses de prendre part au et/ou soutenir le projet de la CoBT (et qui répondent aux conditions pour ce faire), et ;

(ii) aux personnes qui ont souscrit des parts sociales A, B et/ou S lors de la première période de souscription et qui souhaiteraient augmenter leur participation en parts B et/ou S pour soutenir le projet de la CoBT.

Cette réouverture entraine une modification du calendrier de l'offre, notamment en ce qui concerne la livraison des titres et l'acquisition de la qualité d'associé qui sont reportées au 22 avril 2019 au plus tard et la libération du solde des parts B et S qui est reportée à une date à déterminer par le Conseil d'administration de la CoBT[1] (cf. point 4.4 ci-dessous), et de la construction de l'usine (cf. point 2.6 ci-dessous).

2.3. Recours contre le permis unique

En date du 18 janvier 2019, le permis unique relatif à l'implantation et l'exploitation de la sucrerie de Seneffe (et de ses équipements annexes) a été octroyé à la CoBT par les fonctionnaires, technique et délégué, de la Région Wallonne (comme il était prévu au point 7.3.3 du Prospectus). Cet octroi a été notifié à la CoBT par courrier recommandé avec accusé de réception, réceptionné par la CoBT le 21 janvier 2019. Les conditions auxquelles est soumis le permis sont en ligne avec ce qui était attendu par la CoBT et ne sont pas, en l'état (cf. point 3.2.6 ci-dessous), de nature à impacter de manière matérielle le coût de construction de l'usine ou son fonctionnement opérationnel.

La décision d'octroi du permis a fait l'objet de trois recours auprès de la Région Wallonne introduits par :

- IDEA, relatif au puits d'eau ;
- BASF ANTWERPEN NV, relatif au puits d'eau ;
- Collège Communal de Seneffe, relatif au puits d'eau, aux conditions de mobilité, aux rejets dans l'atmosphère et aux déversements d'eaux usées.

La CoBT examine actuellement les recours et prépare une réponse circonstanciée aux différents griefs soulevés.

Le délai de traitement du recours est de 100 jours (et non 90 jours comme indiqué au point 7.3.3. du Prospectus), sous réserve d'une prorogation possible de maximum 30 jours par l'administration. En cas de recours et de rejet de ce dernier, le permis serait confirmé au plus tard le 13 mai 2019 (plutôt que début mai 2019 comme indiqué dans le Prospectus) (ou au plus tard le 13 juin 2019 en cas de prolongation).

Comme pour tout permis, dans ce cas, un recours administratif en annulation devant le Conseil d'état resterait possible (mais se limiterait à l'examen de la légalité et non de l'opportunité). Un tel recours en annulation devant le Conseil d'état n'est pas en soi suspensif et n'impacte donc pas en tant que tel le permis. La personne qui a introduit le recours peut introduire, en parallèle de ce recours en annulation, un recours en suspension qui pourrait aboutir à la suspension du permis si, suite à la procédure de rigueur, ce recours en suspension est déclaré fondé par le Conseil d'état (ce qui empêcherait la mise en exploitation en l'attente d'une décision relative au recours en annulation). Il existe donc un risque que ce recours ait un impact sur la construction de l'usine et sa mise en exploitation (exemple : retard sur le planning prévu par le CoBT), qui est fonction des moyens invoqués dans le recours. Ces moyens feront l'objet d'une analyse approfondie par la CoBT si cette situation devait se présenter.

1 Le plan financier actuel prévoit que le solde soit libéré en mars 2020, avant le début de la construction

2.4. Négociations avec les potentiels associés F et les banques

Le contenu de la section 4.3.2 du Prospectus (*Investisseurs potentiels en parts sociales de catégorie F*) est toujours valable. Des discussions sont toujours en cours avec plusieurs investisseurs institutionnels et stratégiques potentiels. L'aboutissement de ces discussions à des investissements concrets reste une des conditions *sine qua non* à la décision de construire de la sucrerie.

Les discussions concernant l'octroi des crédits d'investissement nécessaires sont toujours en cours. Les crédits ne sont donc pas obtenus à ce jour. Le panel de banques concernées a été élargi à de nouveaux acteurs belge et internationaux depuis le mois de décembre 2018. La concrétisation des discussions avec les banques dépend du résultat de l'offre publique et du montant en part F qui sera réuni.

2.5. Augmentation des fonds propres de la CoBT

Le plan financier réactualisé de la CoBT prévoit un capital de 114,4 M€ (à la place de 100,4 M€ dans la version précédente) pour répondre aux exigences des banquiers potentiels créditeurs de la CoBT (qui octroieront plus facilement les crédits si la CoBT dispose de plus de fonds propres).

L'hypothèse retenue dans le plan financier mis à jour est celle d'un apport de 14 M€ supplémentaires par des investisseurs F (qui remplacerait à hauteur du même montant de la dette bancaire). La proportion d'associés F sera donc plus importante qu'initialement prévu dans le Prospectus.

Le fait de remplacer 14 M€ de dette par 14 M€ de parts F va avoir un impact important sur les charges de la CoBT dans la mesure où la charge de l'intérêt (2,75% brut selon les hypothèses du plan financier) est moindre que la charge du dividende (4% minimum garanti, soit 5,33% brut selon les hypothèses du plan financier), et prenant en compte le mode de calcul du prix de remboursement des parts F (cf. point 4.7.5.2. du Prospectus et au point 3.4.2 ci-dessous). La différence entre la charge de l'emprunt (3 101 263.6 €) et la charge théorique minimum des parts F (11 105 244,81 €) est de 8 003 981,21 €, différence qui sera essentiellement à charge des détenteurs des parts A & B.

Ce surcoût se traduira notamment, en termes d'hypothèse, par une augmentation du dividende payé aux détenteurs des parts F. La première année d'exploitation, il est prévu de payer 3% de dividendes alors que dès la deuxième année d'exploitation, il est prévu de verser 4% de dividendes sur le montant nominal des parts F (contrairement à ce qui était prévu dans le business plan du Prospectus qui prévoyait 3% de dividendes sur toute la durée du business plan jusqu'à la quinzième année d'exploitation).

A court terme, ce surcoût sera compensé, mais uniquement en terme de cash flow, par le fait qu'à la différence de l'emprunt bancaire, les parts F ne doivent pas être remboursées périodiquement, ce qui permet de maintenir +/- constant le prix d'acquisition de la tonne de betterave par rapport au plan présenté dans le Prospectus.

Néanmoins, une démission des F est possible après 15 années d'exploitation (cf. point 3.4.2 ci-dessous). En cas de démission, les associés F ont droit au remboursement de leur parts F conformément au point 4.7.5.2. du Prospectus et au point 3.4.2 ci-dessous. Sur la base de l'exemple repris au point 3.4.2 ci-dessous se basant sur les nouvelles hypothèses, notamment au niveau des dividendes payés, l'augmentation de 14 M€ du capital en parts F représente une augmentation du prix de remboursement de 16 845 244,81 €.

A ce moment, le prix de remboursement des parts F devra être financé par la trésorerie de la CoBT (qui ne seront pas suffisante en soi) et également par un crédit bancaire et/ou la souscription de nouvelles parts F (cf. point 3.5.5.1 ci-dessous) (le montant nécessaire pour financer les 16 845 244,81 € ne sera donc pas mis en réserve au cours des 15 premières années d'exploitation).

2.5.1. *Impact durant les 15 premières années d'exploitation*

L'impact combiné sur le prix de la betterave de l'augmentation de 14 M€ du capital en parts F et de la diminution de 14 M€ du crédit d'investissement nécessaire est une augmentation estimée à 0,47 €/t durant la première année de production (E6) est de 0,18 €/t durant la seconde année de production (E7) (liée au fait que les 14 M€ étant du capital, ils ne feront pas l'objet d'un remboursement périodique). L'impact net sur le prix de la betterave prenant en compte les pertes additionnelles liées à une phase de pré-exploitation

plus longue, l'impact de l'inflation suite au report de la mise en exploitation de l'usine et certaines corrections comptables est estimée à 0,06 €/t durant la première année de production (E6) est de -0,04 €/t durant la seconde année de production (E7).

Ces chiffres sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : Impact de l'augmentation de capital visée (+ 14 M€ en parts F) et de l'allongement de la période de pré-exploitation sur le prix de la betterave attendu lors de la première campagne de production.

E6				
	Scénario prospectus	Scénario supplément		
Catégorie	**Montant (€)**	**Montant (€)**	**Différence (€)**	**Impact betterave (€/tbd)**
Impact structure de financement				
Charges financières du crédit d'investissement	6 065 200,15	5 817 700,15	-247 500,00	0,15
Versement des dividendes	1 455 000,00	1 875 000,00	420 000,00	-0,26
Remboursement du capital du crédit d'investissement	13 333 333,00	12 400 000,00	-933 333,00	0,58
Total impact structure de financement				**0,47**
Perte reportée additionnelle	-3 317 119,01	-3 610 274,66	-293 155,65	-0,18
Inflation des coûts	31 615 781,29	32 089 323,09	473 541,80	-0,29
Correction comptable (mise en réserve légale)			-100 000,00	0,06
Variation totale de l'enveloppe betterave disponible	***54 242 871,01***	***54 336 531,40***	***93 660,39***	***0,058***
Prix proposé à la tonne de betterave	**33,69**			**33,75**

Remarque : En E6, la CoBT bénéficie de 3 trimestres de carence de remboursement de son crédit d'investissement. Le remboursement en capital lors de la première année d'exploitation n'était que de 3 333 333,33 € dans le prospectus, et n'est que de 3 100 000 € dans ce supplément. Les différences (10 000 000 € dans le prospectus, et 9 300 000 € dans le présent supplément) sont utilisés pour améliorer la trésorerie de la CoBT. Une simplification a donc été opérée dans le tableau explicatif, mais le raisonnement reste le même.

Le tableau suivant montre l'effet de la nouvelle structure de financement pour la deuxième année d'exploitation :

Tableau 2 : Impact de l'augmentation de capital visée (+ 14 M€ en parts F) et de l'allongement de la période de pré-exploitation sur le prix de la betterave attendu lors de la deuxième campagne de production.

E7					
	Scénario initial	Scénario supplément			
Catégorie	**Montant (€)**	**Montant (€)**	**Différence après impôt (€)**	**Différence avant impôt (€)**	**Impact betterave (€/tbd)**
Impact structure de financement					
Charges financières (avant impôts)	5 891 575,29	5 530 480,95	/	-361 094,34	0,22
Versement des dividendes (après impôts)	1 455 000,00	2 445 000,00	990 000,00	1 320 000,00	-0,82
Remboursement du capital (après impôts)	13 333 333,00	12 400 000,00	-933 333,00	-1 244 444,00	0,77
Total impact structure de financement					**0,18**
Inflation des coûts	31 847 788,35	32 194 885,87	/	347 097,52	-0,22
Amortissements (calcul du cash flow à générer)	14 857 760,49	14 641 305,98	216 454,51	288 606,01	-0,18
Amortissements (charge comptable)	14 857 760,49	14 641 305,98	/	216 454,51	0,13
Correction comptable (mise en réserve légale)			-45 000,00	-60 000,00	0,04
Variation totale de l'enveloppe betterave disponible	***56 827 459,84***	***56 765 881,30***		***-61 578,54***	***-0,04***
Prix proposé à la tonne de betterave	**35,30**				**35,26**

Deux différences majeures sont à noter pour la deuxième année d'exploitation :

- L'absence de perte reportée ;
- L'impact de l'impôt. En effet, selon les hypothèses actuelles, la CoBT paierait de l'impôt pour la première fois lors de son deuxième exercice d'exploitation. Les postes versement des dividendes, remboursement du capital et cash-flow capitalisés (qui sont des montant après impôts) doivent donc être convertis en montants avant impôt afin de pouvoir calculer l'impact sur le prix de la betterave (qui est considérée comme une charge avant impôt).

Il est aussi important de noter qu'au fur et à mesure du remboursement du crédit bancaire, le poste « charges financières » va diminuer, ce qui aura pour conséquence que le poste « Impact total structure de financement » va diminuer au fil des années.

2.5.2. *Impact à compter de la 16ème année d'exploitation*

L'augmentation de 14 M€ du capital en parts F va nécessiter une augmentation du refinancement au terme des quinze premières années d'exploitation de 16 845 244,81 €. Ce montant a été calculé en appliquant les principes de calcul du prix de remboursement des parts F repris au point 4.7.5.2. du Prospectus et au point 3.4.2 ci-dessous.

Le remboursement de ce refinancement supplémentaire et la charge d'intérêt qui y serait liée aura un impact sur le cash-flow de la CoBT et donc sur le prix de la betterave à la baisse.

2.6. Report de la décision de construire l'usine et de mise en exploitation de l'usine

Au vu de la réouverture de la période de souscription et de l'état d'avancement des négociations avec les actionnaires F et les banques, la CoBT a décidé de reporter la décision de construire l'usine à fin juin/début juillet 2019.

Ce report de la prise de décision de construire l'usine va permettre :

- de prendre la décision après le traitement des recours contre le permis auprès de la Région Wallonne visés au point 2.3 (sans avoir égard au possible recours devant le conseil d'état) ;
- d'avoir plus de temps pour concrétiser les négociations avec les potentiels actionnaires F et les banques ;
- que la décision de construire l'usine soit prise par le Conseil d'administration qui comprendra les représentants des souscripteurs AB (de la première et seconde période de souscription).

Le report de la prise de décision de construire l'usine a pour conséquence que les travaux de construction de l'usine ne pourront pas débuter à temps pour une mise en exploitation de l'usine en septembre 2021. La mise en service de la sucrerie et production de sucre et coproduits débuterait donc en septembre 2022 (soit un report d'une saison).

L'impact de l'allongement de la période de pré-exploitation de 4 à 5 ans (qui augmente la perte reportée lors de la mise en exploitation de l'usine) est estimé à -0,18 €/t de betteraves lors du premier exercice de la phase d'exploitation.

3. Mise à jour du prospectus

3.1. Généralité

Au vu de la section 2 ci-dessus, de manière générale dans le Prospectus :

- Toute référence à la prise de décision de construire l'usine (ou non) en mars 2019 doit être remplacée par une prise de décision fin juin/début juillet 2019 ;
- Toute référence au fait que l'usine serait mise en exploitation en septembre 2021 doit être remplacée par une mise en exploitation prévue en septembre 2022 ;
- Toutes dates et/ou délais liés à la décision de construire l'usine (ou non) et à la mise en exploitation de l'usine doivent être adaptés en conséquence (report d'un an sauf s'il en est prévu autrement dans le Supplément n°1) ;
- Toute référence au fait que la CoBT doit lever 100(,4) M€ de capital doit être remplacée par 114(,4) M€ ;
- Toute référence au fait que la CoBT doit lever 43 M€ de capital en parts F doit être remplacée par 57 M€ ;
- Le fait que la CoBT devra lever plus de capital implique qu'elle devra emprunter moins d'argent auprès des banques. Dès lors, toute référence au fait que la CoBT doit emprunter 220 M€ doit être remplacée par un montant à emprunter de 206 M€, étant entendu que la réduction est allouée au crédit classique (et non au bullet) qui passe de 200 M€ à 186 M€ ;
- Toute référence à 2032 en ce qui concerne la restriction au droit de démission des associés A et B doit être remplacée par 2033 (cf. point 3.4.1 ci-dessous) ;
- Toute référence à l'obtention des crédits bancaires et la conclusion des accords avec les associés F en mars 2019 doit être remplacée par juin 2019 ;
- Toute référence à la phase de pré-exploitation « 2018 – 2021 » doit être remplacée par « 2018 – 2022 ».

3.2. Facteurs de risque (Titre 2 du Prospectus)

3.2.1. *Généralités*

Sous réserve des adaptations reprises au point 3.2 de ce Supplément n°1, les facteurs de risque repris en pages 26 à 51 du Prospectus restent pleinement applicables.

3.2.2. *Risque d'abandon du projet*

Le risque repris au point 2.1.2 du Prospectus relatif à l'abandon du projet de construire l'usine reste applicable. La décision du Conseil d'administration quant à la poursuite ou l'abandon du projet sera prise fin juin/début juillet 2019 (et non en mars ou avril comme indiqué dans le Prospectus).

En cas d'abandon du projet, l'intention de la CoBT reste de remboursement les parts sociales de catégories B et S souscrites à ses coopérateurs comme prévu au point 2.1.2 du Prospectus. Le mécanisme juridique de remboursement est encore à confirmer et n'est pas garanti.

3.2.3. *Frais jusqu'à la décision de construire l'usine*

En juin 2019, avant de prendre la décision de construire l'usine, l'ensemble des dépenses engagées par la CoBT depuis sa création devrait s'élever à environ 2 208 803,30 €. Ce montant est inférieur à celui mentionné dans le Prospectus (notamment au point 2.1.2) dans la mesure où, la CoBT disposant de plus de temps pour mener à bien son projet, les coûts liés à la préparation de la construction de l'usine ne seront activés qu'après la prise de décision de construire l'usine. Pour l'impact du report de la mise en exploitation sur le Capex (augmentation estimée à 250 000 €), voir point 3.3.3 .

Le montant levé en parts A lors de la première période de souscription (2 346 000 €) sera donc en principe suffisant pour couvrir les frais de la CoBT jusqu'à la prise de décision de construire l'usine visés au paragraphe précédent, pour autant que les remboursements résultant de l'éventuel exercice du droit de retrait visé au point 1.4 ci-dessus par un nombre important d'investisseurs ne réduisent pas ce montant en deçà de EUR 2 208 803,30 €.

L'engagement de l'ABW mentionné au point 2.1.2 du Prospectus (à savoir que si, dans l'hypothèse de la non-construction de l'usine, le montant des parts A n'est pas suffisant pour couvrir les dépenses engagées par la CoBT depuis sa création, l'ABW s'est engagée à abandonner sa créance vis-à-vis de la CoBT à due concurrence afin de permettre le remboursement complet des parts sociales de catégories B et S) reste valable même suite au report de la prise de décision de construire l'usine.

3.2.4. *Equilibre entre les parts A/B et les parts F*

La CoBT va devoir lever 114,4 M€ de capital (plutôt que 100,4 M€ comme indiqué dans le Prospectus). Les 14 M€ supplémentaires seront levés en parts F (et éventuellement en parts S supplémentaires). La proportion d'associés F sera donc plus importante qu'initialement prévu dans le Prospectus, ce qui impacterait le prix de la betterave tel que détaillé au point 2.5 ci-dessus.

Cette proportion plus importante de parts F aura notamment les impacts suivants (cf. point 2.5 pour plus de détails) :

- Un report important de la charge de ces nouveaux fonds propres au terme de la quinzième année d'exploitation ;
- Une augmentation de la charge de dividende au bénéfice des parts F à compter de la première année d'exploitation ;
- Une réduction de la génération de résultat à reporter au termes des 15 ans du fait de l'augmentation des dividendes dès la première année d'exploitation d'une part ;
- Une augmentation importante de l'engagement pris en termes de prix de remboursement des parts F au terme de la quinzième année d'exploitation à combler avec des réserves réduites induisant un plus grand risque de refinancement au terme de la quinzième année d'exploitation, compte tenu de fonds propres réduits.

En ce qui concerne le prix de la Betterave, voyez également point 2.2.1.4 du Prospectus relatif aux risques liés à l'absence de prix minimum d'acquisition des betteraves.

Cela implique que la proportion des parts F (investisseurs stratégiques et institutionnels) sera plus importante qu'initialement prévue (et donc la part des associés A/B sera plus fortement diluée). A cet égard, il est renvoyé au facteur de risque repris aux points 2.2.1.2 et 2.2.3 du Prospectus.

Sur la base des objectifs de capital repris ci-dessous au point 3.5.1.3, les associés A/B & S seront majoritaires à hauteur de 50,95 %. Du fait de l'augmentation de parts F, les associés A/B (sans les S donc) ne seront pas majoritaires dans cette nouvelle configuration, alors qu'ils l'étaient dans la configuration découlant des objectifs présentés dans le Prospectus de décembre 2018.

La majorité des associés A/B & S visée ci-avant est basée sur les objectifs de capital repris ci-dessous au point 3.5.1.3. En fonction du montant effectivement souscrit en parts A, B et S d'un côté, et en parts F de l'autre côté, cette majorité pourrait être plus importante (hypothèse d'une plus grande proportion de parts A, B et S) ou pourrait ne pas exister (hypothèse d'une plus grande proportion de parts F).

L'augmentation du nombre de parts F devrait aussi avoir pour conséquence que les associés F auront plus de représentants au Conseil d'administration (entre deux et trois). Cela n'aura pas d'impact sur le fait que les représentants des associés A et B représenteront au moins 60 % des administrateurs (cf. point 4.7.2 du Prospectus).

Enfin, l'analyse de sensitivité du point 2.2.1.2 du Prospectus est adapté comme suite : toutes choses égales par ailleurs, une diminution de 10 % du capital souscrit en parts A/B, et donc de la quantité de betterave contractée qui y est liée, induirait une augmentation de 8 % du capital S/F nécessaire afin de satisfaire à l'objectif de capital de 114 400 000 €. Ce scénario aurait deux impacts majeurs dont les effets combinés se traduiraient par une diminution du prix de la betterave comprise entre 2,43 €/tonne et 2,56 €/tonne[2], du fait de la diminution de la durée de campagne qui résulte de la diminution de la quantité de betterave contractée, et du fait du dividende à verser aux parts S/F additionnels.

3.2.5. *Risque lié à l'adhésion d'autres associés*

Le risque visé au point 2.3.2.3 du Prospectus est accru dès lors que la CoBT va devoir lever 114 M€ de capital (plutôt que 100 M€ comme indiqué dans le Prospectus). En fonction du succès de l'offre publique en parts A/B & S, cette différence devra probablement être comblée par un plus grand nombre de parts F qu'initialement prévu.

3.2.6. *Risque lié à l'obtention du permis unique*

Les recours introduits contre le permis unique de la CoBT impliquent qu'il existe toujours un risque que le permis unique ne soit finalement pas délivré ou soit délivré avec des conditions plus strictes, ce qui rendraient la construction et/ou l'exploitation de la sucrerie plus onéreuse, ce dernier cas se traduisant par une rentabilité opérationnelle moindre et donc une réduction du prix d'acquisition des betteraves. Au vu des motifs des recours introduits, la CoBT est d'avis que le risque d'avoir des conditions trop strictes qui rendraient la construction de la sucrerie trop onéreuse ou trop tardive et pourraient donc entrainer l'arrêt du projet de construction de l'usine est limité.

3.2.7. *Risque de retard de planning*

Le risque repris au point 2.3.2.8. du Prospectus s'est concrétisé en l'espèce. Le report de la mise en exploitation implique que la CoBT subira une année de pertes supplémentaire avant la mise en exploitation et donc le début de la réalisation d'une chiffre d'affaires. Cette année de pertes supplémentaire impacterait le prix de la betterave (durant le première année d'exploitation uniquement) à hauteur de 0,18 €/t à la baisse. Voyez le point 2.5 pour une analyse chiffrée de l'impact globale des changements intervenus par rapport au Prospectus.

[2] La différence importante par rapport aux montants mentionnés au point 2.2.1.2 du Prospectus s'explique par le fait que le Prospectus comprenait une erreur en ce qui concerne l'analyse de sensitivité qui est corrigée dans le Supplément n°1.

Ce risque reste d'application pour la suite. Il est toutefois à noter que le risque que la mise en exploitation de l'usine soit à nouveau reporté est moindre dans la mesure où la CoBT dispose à présent de beaucoup plus de temps pour mener à terme son projet, bien que ce risque existe toujours, notamment au regard du risque visé au point 3.2.9 ci-dessous.

3.2.8. *Nouveau – Garantie pour la construction de l'usine*

Dans le cadre des négociations avec les banques, celles-ci ont demandé que certaines garanties supplémentaires soient données en ce qui concerne le contrat EPC (*Engineering Procurement and Construction*) relatif à la construction de l'usine et qui liera DSEC et la CoBT, ce qui pourrait engendrer un coût supplémentaire pour la CoBT. Cette question doit encore faire l'objet de discussions avec DESC.

3.2.9. *Nouveau – Validation technique postérieure à la décision de construire l'usine*

Comme indiqué au point 7.15.2.1. du Prospectus, en vue du financement bancaire, des analyses ont été ou seront réalisées par un cabinet de renommée internationale sur quatre dimensions: stratégique, financière, juridique et technique. En ce qui concerne le volet technique (validation du design, des choix techniques et des budgets de la sucrerie de la CoBT), celui-ci pourrait être finalisé après la prise de décision de construire l'usine. Dans ce cas, l'accord avec les banques serait conclu sous réserve de la validation technique. Il existera donc un risque que cette analyse technique entraine certaines adaptations de la conception de l'usine pouvant engendrer des surcoûts ou que la CoBT n'obtienne pas la validation du design, des choix techniques et des budgets, dans quel cas l'argent ne sera pas libéré par les banques tant que cette question n'est pas réglée (ce qui pourrait engendrer des retards et coûts supplémentaires).

3.3. Information de base (Titre 3 du Prospectus)

3.3.1. *Déclaration sur le fonds de roulement net et le besoin en fonds de roulement*

La section 3.1 du Prospectus est remplacée/mise à jour comme suit :

Le fonds de roulement net de CoBT est négatif à hauteur de – EUR 1 218 336,01 et n'est pas suffisant au regard de ses obligations actuelles (appréciées sur une période de 12 mois à compter de la date de ce prospectus).

Au 31/01/19, les engagements et les actifs réalisables à court terme de la CoBT peuvent être résumés de la manière suivante :

Tableau 3 : Engagement à court terme et actifs réalisables à court terme de la CoBT au 31/01/2019

Engagements à court terme	
Dettes fournisseurs	119 796,41 €
Factures à recevoir	4 500,00 €
Dettes fiscales	35 861,95 €
Total engagements hors ABW	160 158,36 €
Factures à recevoir ABW	719 420,00 €
Dettes ABW à un an au plus échéant dans l'année	700 000,00 €
Versements anticipés des souscripteurs	**3 363 000,00 €**
Total	**4 942 578,36 €**
Actifs réalisables à court terme	
Créances clients	256 254,37 €
Autres créances	79 076,96 €
Valeurs disponibles	3 388 911,02 €
Total	**3 724 242,35 €**

La facture à recevoir de la part de l'ABW équivaut à la reprise des engagements antérieurs à la constitution de CoBT, pris en charge par l'ABW durant la phase de constitution de la CoBT. L'ABW devra être remboursée par la CoBT, mais les modalités et le timing de remboursement pourront faire l'objet de

souplesse de la part de l'ABW. Cette dette ne constitue donc pas une contrainte immédiate sur l'évaluation du fonds de roulement actuel.

Les acomptes libérés par les souscripteurs ont étés classée en dettes en attendant leur agrément (prévu au plus tard le 22 avril 2019) et l'incorporation de leur acompte au capital de la CoBT. Pour rappel, l'ensemble des acomptes versés sur les parts B et S sont placés sur des comptes bancaires bloqués et ne pourront pas être utilisés par la CoBT avant la décision définitive de construire la sucrerie.

La CoBT estime que sa trésorerie disponible au 31/01/2019 sera épuisée au cours du mois de mars 2019. Les fonds versés au titre des parts A ne seront utilisés par la CoBT qu'une fois que les souscripteurs auront été agrées par le Conseil d'administration. Entre-temps, la CoBT demandera à l'ABW des avances supplémentaires pour couvrir ses frais.

Selon le plan financier prévisionnel mis à jour (voir section 0), pour couvrir ses obligations sur une période de 12 mois à compter de la date de ce Prospectus, la CoBT aurait besoin de financement à hauteur de :

- En cas de scénario de construction de la sucrerie : 2 890 566,24 € (jusqu'au 31/01/2020 inclus). Ce financement sera couvert par le capital de la CoBT obtenu au moyen de l'offre publique.

- En cas de scénario de non construction de la sucrerie : 562 750,42 €. Jusqu'à la décision de construire l'usine (Juin 2019), l'ABW se portera garante pour les engagements arrivant à échéance et qui ne pourraient pas être financés par l'apport des parts A dans le cadre de la présente offre, conformément à la décision de son CA du 30/08/2018. Dans ce cas, la CoBT pourrait proposer le remboursement des parts sociales de catégories B et S souscrites à ses coopérateurs. Ce remboursement n'est pas envisagé pour les parts sociales de catégorie A, dont l'apport sera utilisé pour honorer les frais de développement déjà engagés, y compris celles actuellement prises en charge par l'ABW. Les fonds apportés par la souscription des parts A pourront donc être utilisées pour rembourser les différentes dettes de la CoBT envers l'ABW. Si le montant issu des parts sociales de catégorie A ne suffit pas à honorer l'ensemble des frais de développement déjà engagés, l'ABW prendra à sa charge le solde des engagements de la CoBT.

3.3.2. *Capitaux propres et endettement*

La section 3.2 du Prospectus est remplacée/mise à jour comme suit :

Au 31/01/2019, les capitaux propres et l'endettement de la CoBT correspondent aux rubriques et montants précisés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 4 : Déclarations sur les capitaux propres et l'endettement de la CoBT au 31/01/2019 selon les recommandations du CESR conformes au RUE 809/2004.

Dettes	
Dettes courantes	
Factures à recevoir de l'ABW	719 420,00€
Crédits octroyés par l'ABW	700 000,00€
Factures à recevoir – Autres	4 500,00 €
Dettes fournisseurs divers	119 796,41 €
Dettes fiscales, sociales et salariales	35 861,95 €
Versements anticipés des souscripteurs	3 363 000,00 €
Total des dettes courantes	**4 942 578,36 €**
Faisant l'objet de garanties	0,00 €
Faisant l'objet de nantissements	0,00 €
Sans garanties et nantissements	4 942 578,36 €
Dettes non-courantes	
Total des dettes non-courantes	**0,00 €**
Faisant l'objet de garanties	0,00 €
Faisant l'objet de nantissements	0,00 €
Sans garanties et nantissements	0,00 €
Capitaux propres part du groupe	**32 000,00 €**
Capital social	32 000,00 €

Réserve légale	0,00 €
Autres réserves	0,00 €

Déclaration sur l'endettement (financier) net à court, moyen et long terme	
Trésorerie	3 388 911,02 €*
Equivalent de trésorerie	0,00 €
Titres de placements	0,00 €
Liquidités	**3 388 911,02 €***
Endettement financier net	
Dettes bancaires à court terme	0,00 €
Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	0,00 €
Autres dettes financières à court terme	4 063 000,00 €
Dettes financières courantes à court terme	**4 063 000,00 €**
Endettement financier net à court terme	**674 088,98 €**
Emprunts bancaires à plus d'un an	0,00 €
Obligations émises	0,00 €
Autres emprunts à plus d'un an	0,00 €
Endettement financier net à moyen et long termes	**674 088,98 €**
Endettement financier net	**674 088,98 €**

*Ce montant comprend un montant de 3 363 000 € correspondant aux versements des souscripteurs qui seront à la disposition de la CoBT qu'une fois que ceux-ci auront été agrées en ce qui concerne les montants relatifs aux parts A et qu'une fois que la décision de construire l'usine aura été prise en ce qui concerne les fonds relatifs aux parts B et S. La différence (25 911,02 €) correspond aux liquidités disponibles de la CoBT.

3.3.3. *Raisons de l'offre et utilisation du produit*

Le budget d'investissement total est de 327 M€ (voir 3.5.1). Ci-dessous un tableau de détails des investissements à réaliser :

Tableau 3 : Investissements nécessaires à la construction de la sucrerie

Le nouveau scénario de début d'exploitation en 2022 à une influence sur les Capex à hauteur de 250 000 €. L'effet global peut-être divisé en plusieurs catégories. Le tableau 6 du Prospectus présentait une structure simplifiée des Capex, avec des montants arrondis aux 100 000 € près. Afin de pouvoir analyser de manière transparente l'impact du scénario 2022 sur les Capex, le lecteur trouvera ci-dessous un tableau détaillé de l'évolution des montant :

	Ancien scénario (prospectus)			Nouveau scénario (supplément)	
	Ancien coût - arrondi (€) **(= tableau 6 du prospectus)**	Ancien coût - exact (€)	Arrondi (€)	Nouveau coût (€)	Différence exacte (€)
Construction d'une nouvelle sucrerie	301 000 000	300 953 000	47 000	300 953 000	0
Frais bancaires en période pré-exploitation	8 000 000	7 944 683	55 317	7 622 758	-321 925
Coût des ressources humaines nécessaires en période pré-exploitation	5 500 000	5 508 282	-8 282	5 631 534	123 252
Prix des terrains à acquérir	5 000 000	5 011 700	-11 700	5 011 700	0
Frais d'études et démarche pré-projet	1 500 000	1 470 279	29 721	1 753 483	283 204
Achat du mobilier, du matériel informatique et du matériel roulant	1 100 000	1 130 834	-30 834	1 130 834	0
Autres frais préexploitation divers	4 500 000	4 712 735	-212 735	4 871 019	158 284
Total	**326 600 000**	**326 731 512**	**-131 512**	**326 974 327**	**242 815**
Correction de l'arrondi incorporé dans le total (ancien scénario)	100 000	/	100 000	/	/
Grand total	326 700 000		-31 512	/	/

Tableau 4 : Variation des investissements entre le scénario de début d'exploitation en 2022 et le scénario début d'exploitation en 2021

Ainsi, les différences de Capex concernent les postes :

- Frais bancaires en période pré-exploitation : Les nouveaux fonds propres permettent de commencer la libération des crédits bancaires plus tard dans le temps, et permettent donc des économies en frais d'intérêts intercalaires ;
- Coûts des ressources humaines nécessaires en période pré-exploitation : l'année supplémentaire de la période pré-exploitation va exiger les mêmes ressources humaines que celle mises en œuvre jusqu'à présent afin de mener à bien le projet CoBT, ce qui représente un coût supplémentaire pour la CoBT ;

- Frais d'études et démarche pré-projet : les différents cabinets d'accompagnement de la CoBT (principalement juridique, stratégique et financier) seront sollicités un an de plus afin de mener à bien le projet CoBT ;
- Autres frais pré-exploitation : les frais annexes (frais de réunion, de déplacement, les assurances, les frais administratifs) seront dus durant un an de plus.

Au vu du report de la construction de l'usine, le tableau 7 du Prospectus (*Utilisation du produit de l'offre publique*) est adapté comme suit :

Utilisation	**Montant (M€)** Scénario de construction de l'usine	**Montant (M€)** Scénario non-construction (abandon du projet) (Juin 2019)
Remboursement de l'ABW (crédit + factures à recevoir)	1,4	1,4
Financement des frais préexploitation de la CoBT (Frais de consultance, frais bancaires, option d'achat payée sur le terrain appartenant à IDEA, rémunérations des 3 premiers employés de la CoBT - 2 employés déjà engagés et le directeur technique engagé en mars 2019 -,autres frais divers - déplacement, communication, location de salles,…-)	1,7	0,8
Frais de préparation à la construction (préparation technique de la construction de l'usine, engagés avant la décision définitive de construction de la sucrerie)	2,5	0
Achat du terrain (dont le prix sera minoré des options d'achat payées à IDEA)	5,0	0,0
Premiers paiements DSEC (factures reçues au prorata de l'avancement des travaux de construction)	46,7	0,0
Total	**57,3**	**2,2**

3.4. Informations sur les parts sociales offertes (Titre 3 du Prospectus - point)

3.4.1. *Démission des associés A et B*

Au vu du report de la mise en exploitation de l'usine, pour les associés détenteurs de parts sociales de catégorie A et B, il ne sera pas possible de démissionner avant le 1er mars 2033 (au lieu de 2032 comme indiqué au point 4.7.4.2 du Prospectus). A compter du 1er mars 2033, il sera possible pour les titulaires de parts sociales de catégorie A et B de démissionner moyennant l'accord du Conseil d'administration.

Toute référence à 2032 en ce qui concerne le droit de démission doit donc être remplacée par 2033 (notamment dans les facteurs de risque 2.2.4.1. et 2.2.4.2.).

3.4.2. *Remboursement des parts en cas de démission ou retrait d'associés F*

Au vu de l'augmentation du nombre de parts F et du report de la mise en exploitation de l'usine, le tableau du point 4.7.5.2 est mis à jour comme suit :

A titre purement indicatif et sous toute réserve de l'accord final avec les titulaires de parts F, si ceux-ci détiennent 57 000 000 € de parts F, que le rendement convenu est de 4% sur 17,5 ans (période entre l'investissement et la sortie) et que la CoBT a distribué 3% de dividende pour la première année d'exploitation et 4% de dividende par an durant 14 suivantes, le prix de remboursement des parts F serait calculé comme suit :

Catégorie	Montant (€)
Valeur des parts nominale F	57 000 000
Dividende (4%) non versés - somme des valeur nominales	6 270 000
Dividende (4%) non versés - valeur capitalisés	11 584 211
Réserve comptable constituée en E6	513 159
Réserve comptable constituée annuellement (départ E7)	791 168
Somme des réserves constituées au terme des 15 années d'exploitation	11 589 504

Le montant total à rembourser si tous les associés F démissionnent serait donc de 68 584 211 €.

La méthode de calcul a été corrigée comparé au Prospectus en ce qui concerne l'actualisation pour prendre en compte les versements de dividendes au cours des 15 années (et le fait qu'aucune actualisation ne doit s'opérer sur les montants qui ont été versés périodiquement aux associés F). En effet, l'actualisation ne doit concerner que la différence entre le dividende payé périodiquement et le rendement de 4%.

3.5. Informations financières prévisionnelles (Titre 6 du Prospectus)

Au regard des éléments dévoilés dans ce Supplément n°1, les informations financières prévisionnelles reprises dans le prospectus sont mises à jour et un exercice supplémentaire durant la phase pré-exploitation est couvert.

Tableau 12 : Description des exercices comptables détaillés dans ce prospectus.

Exercice comptable	Ouverture	Clôture	Phase	Données disponibles
E1	05/04/2018	31/08/2018	Pré-exploitation	Bilan comptable et compte de résultat
E2	01/09/2018	31/08/2019	Pré-exploitation	Prévision
E3	01/09/2019	31/08/2020	Pré-exploitation	Prévision
E4	01/09/2020	31/08/2021	Pré-exploitation	Prévision
E5 (nouveau)	01/09/2021	31/08/2022	Pré-exploitation	Prévision
E6 (correspondant au E5 dans le Prospectus)	01/09/2022	31/08/2023	Exploitation	Prévision
E7 (correspondant au E6 dans le Prospectus)	01/09/2023	31/08/2024	Exploitation	Prévision

Ces prévisions mise à jour ont fait l'objet d'un rapport élaboré du commissaire de la CoBT, stipulant que les prévisions ou estimations du bénéfice ont été adéquatement établies sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions ou estimations est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur. Ce rapport est annexé au présent Supplément n°1.

Les impacts majeurs de ce report de 1 an sont (voir aussi le point 2.6 pour l'impact global de tous les changements sur le prix de la betterave):

- L'augmentation du Capex à hauteur de 250 000€ (voir point 3.3.3),
- L'augmentation de la perte reportée à neutraliser en première année d'exploitation à hauteur de 290 000€, soit 0,18€/t de betterave,
- L'inflation du prix de la majorité des coûts de la sucrerie.

Le titre 6 du prospectus est adapté comme suit :

3.5.1. *Hypothèses financières de construction de l'usine (Point 6.3.1 du Prospectus)*

Au 31/08/2022 (dernier jour de la période d'investissements pré-exploitations), les informations financières clés seront :

3.5.1.1. Actif (Point 6.3.1.1 du Prospectus)

Le total de l'actif au 31/08/2022 (fin de la phase de pré-exploitation) s'élèvera à 331 282 300,63 €. Ce montant sera composé à plus de 98 % de l'investissement nécessaire à la construction de la sucrerie.

A noter que, l'actif comptable au 31/08/2022 n'est pas égal aux investissements réalisés (point 3.3.3). En effet, au 31/08/22, la CoBT possède une trésorerie résiduelle (qui servira entre autres à financer le besoin en fond de roulement).

L'investissement et son échelonnement dans le temps sont précisés au point 3.6.3 ci-dessous.

Le compte « Immobilisations en cours et acomptes versés », qui représente 95 % de l'actif, comprend principalement :

- La construction de l'usine, (300 953 000,00 €),
- La production immobilisée (personnel de projet, …),
- Les intérêts intercalaires sur les prêts bancaires.

3.5.1.2. Sources de financement (Point 6.3.1.2 du Prospectus)

Le total du passif au 31/08/2022 (fin de la phase de pré-exploitation) s'élèvera à 331 282 300,63 €. Le passif est constitué de trois grandes catégories : les capitaux propres (y compris le résultat reporté), les subsides en capital, et les crédits (voir Tableau 5).

3.5.1.3. Capital (Point 6.3.1.3 du Prospectus)

Le capital est composé de quatre types de parts sociales (A, B, S, et F). Pour rappel, seules les parts A, B et S font l'objet de la présente offre publique. La nature, les caractéristiques et les droits attachés à chaque catégorie de parts sont décrits en section 4 du Prospectus et tels que ponctuellement modifiés par le présent Supplément n°1.

Dans son modèle financier, la CoBT a retenu les hypothèses suivantes d'apport en parts sociales (qui ne constituent pas, pour les parts sociales de catégories A, B et S, le maximum de l'offre publique) :

- Parts A : Une part par coopérateur fournisseur de betterave. Le nombre de coopérateurs étant estimé à 1 800, le montant total de la souscription en parts A devrait s'élever à 1800 * 2000 €/part = 3 600 000 €.
- Parts B : Pour assurer un approvisionnement contractuel par campagne sucrière de 1 610 000 tonnes de betterave, le montant total de la souscription en parts B devrait s'élever à 16 100 * 3000 €/part = 48 300 000 €.

- Parts S : L'objectif de souscriptions en parts S est de 5 500 000 €.
- Parts F : L'objectif de souscriptions en parts F est de 57 000 000 €. Pour plus de détails sur les souscriptions en parts F, voir section 4.3.1 du Prospectus.

Selon l'intérêt des investisseurs, il est possible que la souscription en parts A,B, et S dépasse l'objectif précité.

Tableau 14 : Structure et répartition du capital de la CoBT. L'objectif est que la part du capital de la CoBT représentée par les parts sociales A, B & S soit majoritaire, c'est-à-dire qu'elle représente au minimum 50,1% du total.

	Part A	Part B	Part S	Part F
Type d'associé	Betteraviers transformateurs de la CoBT	Betteraviers fournisseurs de la CoBT	Sympathisants	Investisseurs institutionnels et/ou stratégiques
Valeur unitaire (€)	2 000	3 000	3 000	3 000
Objectif (nombre de parts)	1 800	16 100	1834	19 000
Objectif (% de parts)	4,65	41,58	4,73	49,04
Objectif (€)	3 600 000	48 300 000	5 500 000*	57 000 000**
Objectif (% du capital)	3,15	42,22	4,80	49,83
Fonds propres totaux(€)	114 400 000			

*Arrondi au 10 000 € inférieur.

Afin d'atteindre l'objectif de capital ci-mentionné, l'investissement moyen attendu par un associé de type AB est d'une part A et de 9 parts B*, ce qui correspond à un montant de 29 000 € et à un contrat de fourniture de betteraves de 900 t.

**Le chiffre exact de l'investissement moyen afin d'obtenir l'objectif de capital mentionné dans le tableau est de 1 part A et 8,94 parts B, soit 28 820€. Le nombre moyen de parts B a été arrondi à l'unité supérieure pour mieux coller avec la réalité économique (et vu qu'il n'y a pas de fraction de part).*
***Dont 30 000 000€ proviendraient de la SRIW selon son engagement conditionnel actuel, et 27 000 000 € d'autres actionnaires F.*

3.5.1.4. Subsides en capital (Point 6.3.1.4 du Prospectus)

Cette section reste inchangée.

3.5.1.5. Crédits (Point 6.3.1.5 du Prospectus)

Crédit d'investissement

Le total du crédit d'investissement est estimé à 206 000 000 € d'ici le 31/08/2022. Ce crédit serait souscrit auprès d'un pool bancaire.

Des institutions financières analysent actuellement la demande de crédit de la CoBT.

En plus des crédits ci-mentionnés, des avances sont octroyées par l'ABW à la CoBT depuis sa constitution pour couvrir ses besoins de trésorerie jusqu'à la réalisation de la présente augmentation de capital.

Crédit d'exploitation

Un crédit d'exploitation est également prévu afin de financer le besoin en fonds de roulement de la CoBT. Ce dernier a été estimé à un maximum annuel de 35 000 000 €. Plus de détails sur le besoin en fonds de roulement sont donnés au point 6.3.5.11 du Prospectus.

3.5.2. *Évolution de la situation financière pendant la phase de pré-exploitation (2018-2022) (Point 6.3.2 du Prospectus)*

Au tableau 16 présenté ci-dessous, sont présentés les bilans et comptes de résultats prévisionnels des exercices comptables 2, 3, 4 et 5 de la CoBT. Ils sont décrits de manière simplifiée dans les sections 3.5.2 à 3.5.3

En figure 3 est présenté le planning des apports financiers, des investissements et autres dépenses prévues dans le plan financier mis à jour de la CoBT pour ces trois exercices.

Tableau 5 : Bilans et comptes de résultats prévisionnels 1/09/2018-30/08/2022 selon le modèle BGAAP normalisé (période de pré-exploitation)

	Etat financier de la CoBT - Format Bgaap	01/09/2018 - 31/08/2019 E2	01/09/2019 - 31/08/2020 E3	01/09/2020 - 31/08/2021 E4	01/09/2021 - 31/08/2022 E5
	Bilan				
	Actif				
20	**Frais d'établissement**	1 280 755,93 €	1 183 998,55 €	833 157,84 €	480 767,13 €
21/28	**Actifs immobilisés**	306 435,85 €	129 654 707,72 €	231 136 898,88 €	321 186 743,46 €
21	**Immobilisations incorporelles**	- €	- €	- €	546 666,67 €
22/27	**Immobilisations corporelles**	306 315,85 €	129 654 587,72 €	231 136 778,88 €	320 639 956,80 €
22	Terrains & constructions	305 852,64 €	5 209 477,78 €	5 202 811,11 €	5 196 144,44 €
23	Installations, machines et outillage	- €	- €	- €	98 888,89 €
24	Mobilier et matériel roulant	463,20 €	185,28 €	- €	363 500,00 €
25	Location-financement et droits similaires	- €	- €	- €	- €
26	Autres immobilisations corporelles	- €	- €	- €	- €
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	- €	124 444 924,67 €	225 933 967,78 €	314 981 423,47 €
28	**Immobilisations financières**	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €
29/58	**Actifs circulants**	15 485 017,09 €	1 554 453,50 €	147 447,47 €	9 614 790,04 €
29	**Créance à plus d'un an**	- €	- €	- €	- €
3	**Stocks et commandes en cours d'exécution**	- €	- €	- €	447 883,98 €
30/36	Stocks	- €	- €	- €	447 883,98 €
30/31	Approvisionnements	- €	- €	- €	447 883,98 €
32	En-cours de fabrication	- €	- €	- €	- €
33	Produits finis	- €	- €	- €	- €
34	Marchandises	- €	- €	- €	- €
35	Immeubles destinés à la vente	- €	- €	- €	- €
36	Acomptes versés	- €	- €	- €	- €
37	Commandes en cours d'exécution	- €	- €	- €	- €
40/41	**Créances à un an au plus**	642 324,76 €	- €	- €	4 453 655,00 €
40	Créances commerciales	642 324,76 €	- €	- €	- €
41	Autres créances	- 0,00 €	- €	- €	4 453 655,00 €
50/53	**Placements de trésorerie**	- €	- €	- €	- €
50	Actions propres	- €	- €	- €	- €
51/53	Autres placements	- €	- €	- €	- €
54/58	**Valeurs disponibles**	14 842 692,33 €	1 554 453,50 €	147 447,47 €	4 713 251,06 €
	Total de l'actif	***17 072 208,86 €***	***132 393 159,77 €***	***232 117 504,20 €***	***331 282 300,63 €***
	Passif				
10/15	**Capitaux propres**	17 050 000,00 €	114 110 224,13 €	115 916 410,70 €	124 757 035,34 €
10	**Capital**	17 050 000,00 €	114 400 000,00 €	114 400 000,00 €	114 400 000,00 €
100	Capital souscrit	57 400 000,00 €	114 400 000,00 €	114 400 000,00 €	114 400 000,00 €
101	Capital non appelé	- 40 350 000,00 €	- €	- €	- €
11	**Primes d'émission**	- €	- €	- €	- €
12	**Plus-value de réévaluation**	- €	- €	- €	- €
14	**Réserves**	- €	- €	- €	- €
14	**Bénéfice (perte) reportée**	0,00 €	- 289 775,87 €	- 1 523 589,30 €	- 3 610 274,66 €
15	**Subsides en capital**	- €	- €	3 040 000,00 €	13 967 310,00 €
16	**Provisions et impôts différés**	- €	- €	- €	- €
17/49	**Dettes**	22 208,86 €	18 282 935,64 €	116 201 093,50 €	206 525 265,28 €
17	**Dettes à plus d'un an**	- €	18 246 110,42 €	116 055 835,42 €	202 900 000,00 €
170/4	Dettes financières	- €	18 246 110,42 €	116 055 835,42 €	202 900 000,00 €
173	Etablissements de crédit	- €	18 246 110,42 €	116 055 835,42 €	202 900 000,00 €
	Autres dettes	- €	- €	- €	- €
42/48	**Dettes à un an au plus**	22 208,86 €	36 825,22 €	145 258,08 €	3 625 265,28 €
42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	- €	- €	- €	3 100 000,00 €
43	Dettes financières	- €	- €	- €	- €
430/8	Etablissements de crédit	- €	- €	- €	- €
44	Dettes commerciales	- €	- €	- €	- €
45	Dettes fiscales, salariales et sociales	22 208,86 €	36 825,22 €	145 258,08 €	525 265,28 €
454/9	Rémunérations et charges sociales	22 208,86 €	36 825,22 €	145 258,08 €	525 265,28 €
46	Autres dettes	- €	- €	- €	- €
490/1	**Compte de régularisation**	- €	- €	- €	- €
	Total du passif	***17 072 208,86 €***	***132 393 159,77 €***	***232 117 504,20 €***	***331 282 300,63 €***
	Compte de résultat				
70/76A	**Ventes et prestations**	642 925,31 €	674 033,00 €	1 037 051,08 €	3 226 302,69 €
70	Chiffre d'affaires	- €	- €	- €	- €
71	En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution : augmentation (réduction)	- €	- €	- €	- €
72	Production immobilisée	- €	224 033,00 €	1 037 051,08 €	3 226 302,69 €
74	Autres produits d'exploitation	642 925,31 €	450 000,00 €	- €	- €
76A	Produits d'exploitation non récurrents	- €	- €	- €	- €
60/66A	**Coût des ventes et des prestations**	642 846,84 €	963 808,88 €	2 270 864,52 €	5 312 988,05 €
60	Approvisionnement et marchandises	- €	- €	- €	200 000,00 €
61	Services et biens divers	243 100,23 €	389 479,52 €	968 404,52 €	1 175 029,52 €
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	172 378,09 €	225 071,83 €	943 267,34 €	3 457 956,70 €
630	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	227 368,52 €	349 257,52 €	359 192,66 €	480 001,82 €
640/8	Autres charges d'exploitation	- €	- €	- €	- €
9901	**Bénéfice (Perte) d'exploitation**	78,47 €	- 289 775,88 €	- 1 233 813,44 €	- 2 086 685,36 €
75/76B	**Produits financiers**	- €	- €	1 892 267,03 €	4 817 019,67 €
75	Produits financiers récurrents	- €	- €	- €	- €
752/9	Autres produits financiers	- €	- €	1 892 267,03 €	4 817 019,67 €
65/66B	**Charges financières**	78,47 €	- €	1 892 267,03 €	4 817 019,67 €
65	Charges financières récurentes	78,47 €	- €	1 892 267,03 €	4 817 019,67 €
650	Charges des dettes	78,47 €	- €	1 892 267,03 €	4 817 019,67 €
9903	Bénéfice (perte) de l'exercice avant impôts	- 0,00 €	- 289 775,88 €	- 1 233 813,44 €	- 2 086 685,36 €
67/77	Impôts sur le résultat	- 0,00 €	- €	- €	- €
9904	Bénéfice (perte) de l'exercice	- 0,00 €	- 289 775,88 €	- 1 233 813,44 €	- 2 086 685,36 €
9905	Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	- 0,00 €	- 289 775,88 €	- 1 233 813,44 €	- 2 086 685,36 €
	Affectations et prélèvements				
9906	**Bénéfice (Perte) à affecter**	0,00 €	- 289 775,87 €	- 1 523 589,31 €	- 3 610 274,66 €
9905	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	- 0,00 €	- 289 775,88 €	- 1 233 813,44 €	- 2 086 685,36 €
14P	Bénéfice (Perte) reportée de l'exercice précédent	0,00 €	0,00 €	- 289 775,87 €	- 1 523 589,30 €
	Dividende	- €	- €	- €	- €
14	**Bénéfice (perte) à reporter**	0,00 €	- 289 775,87 €	- 1 523 589,30 €	- 3 610 274,66 €

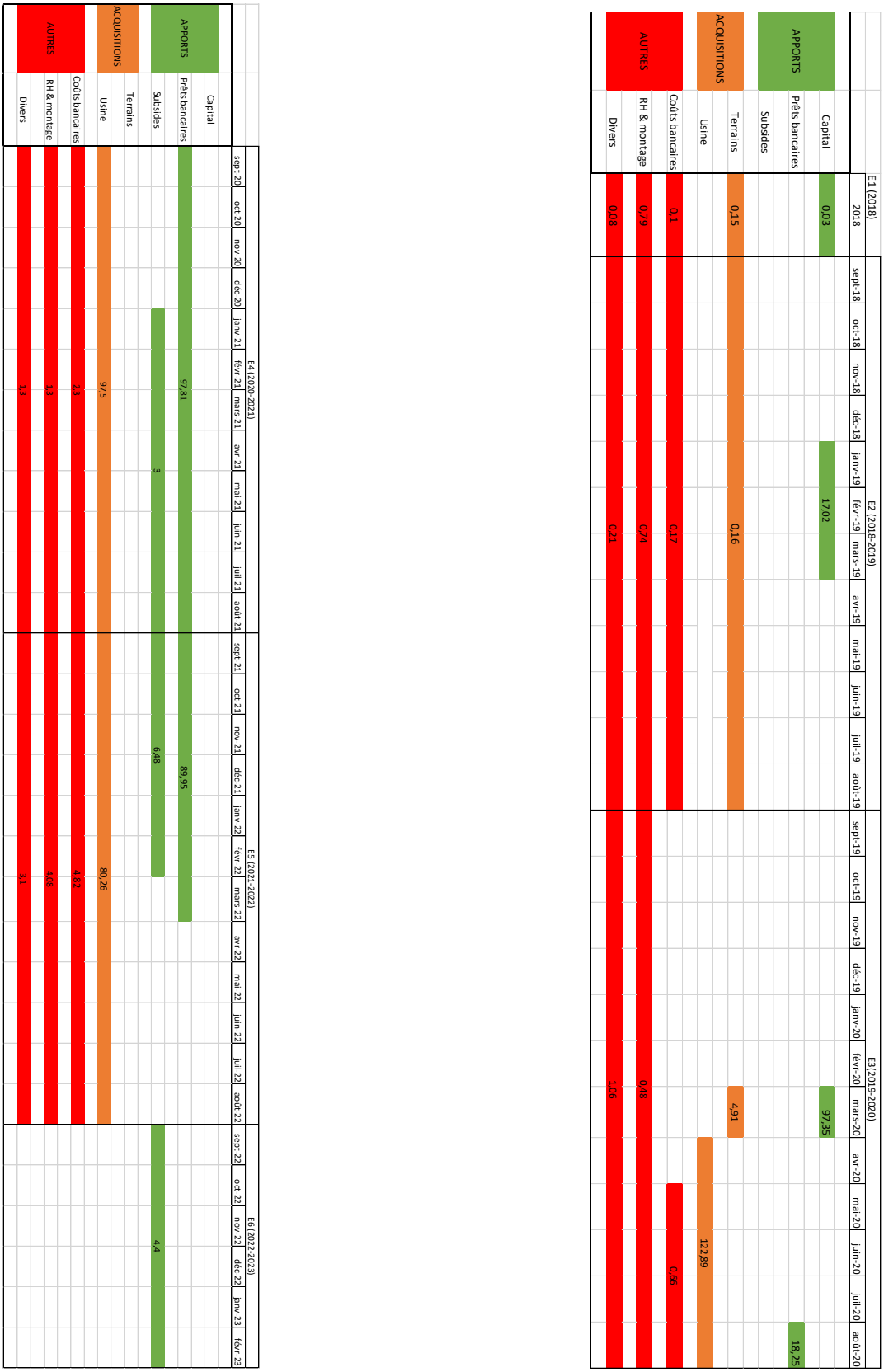


Figure 1 : Planning encaissements et décaissements prévus dans le plan financier de la CoBT pour la période 28/03/2018-31/02/2023. Les montants indiqués correspondent aux encaissements/décaissements annuels par poste,

alors que les barrettes de couleurs indiquent les périodes durant lesquelles les montants indiqués sont encaissés/décaissés.

3.5.2.1. Exercice 2 (01/09/2018-31/08/2019) (Point 6.3.2.1 du Prospectus)

3.5.2.2. Bilan

Tableau 6 : Explication du bilan prévisionnel de l'exercice 2.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
	Passif	
10	Capital	La totalité du capital nécessaire à la construction de la sucrerie est souscrit. Les parts A, ainsi que 25% des parts B et S sont libérés.
17	Dette	Les dettes envers l'ABW sont remboursées en mai 2019. Il n'y a donc plus aucune dette à la clôture du deuxième exercice comptable.
	Actif	
20	Frais d'établissement	Les frais engagés en E2 couvrent des frais d'audit du projet et les frais de consultance (conseillers juridiques, stratégiques, financiers)
22	Terrains & construction	De nouvelles options d'achat sont payées en avril et en septembre 2019 à l'intercommunale IDEA afin de garantir l'acquisition du terrain.

3.5.2.3. Compte de résultat

Tableau 7 : Explication du compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
	Charges	
61	Services et bien divers	Comprend les frais administratifs, frais de location de salles, frais de consultance, jetons de présence des administrateurs, …
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	Contient les salaires des deux personnes déjà engagées par la CoBT au cours de l'E1, ainsi que d'une 3ème personne engagée de janvier à avril 2019 (renfort administratif).
	Produits	
74	Autres produits d'exploitation	Contient la subvention de l'ABW au développement du projet. Cette subvention vise à neutraliser le résultat de la CoBT en couvrant l'ensemble des dépenses non-activable au bilan (charges d'amortissements non décaissées incluses). Contrairement aux dettes détenues par l'ABW envers la CoBT, cette subvention ne sera pas remboursée. Dans la réalité, le montant exact de la subvention dépendra du résultat comptable exact au 31/08/19 (en cas de scénario de construction) ou du résultat comptable au 30/06/19 (en cas de scénario de non-construction et en fonction du timing de décision)

3.5.2.4. Situation lors de la décision de construire la sucrerie (Point 6.3.2.4 du Prospectus)

Fin juin/début juillet 2019, à la prise de décision de construire l'usine (si toutes les conditions sont remplies), l'ensemble des dépenses déjà effectuées par la CoBT depuis sa constitution devrait s'élever au maximum à 2 208 803,30 € (soit 1,9 % du capital prévu de la société).

Ces montants ont été traduit sur base de la situation réelle au 31/01/19 (information historique) et sur base du plan financier (information prévisionnelle)

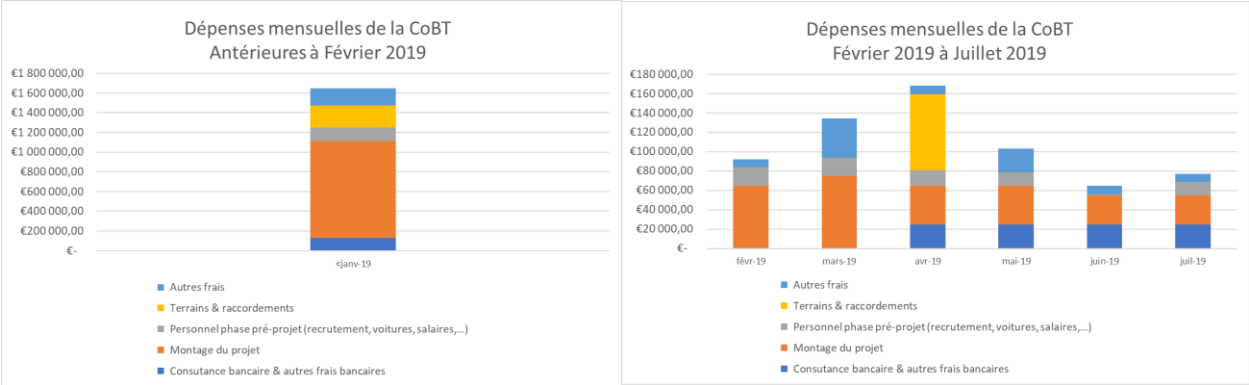


Figure 2 : État prévisionnel des dépenses à engager par la CoBT jusqu'en juin 2019 en cas de scénario de non construction de la sucrerie (en dates de facturation).

Le prospectus faisait état d'un montant à dépenser de 2 701 596,98 € en mars 2019 Ci-dessous un tableau descriptif des raisons des changements de montant :

Tableau 8 : Comparatif des frais observés avant la prise de décision de construction de la sucrerie – comparatif prospectus vs supplément

Poste	*Variation (€)*	*Cause(s)*
Frais de pré-engineering	*-525 000*	*Economie de deux mois de frais pré-engineering initialement prévu en février et mars 2019.*
Frais de consultance bancaire	*-380 000*	*Economie (retardée d'un an par rapport au planning initial) de la consultance bancaire (technique et financière) nécessaire à la conclusion des emprunts bancaires.*
Terrain et raccordements	*+90 000*	*Paiement d'une option supplémentaire à l'intercommunale en avril 2019. Cette option supplémentaire n'induit pas d'augmentation du prix des terrains, étant donné que l'intégralité des options versés à l'intercommunale IDEA seront déduites du prix de terrain lors de l'achat par la CoBT.*
Montage du projet	*+250 000*	*Frais incompressible prolongés (Juin 2019 au lieu d'avril 2019) et augmentés par rapport au scénario initial (consultance juridique additionnelle,…).*
Autres frais	*+80 000*	*Correction de la différence entre les autres frais prévus initialement et les autres frais constatés au 31/01/19.*
Correction des arrondis de ce tableau	***-8 000***	
Total	***-493 000***	

3.5.2.5. Exercice 3 (01/09/2019-31/08/2020) (nouvel exercice ajouté)

3.5.2.6. Bilan

Tableau 19 : Explication du bilan prévisionnel de l'exercice 3

N° du compte	Description du compte	Commentaire
	Passif	
10	Capital	Le solde de 75% des parts B et S est libéré en mars 2020
17	Dette	Le crédit d'investissement commence à être libéré en fonction des factures de DSEC en août 2020, lorsque tout le capital a été consommé.
	Actif	

20	Frais d'établissement	Les frais engagés en E2 couvrent des frais d'audit du projet, les frais de consultance (conseillers juridiques, stratégiques, financiers), la commission de réservation du crédit d'investissement.
22	Terrains & construction	Une dernière option d'achat est payée à l'intercommunale IDEA afin de garantir l'acquisition du terrain. Le terrain est acheté en mars 2020. Les raccordements non pris en charge par DSEC (Proximus, ORES, SWDE,…) sont effectués en avril 2020
27	En-cours et acomptes versés	Les premières factures de DSEC arrivent en novembre 2019 (frais pré-engineering). L'acompte est payé en avril 2020, et les différents paiements à DSEC suivent ensuite le schéma de paiement introduit dans le contrat en cours de négociation avec DSEC. Contient également les frais de surveillance du chantier et frais de ressources humaines liés à l'équipe projet portés à l'actif. Une enveloppe de réserve de 750 000 € est également prévue durant cet exercice afin de couvrir tout investissement non-prévisible.

3.5.2.7. Compte de résultat

Tableau 9 : Explication du compte de résultat prévisionnel de l'exercice 3.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
	Charges	
61	Services et bien divers	Contient les frais administratifs, frais de location de salles, frais de consultance, jetons de présence des administrateurs, service de recrutement, frais de surveillance du chantier, …
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	Comprend le salaires des membres de l'équipe projet progressivement engagés.
	Produits	
72	Production immobilisée	Equivaut au coût de la surveillance du chantier ainsi que de l'équipe dite « projet », c'est-à-dire les personnes engagées afin d'accompagner la construction de la sucrerie.

3.5.2.8. Exercice 4 (01/09/2020-31/08/2021) (Point 6.3.2.5 du Prospectus)

3.5.2.9. Bilan

Tableau 10 : Explication du bilan prévisionnel de l'exercice 4.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
	Passif	
15	Subsides en capital	Une partie des subsides est perçue
17	Dette	Le crédit bancaire continue à être consommé au rythme des paiements des factures de construction de DSEC
	Actif	
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	La construction de la sucrerie se poursuit. Une enveloppe de réserve de 750 000 € est également prévue durant cet exercice afin de couvrir tout investissement non-prévisible.

3.5.2.10. Compte de résultat

Tableau 11 : Explication du compte de résultat prévisionnel de l'exercice 4.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
		Charges
61	Services et bien divers	Contient les frais administratifs, frais de location de salles, frais de consultance, jetons de présence des administrateurs, service de recrutement, frais de surveillance du chantier, …
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	Comprend le salaires des membres de l'équipe projet progressivement engagés.
		Produits
72	Production immobilisée	Equivaut au coût de la surveillance du chantier ainsi que de l'équipe dite « projet », c'est-à-dire les personnes engagées afin d'accompagner la construction de la sucrerie. Les intérêts intercalaires sont des charge financières activées au bilan dans la rubrique encours.

3.5.2.11. Exercice 5 (01/09/2021-31/08/2022) (Point 6.3.2.8 du Prospectus)

3.5.2.12. Bilan

Tableau 12 : Explication du bilan prévisionnel de l'exercice 4.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
		Passif
15	Subsides en capital	Une nouvelle partie des subsides est perçue. Les subsides non perçus (4 433 655 €) sont comptabilisés en créance et seront perçus durant l'E5. Les conditions d'octroi sont décrites au point 7.3.4.4 du Prospectus.
17	Dette	Le crédit bancaire continue à être consommé au rythme de paiement des factures de construction de DSEC
		Actif
21	Immobilisations incorporelles	Le logiciel ERP est développé
24	Mobilier et matériel roulant	Le hardware informatique, le matériel de bureau et le matériel roulant sont achetés
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	La construction de la sucrerie se termine. Une enveloppe de réserve de 750 000 € est également prévue durant cet exercice afin de couvrir tout investissement non-prévisible.
30	Stock	Les premiers intrants chimiques et 50% des pierres à chaux nécessaires à la première campagne sont achetés

3.5.2.13. Compte de résultat

Tableau 13 : Explication du compte de résultat prévisionnel de l'exercice 4.

N° du compte	Description du compte	Commentaire
		Charges
60	Approvisionnement et marchandises	Correspond aux utilities (eau, gaz, électricité,…) nécessaires à la phase de test de la sucrerie.
61	Services et bien divers	Comprend les frais administratifs, frais de location de salles, frais de consultance, jetons de présence des administrateurs, service de recrutement, frais de surveillance du chantier, …

62	Rémunérations, charges sociales et pensions	Comprend les salaires des membres de l'équipe projet progressivement engagés. Inclus également les salaires des employés et ouvriers de la sucrerie engagés à l'avance afin d'être formés.
	Produits	
72	Production immobilisée	Equivaut au coût des consommations énergétiques, de la surveillance du chantier, de l'équipe dite « projet », (personnes engagées en amont de projet afin d'accompagner la construction de la sucrerie), et des employés/ouvriers formés avant l'exploitation de la sucrerie.

3.5.3. *Éléments de trésorerie en phase de pré-exploitation (2018-2022) (Point 6.3.3 du Prospectus)*

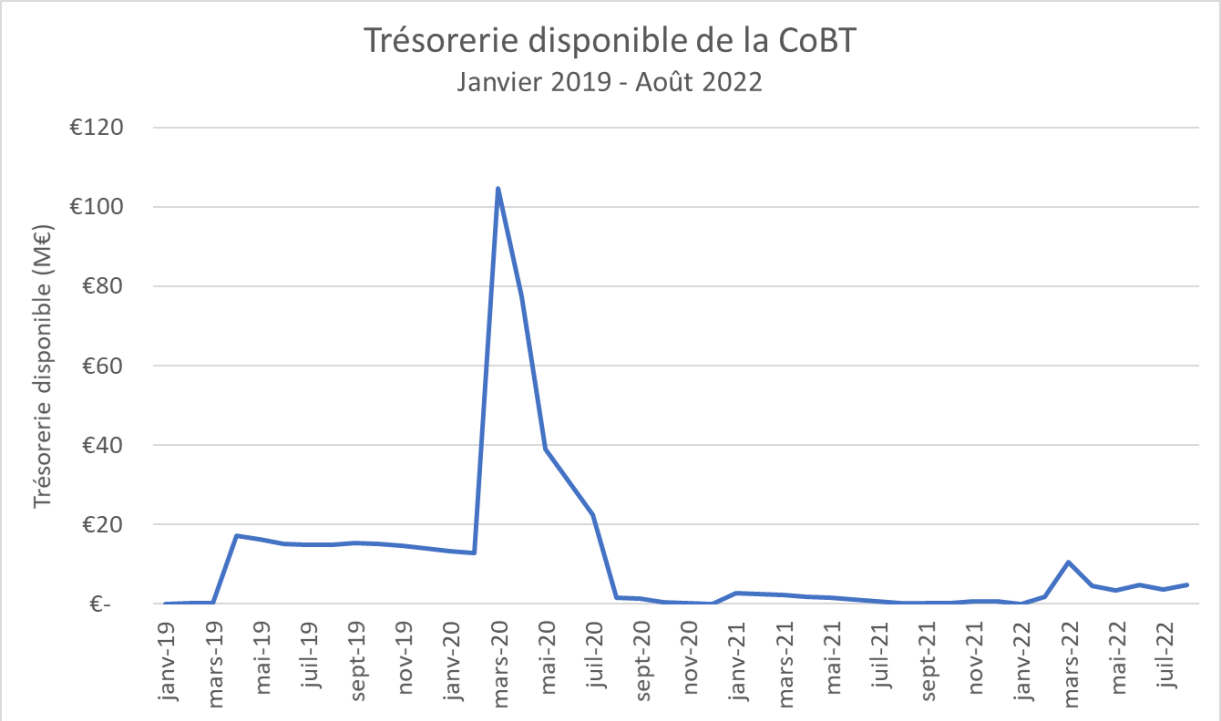


Figure 3 : Prévision de l'évolution de la trésorerie de la CoBT pour la période 2018-2022.

- Avant la présente offre (avril 2018 – janvier 2019), la CoBT a engagé des frais de développement. Ces derniers ont été financés par des prêts octroyés par l'ABW (Association des Betteraviers Wallons). La trésorerie de la CoBT est donc basse durant cette période, car les prêts octroyés sont à hauteur des engagements dus ;
- À partir de l'agrément des souscripteurs, les souscriptions en parts A permettront de faire face aux premiers engagements. L'ensemble des souscriptions augmente la position de trésorerie de la CoBT ;
- Le pic de trésorerie en mars 2020 correspond au versement du solde de leur investissement par les associés de catégories B et S ainsi qu'au versement de 100 % du capital souscrit par les associés de catégorie F ;
- L'achat des terrains aura lieu en mars 2020 ;
- Le premier acompte de construction de la sucrerie aura lieu en avril 2020;
- La trésorerie diminue progressivement au fur et à mesure des coûts engagés (et notamment au rythme des factures de DSEC pour la construction de la sucrerie) ;
- Lorsque tous les fonds propres auront été consommés (août 2020), le crédit d'investissement commence à être utilisé au prorata des engagements.

3.5.4. *Evolution de la situation financière pendant la phase d'exploitation (2022-) (Point 6.3.4 du Prospectus)*

Le titre 6.3.4 du Prospectus reste inchangé excepté le fait que :

- Le prix de la betterave s'élève à 33,75 pour la première année d'exploitation et de 35,26 €/t pour la deuxième année d'exploitation (voir 2.5 pour plus de détail sur l'impact des changements de scénario sur le prix de la betterave) ;
- il y est question du sixième exercice – E6 (et non plus du cinquième – E5) qui couvrira la période du 01/09/2022 au 31/08/2023 ;
- en ce qui concerne l'impôt sur le résultat, à défaut de pertes reportées et de déduction pour investissement, et en considérant un montant de 100 000 € de dépenses non admises, un impôt d'environ ((6 146 989 € + 100 000 €)*25%) = 1 561 747,25 € aurait été dû.
- Le tableau 27 (Bilans et comptes de résultats prévisionnels 1/09/2022-30/08/2024 selon le modèle BGAAP normalisé (phase d'exploitation)) est adapté comme suit :

	Etat financier de la CoBT - Format Bgaap	01/09/2022 - 31/08/2023 E6	01/09/2023 - 31/08/2024 E7
	Bilan		
	Actif		
20	**Frais d'établissement**	130 983 €	5 683 €
21/28	**Actifs immobilisés**	306 670 738 €	292 154 732 €
21	**Immobilisations incorporelles**	426 667 €	306 667 €
22/27	**Immobilisations corporelles**	306 243 951 €	291 847 945 €
22	Terrains & constructions	305 917 562 €	291 657 556 €
23	Installations, machines et outillage	72 889 €	46 889 €
24	Mobilier et matériel roulant	253 500 €	143 500 €
25	Location-financement et droits similaires	- €	- €
26	Autres immobilisations corporelles	- €	- €
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	- €	- €
28	**Immobilisations financières**	120 €	120 €
29/58	**Actifs circulants**	36 201 745 €	39 603 506 €
29	**Créance à plus d'un an**	- €	- €
3	**Stocks et commandes en cours d'exécution**	8 634 729 €	8 674 884 €
30/36	Stocks	8 634 729 €	8 674 884 €
30/31	Approvisionnements	408 148 €	416 311 €
32	En-cours de fabrication	8 226 582 €	8 258 574 €
33	Produits finis	- €	- €
34	Marchandises	- €	- €
35	Immeubles destinés à la vente	- €	- €
36	Acomptes versés	- €	- €
37	Commandes en cours d'exécution	- €	- €
40/41	**Créances à un an au plus**	18 200 745 €	18 271 448 €
40	Créances commerciales	18 180 745 €	18 251 448 €
41	Autres créances	20 000 €	20 000 €
50/53	**Placements de trésorerie**	- €	- €
50	Actions propres	- €	- €
51/53	Autres placements	- €	- €
54/58	**Valeurs disponibles**	9 366 270 €	12 657 173 €
	Total de l'actif	***343 003 466 €***	***331 763 921 €***
	Passif		
10/15	**Capitaux propres**	128 400 076 €	128 712 296 €
10	**Capital**	114 400 000 €	114 400 000 €
100	Capital souscrit	114 400 000 €	114 400 000 €
101	Capital non appelé	- €	- €
11	**Primes d'émission**	- €	- €
12	**Plus-value de réévaluation**	- €	- €
14	**Réserves**	150 000 €	300 000 €
14	**Bénéfice (perte) reportée**	511 715 €	1 302 882 €
15	**Subsides en capital**	13 338 362 €	12 709 414 €
16	**Provisions et impôts différés**	- €	- €
17/49	**Dettes**	214 603 389 €	203 051 625 €
17	**Dettes à plus d'un an**	190 500 000 €	178 100 000 €
170/4	Dettes financières	190 500 000 €	178 100 000 €
173	Etablissements de crédit	190 500 000 €	178 100 000 €
	Autres dettes	- €	- €
42/48	**Dettes à un an au plus**	24 103 389 €	24 951 625 €
42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	12 400 000 €	12 400 000 €
43	Dettes financières	- €	- €
430/8	Etablissements de crédit	- €	- €
44	Dettes commerciales	9 211 932 €	9 574 241 €
45	Dettes fiscales, salariales et sociales	1 553 957 €	1 754 885 €
454/9	Rémunérations et charges sociales	1 553 957 €	1 912 322 €
46	Autres dettes	937 500 €	1 222 500 €
490/1	**Compte de régularisation**	- €	- €
	Total du passif	***343 003 465 €***	***331 763 921 €***
	Compte de résultat		
70/76A	**Ventes et prestations**	112 629 786 €	113 018 496 €
70	Chiffre d'affaires	104 403 205 €	104 759 922 €
71	En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution : augmentation (réduction)	8 226 582 €	8 258 574 €
72	Production immobilisée	- €	- €
74	Autres produits d'exploitation	- €	- €
76A	Produits d'exploitation non récurrents	- €	- €
60/66A	**Coût des ventes et des prestations**	101 288 817 €	103 602 073 €
60	Approvisonnement et marchandises	72 084 965 €	74 160 325 €
61	Services et biens divers	6 342 586 €	6 547 598 €
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	7 057 929 €	7 106 741 €
630	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	14 865 789 €	14 641 306 €
640/8	Autres charges d'exploitation	937 547 €	1 146 103 €
9901	**Bénéfice (Perte) d'exploitation**	11 340 969 €	9 416 423 €
75/76B	**Produits financiers**	628 948 €	628 948 €
75	Produits financiers récurrents	628 948 €	628 948 €
752/9	Autres produits financiers	- €	- €
65/66B	**Charges financières**	5 822 928 €	5 530 481 €
65	Charges financières récurentes	5 822 928 €	5 530 481 €
650	Charges des dettes	5 822 928 €	5 530 481 €
9903	Bénéfice (perte) de l'exercice avant impôts	6 146 989 €	4 514 890 €
67/77	Impôts sur le résultat	- €	1 128 723 €
9904	Bénéfice (perte) de l'exercice	6 146 989 €	3 386 168 €
9905	Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	6 146 989 €	3 386 168 €
	Affectations et prélèvements		
9906	**Bénéfice (Perte) à affecter**	2 536 715 €	4 047 882 €
9905	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	6 146 989 €	3 386 168 €
14P	Bénéfice (Perte) reportée de l'exercice précédent	- 3 610 275 €	661 715 €
	Dividende	1 875 000 €	2 445 000 €
14	**Bénéfice (perte) à reporter**	661 715 €	1 602 882 €

3.5.5. *Résumé des cash-flows à générer (Point 6.3.5 du Prospectus)*

3.5.5.1. Au terme des 15 années (Point 6.3.5.6 du Prospectus)

L'augmentation des parts F de 14 M€ aura comme impact une augmentation de la valeur de remboursement totale des parts F de 16 845 244,81 € au terme des 15 premières années d'exploitation, dans l'hypothèse où tous les associés F démissionneraient. Pour plus de détails à cet égard, veuillez vous référer au point 2.5 ci-dessus.

3.5.5.2. *Dépendance aux hypothèses* (Point 6.3.5.9 du Prospectus)

La durée de campagne. Les parts B fixent pour l'agriculteur un objectif de livraison auquel il s'engage d'affecter des emblavements. Ces emblavements se traduiront en une production betteravière en fonction des conditions d'exploitation, et affectent donc la rentabilité de l'outil industriel. Une journée de campagne supplémentaire (correspondant à 14 000t, soit 140 parts B, soit 420 000 € investis en parts B) augmente la rentabilité pour le betteravier en moyenne de 0,20€/t livrée (au lieu de 0,50€/t comme indiqué au point 6.3.5.9 du Prospectus).

3.6. Données concernant l'émetteur (Titre 7 du Prospectus)

3.6.1. *Planning de développement (point 7.1.4 du Prospectus)*

Au vu du report de mise en exploitation de l'usine, la « phase de pré-exploitation » durerait 4 ans jusque septembre 2022. En ce qui concerne les dates mentionnées à cette section, il est renvoyé au commentaire du point 3.1 ci-dessus (report d'un an).

Tableau 27 : Dates clés prévisionnelles de la phase de pré-exploitation de la CoBT.

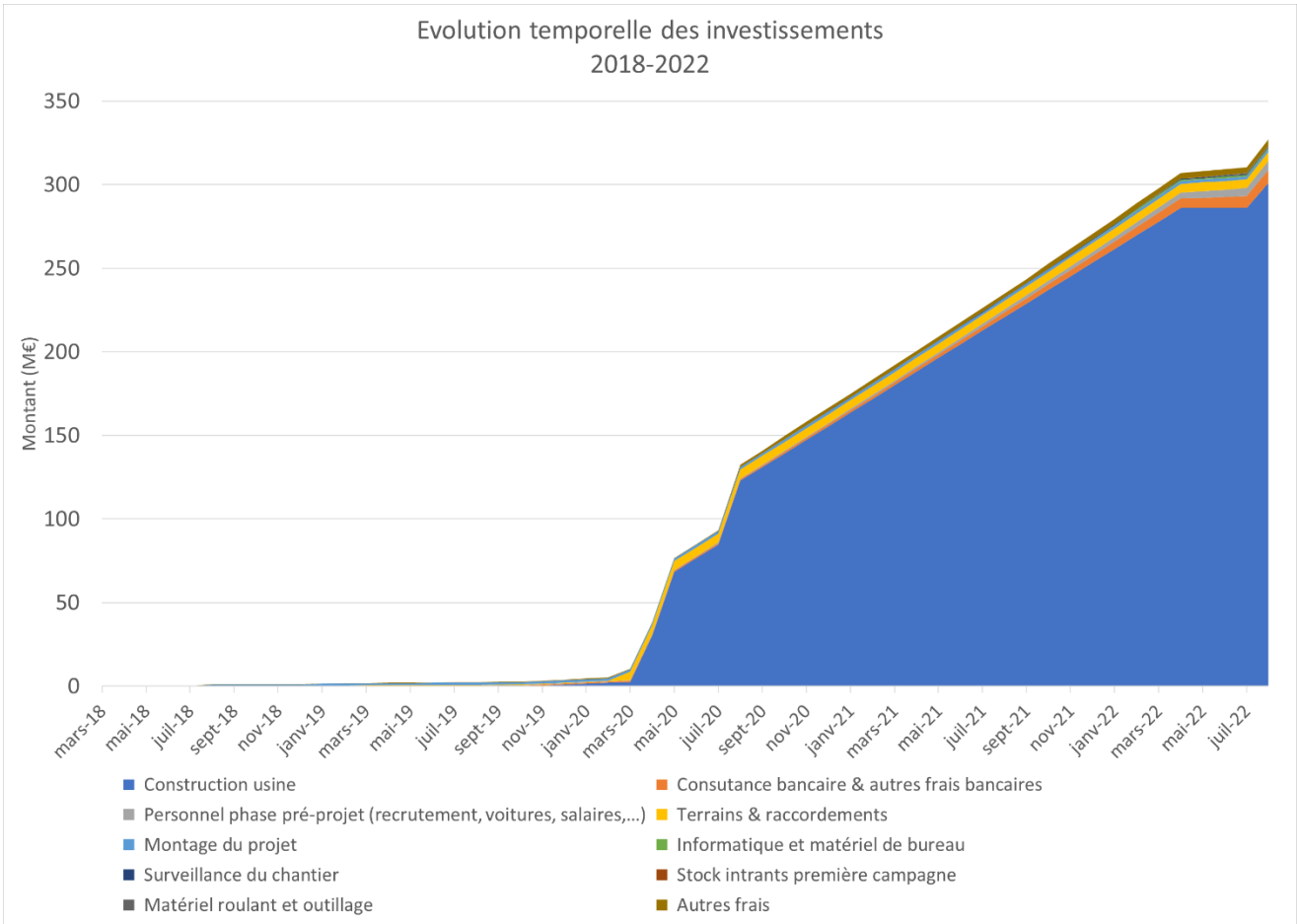
Dates (indicatives)	Opération
29/03/2019	Fin de la seconde période de souscription en capital (parts A, B et S) et conclusion simultanée des contrats d'approvisionnement liés
15/05/2019	Formation de la nouvelle Assemblée Générale Élection du nouveau Conseil d'administration
15/06/2019	Traitement du recours contre le permis Conclusion des accords avec les investisseurs F Obtention d'accord conditionnel pour les crédits bancaires
28/06/2019	Décision finale de construction de la sucrerie Lancement de l'audit technique relatif à l'usine
1/11/2019	Émission du rapport d'audit technique Obtention d'accord inconditionnel pour les crédits bancaires Signature du contrat avec DSEC Acquisition des terrains
1/03/2020	Libération du solde des apports des parts B et S
01/04/2020	Début de la construction de la sucrerie
01/04/2022	Fin de la construction de la sucrerie
01/09/2022	Mise en exploitation de la sucrerie

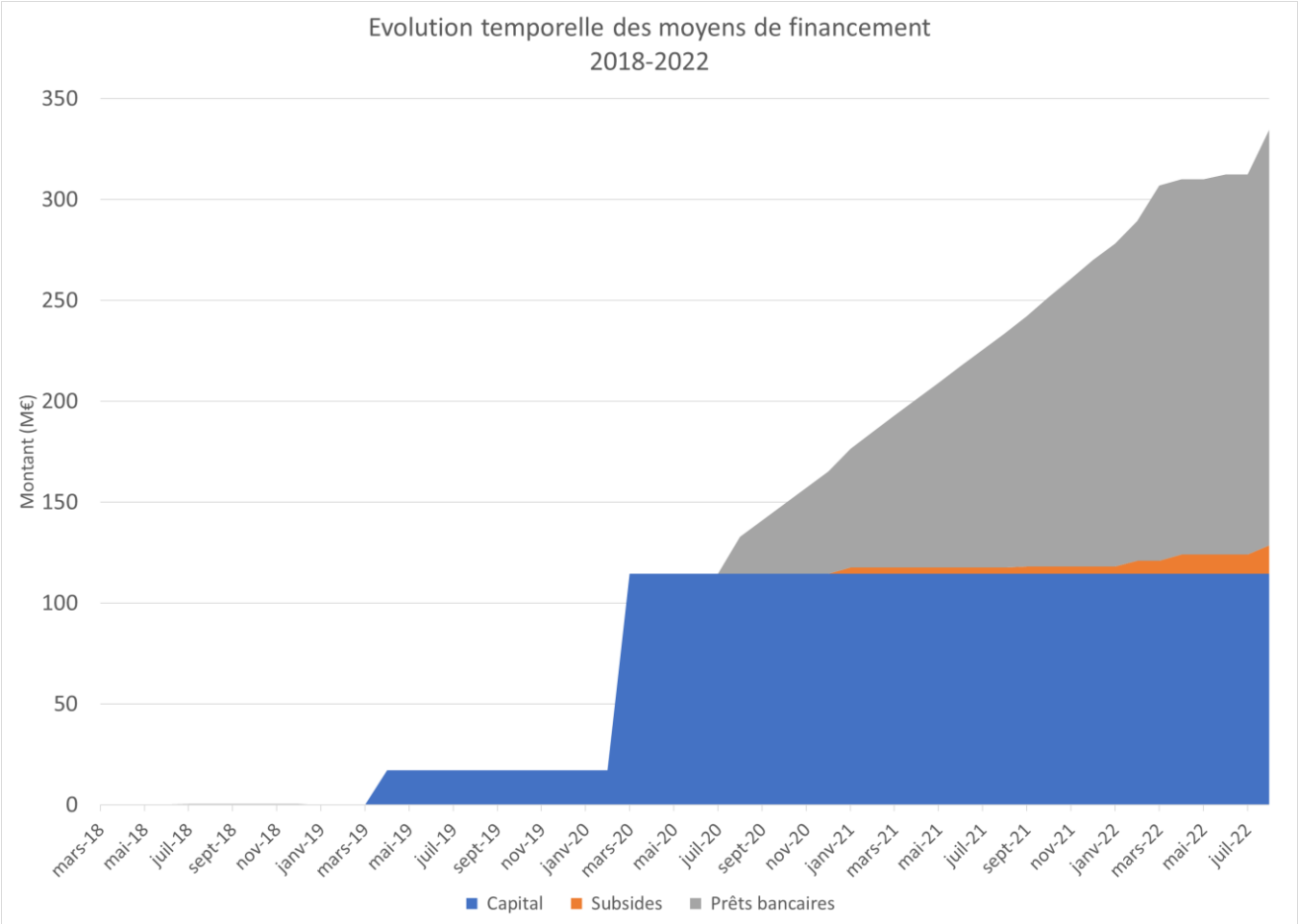
3.6.2. *Octroi du permis unique (point 7.3.3 du Prospectus)*

Il est renvoyé à cet égard au point 2.3 ci-dessus.

3.6.3. *Temporalité des investissements et du financement*

Les figures 8 et 9 sont adaptées comme suit :


Evolution temporelle des investissements
2018-2022
Montant (M€)
350
300
250
200
150
100
50
0
mars-18
mai-18
juil-18
sept-18
nov-18
janv-19
mars-19
mai-19
juil-19
sept-19
nov-19
janv-20
mars-20
mai-20
juil-20
sept-20
nov-20
janv-21
mars-21
mai-21
juil-21
sept-21
nov-21
janv-22
mars-22
mai-22
juil-22
Construction usine
Consutance bancaire & autres frais bancaires
Personnel phase pré-projet (recrutement, voitures, salaires,...)
Terrains & raccordements
Montage du projet
Informatique et matériel de bureau
Surveillance du chantier
Stock intrants première campagne
Matériel roulant et outillage
Autres frais


Evolution temporelle des moyens de financement
2018-2022
Montant (M€)
350
300
250
200
150
100
50
0
mars-18
mai-18
juil-18
sept-18
nov-18
janv-19
mars-19
mai-19
juil-19
sept-19
nov-19
janv-20
mars-20
mai-20
juil-20
sept-20
nov-20
janv-21
mars-21
mai-21
juil-21
sept-21
nov-21
janv-22
mars-22
mai-22
juil-22
Capital
Subsides
Prêts bancaires

3.6.4. *Contrats de Financement (point 7.15.2 du Prospectus)*

Il est renvoyé à cet égard au point 2.4 ci-dessus.

4. Réouverture de la période de souscription de l'offre

4.1. Réouverture

La période de souscription de l'offre de parts sociales A, B et S de la CoBT sera rouverte du 11 mars 2019 au 29 mars 2019, conformément au point 5.1 du Prospectus.

4.2. Conditions de la réouverture

Cette réouverture se fait selon les mêmes conditions et modalités que celles applicables à la première période de souscription et reprises à la section 5 du Prospectus (sous réserve du calendrier de la seconde période de souscription repris au point 4.4 ci-dessous et sauf s'il en est expressément prévu autrement dans ce Supplément n°1).

Les personnes ayant souscrit des parts sociales A, B et/ou S de la CoBT durant la première période de souscription peuvent souscrire à nouveau des parts sociales A, B et/ou S de la CoBT durant la seconde période de souscription.

Le bordereau de souscription pour la seconde période de souscription est annexé à ce Supplément n°1.

4.3. Libération des parts sociales

4.3.1. *Libération initiale minimum*

Les parts sociales souscrites lors de la première période de souscription devaient être libérées à hauteur de 100% pour les parts A et de 25 % pour les parts B et S pour le 20 février 2019 au plus tard.

Les parts sociales souscrites lors de la seconde période de souscription devront être libérées à hauteur de 100% pour les parts A et de 25 % pour les parts B et S dans un délai de 30 jours à compter de la signature du bordereau de souscription et au plus tard 14 jours après la fin de la seconde période de souscription.

4.3.2. *Libération du solde*

Les souscripteurs de la première et de la seconde période de souscription devront libérer les 75% (solde) du prix de souscription des parts B et S à une date à déterminer par le Conseil d'administration de la CoBT. L'appel de fonds ne pourra se faire qu'à compter du 30 juin 2019 et le Conseil d'administration laissera au minimum 8 semaines aux associés pour libérer les 75% (solde) du prix de souscription des parts B et S.

Ce report de la libération du solde se justifie par le report du début de la construction de l'usine (à présent prévu le 1er avril 2020).

L'appel de fonds se fera en fonction des besoins de liquidités de la CoBT et donc en fonction des dépenses durant la phase de pré-exploitation qui seront constituées principalement des acomptes à payer à DSEC.

Les parts sociales souscrites lors de la première période de souscription ne doivent plus être entièrement libérées pour le 15 avril 2019 (la libération est reportée à une date indéterminée et se fera en même temps que les souscripteurs de la seconde période).

4.4. Calendrier des opérations

Au vu de la réouverture de l'offre, le calendrier indicatif de l'offre repris au point 5.9 du prospectus est adapté comme suit :

Début de la première période de souscription (mise à disposition des bordereaux de souscription et des propositions de contrats betteraves par la CoBT) :	10 décembre 2018
Fin de la première période de souscription :	31 janvier 2019
Date ultime pour la signature du contrat de livraison/achat de betteraves :	31 janvier 2019
Date ultime pour la libération de 100% pour les parts A et de 25 % pour les parts B et S souscrites lors de la première période de souscription :	20 février 2019
Début de la seconde période de souscription (mise à disposition des bordereaux de souscription et des propositions de (d'amendement au) contrats betteraves par la CoBT) :	11 mars 2019
Publication des résultats relatifs à l'exercice du droit de retrait :	14 mars 2019
Fin de la seconde période de souscription :	29 mars 2019
Date ultime pour la signature du (de l'amendement au) contrat de livraison/achat de betteraves :	29 mars 2019
Date ultime de publication des résultats provisoires :	5 avril 2019
Date ultime pour la libération de 100% pour les parts A et de 25 % pour les parts B et S souscrites lors de la seconde période de souscription :	12 avril 2019
Date ultime de la décision du Conseil d'administration sur l'agrément :	22 avril 2019
Date ultime de notification de l'acceptation ou de refus d'agrément :	22 avril 2019
Date ultime d'enregistrement des souscriptions dans le registre (livraison des parts) (après la fin de la seconde période) :	22 avril 2019
Date ultime de publication des résultats définitifs de l'offre et le cas échéant de l'allocation :	22 avril 2019
Date ultime de remboursement en cas de refus d'agrément :	30 avril 2019
Date ultime pour la libération des 75% (solde) du prix de souscription des parts B et S :	*Après la décision de construire l'usine, à déterminer ultérieurement par le Conseil d'administration*[3]

Au vu du calendrier ci-dessus, l'émission des nouvelles parts sociales A, B et S est prévue le 22 avril 2019 au plus tard (le point 4.8 du Prospectus doit être adapté en ce sens).

Il est aussi attiré l'attention qu'au vu du nouveau calendrier, la livraison des parts souscrites lors de la première période de souscription et l'acquisition de la qualité d'associé y liée sont reportées au 22 avril 2019 au plus tard. Toutes les parts souscrites dans le cadre de l'offre seront livrées en même temps (au plus tard le 22 avril 2019).

4.5. Méthode d'allocation des parts sociales

Si, à la fin de la seconde période de souscription de l'offre, la quantité totale de parts sociales souscrites (durant les deux périodes de souscription) est supérieure à l'offre pour une ou plusieurs catégories de parts sociales (situation de sursouscription), le Conseil d'administration acceptera en premier lieu les

3 Le plan financier actuel prévoit que le solde soit libéré en mars 2020, avant le début de la construction.

souscriptions qui ont été envoyées lors de la première période de souscription. En ce qui concerne les souscriptions envoyées lors de la seconde période de souscription :

- en ce qui concerne les demandes de souscription en parts A, la priorité sera donnée aux souscripteurs ayant envoyé en premier lieu le bon de souscription durant la seconde période de souscription, la date d'envoi faisant foi.
- les demandes de souscription en parts B et S seront réduites au prorata du montant total des parts B et S par rapport au montant de l'offre en parts B et S restant après la première période de souscription et tenant compte des éventuels retraits de souscription conformément au point 1.4 (les éventuelles fractions étant arrondies à l'unité inférieure), afin d'arriver aux montants maximums de l'offre. Il n'y aura donc plus de priorité basée sur le montant repris dans la déclaration non-liante d'intérêt, tel que prévu à l'article 5.7 du Prospectus.

4.6. Frais

Les coûts de la présente offre comprennent les honoraires des consultants et conseillers juridiques, les frais de dépôt de la présente offre à la FSMA, les coûts de rédaction et d'impression du Prospectus et du Supplément n°1. Au total, ces coûts s'élèvent à environ 135 000 € (augmentation de 35 000 € par rapport au point 5.3.3 du Prospectus) et sont pris en charge par la CoBT.

5. Amendement au contrat d'approvisionnement en betteraves

Les parts sociales de catégorie B sont liées à un contrat de livraison de betteraves à la CoBT, correspondant à une quantité de betteraves à livrer s'élevant à 100 t par part sociale de catégorie B détenue par le coopérateur.

Les personnes qui ont souscrit des parts B lors de la première période de souscription (et ont signé un contrat d'approvisionnement en betteraves pour le tonnage correspondant) et qui décident de souscrire des parts B additionnelles lors de la seconde période de souscription, devront conclure avec la CoBT un amendement au contrat d'approvisionnement en betteraves afin d'adapter le tonnage de betteraves au nombre total de parts B souscrites et à la fourniture à partir de la campagne 2022.

Les investisseurs qui ne souscrivent pas de nouvelles parts lors de la seconde période de souscription seront également invités à signer un amendement au contrat d'approvisionnement en betteraves afin de mettre à jour le contrat par rapport à la mise en exploitation en 2022.

COOPERATIVE DES TRANSFORMATEURS BETTERAVIERS SCRL
Siège social : Boucle Odon Godart 7 - 1348 Louvain-la-Neuve
N° BE 0693.757.955 (RPM Brabant Wallon)
info@cobt.be - www.cobt.be – +32 473 370 685

Bulletin de souscription relatif à OFFRE PUBLIQUE DE PARTS SOCIALES A, B ET S DE LA COBT

Document à renvoyer au plus tard le 29 mars 2019 à la CoBT par e-mail (souscription@cobt.be) ou courrier.

AVERTISSEMENT PRÉALABLE

Investir dans des parts sociales de la CoBT comporte des risques. L'investisseur court le risque de perdre une partie ou la totalité des montants investis.

Avant de souscrire aux parts sociales, les investisseurs potentiels doivent lire attentivement le prospectus complet et le Supplément n°1 qui contient une description de l'offre et des facteurs de risques, avec une attention particulière pour les facteurs de risques (voir pages 26 à 51 du Prospectus et pages 8 à 10 du Supplément n°1) et plus spécifiquement pour les risques suivants :

- **le risque lié au fait que la CoBT est une "start-up", qui ne réalisera pas de chiffres d'affaires avant le mois de septembre 2022 au plus tôt et dont la faisabilité et la rentabilité du business model n'ont pas été expérimentées dans la réalité ;**
- **le risque lié au fait que la CoBT pourrait ne pas être en mesure de réunir les fonds nécessaires pour la construction de la sucrerie de Seneffe et devrait donc abandonner son projet (ce qui impliquerait que les frais engendrés ne pourront être récupérés) ou le poursuivre à des conditions moins favorables, notamment au regard du montant de fonds propres plus important que devra réunir la CoBT (cf. augmentation de 14 M€ du montant en parts F qui augmente l'importance de ce risque), qu'aucun accord n'a encore été conclu avec les investisseurs F et les banques et du fait que les objectifs de l'offre n'ont pas été atteints suite à la première période de souscription ;**
- **le risque lié au fait que la période d'offre et la décision d'investissement dans les parts A, B et S interviendront préalablement à la réalisation de conditions indispensables à la réalisation du projet de construction de la sucrerie, et notamment l'obtention de financements bancaires (et les conditions y applicables) et la levée de fonds auprès d'investisseurs financiers (parts F) et la confirmation en recours du permis unique pour la construction de la sucrerie ;**
- **le risque lié au fait que certains éléments structurants liés à la COBT seront déterminés postérieurement à la période d'offre et la décision d'investissement dans les parts A, B et S, notamment, la composition du Conseil d'administration et des autres organes de la société, la détermination précise des droits attachés aux, et des modalités d'investissement dans les parts F et le risque que la détermination finale des droits attachés aux parts F pourrait avoir des impacts négatifs sur les droits et rendements des associés A et B, *a fortiori* au vu de l'augmentation de 14 M€ du montant en parts F et de leur proportion par rapport aux associes A, B et S, ce qui impactera le prix de la betterave ;**
- **le risque lié au fait qu'au moment de l'offre, l'identité des investisseurs financiers (parts F) et les droits exacts attachés aux parts F ne sont pas totalement connus. Il est toutefois établi que les droits attachés aux différentes catégories de parts diffèrent considérablement et que les investisseurs en parts A et, dans une moindre mesure, B et S, encourent un risque plus important que les investisseurs en parts F dans la mesure où les parts F bénéficient de droits préférentiels (dividendes préférentiels, droit de participation directe aux assemblées générales, droit de sortie avec rendement garanti sur l'investissement, boni préférentiel de liquidation/vente) ;**
- **le risque lié au fait que les parts sociales sont nominatives et ne sont pas librement négociables et qu'il existe des limitations à la transférabilité pour les parts sociales de catégories A et B au moins jusqu'au 1er mars 2033 ; et**
- **le risque lié au fait qu'en cas de remboursement suite à son retrait, à sa démission ou à son exclusion, un coopérateur recevra, au maximum, la valeur nominale de ses parts sociales.**

Il y a également lieu de noter que (i) les parts sociales de catégorie A et B ne donnent pas droit à un dividende, l'intérêt économique des détenteurs de parts sociales de catégories A et B résidant dans la rémunération du contrat de fourniture de betteraves qui est attribuée proportionnellement à ces parts sociales, et (ii) le prix d'acquisition des betteraves est la variable d'ajustement à la baisse afin de permettre le paiement du dividende préférentiel des parts S et F (étant par ailleurs entendu qu'aucun minimum n'est fixé pour le prix d'acquisition de la betterave).

En cas de doute relatif aux risques inhérents à l'achat des parts sociales et quant à l'adéquation d'un tel investissement à leur besoin et à leur situation, les investisseurs sont invités à consulter un spécialiste en conseils financiers et/ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

Les investisseurs potentiels ne doivent prendre leur décision quant à un investissement dans les parts sociales de la CoBT qu'après leur propre examen indépendant des informations reprises dans le Prospectus complet et le présent Supplément n°1.

COOPERATIVE DES TRANSFORMATEURS BETTERAVIERS SCRL
Siège social : Boucle Odon Godart 7 - 1348 Louvain-la-Neuve
N° BE 0693.757.955 (RPM Brabant Wallon)
info@cobt.be - www.cobt.be – +32 473 370 685

Je, soussigné(e),

Personne physique :

Prénom, NOM :	_____
Numéro National :	_____
Date de naissance :	_____
Domicilié à :	Rue : _____ N° _____ Code postal : _____ Localité _____ Pays _____
Et dont le siège d'exploitation est sis (si différent du domicile) :	Rue : _____ N° _____ Code postal : _____ Localité _____ Pays _____

Personne morale – sociétés ou associations :

Dénomination sociale :	_____
Siège social :	Rue : _____ N° _____ Code postal : _____ Localité _____ Pays _____
Représentée par :	Nom : _____ Fonction : _____

N° de TVA*:	_____
N° SIGeC* :	_____
N° Compte bancaire :	_____ (*IBAN et BIC utilisés pour la déclaration SIGeC*)
Email :	_____@_____
Téléphone :	GSM : _____ Fixe : _____

*pour les souscripteurs des parts sociales A et B uniquement

a) Reconnais avoir pris connaissance du Prospectus approuvé par la FSMA le 07/12/2018 et du Supplément n°1 du 6/03/2019, disponibles sur le site internet www.cobt.be, ainsi que des statuts et du Règlement d'ordre intérieur de la CoBT. Le Prospectus et le Supplément n°1 peut être obtenu gratuitement par téléphone au 0473 37 06 85 ou par email à info@cobt.be.

b) Reconnais avoir pris connaissance du fait que les investisseurs potentiels (agriculteurs betteraviers) ayant envoyé une déclaration non-liante d'intérêt préalablement à l'offre peuvent librement dévier de l'intention y communiquée et sont invités à lire attentivement tout le Prospectus et le Supplément n°1 (en particulier les facteurs de risque) avant de prendre leur décision finale d'investir ou non et quant au montant de l'investissement (quel que soit le montant indiqué dans la déclaration d'intérêt).

c) Déclare demander mon admission en tant qu'associé et souscrire aux parts sociales offertes telles qu'indiquées dans ce tableau :

Parts sociales CoBT	**A**	**B**	**S**	
Public cible	Betteraviers fournisseurs		Betteraviers fournisseurs et sympathisants	
Quantités pouvant être souscrites (par unité entière)	1 part maximum (donnant accès aux parts B)	3 parts minimum pour tout souscripteur fournisseur de betteraves, le montant total correspondant à 1 part B pour 100 t de betteraves en contrat	Libre si souscripteur de parts B (pas de minimum) 3 parts minimum si pas souscripteur de parts B	
Valeur unitaire (€)	2000,00	3000,00	3000,00	**TOTAL**
Quantité demandée (unités)	*	**	**	
Valeur correspondante (€)	*	**	**	

**Case à ne pas remplir si vous avez déjà souscrit une part A lors de la première période de souscription.*
***Pour les personnes ayant déjà souscrit des parts B ou S lors de la première période de souscription, veuillez uniquement mentionner les nouvelles parts souscrites (sans reprendre les parts déjà souscrites).*

d) Reconnais que les titres offerts sont des parts sociales émises par une société coopérative à responsabilité limitée de droit belge (la CoBT) soumises au droit belge.

e) Certifie respecter les conditions d'admission prévues par les statuts, le règlement d'ordre intérieur et le prospectus de la CoBT.

f) Reconnais que la présente souscription est soumise à l'agrément du Conseil d'administration qui aura lieu au plus tard le 22 avril 2019.

En conséquence, à l'appui de ma souscription :

1) Je m'engage à verser endéans 30 jours (et au plus tard le 12 avril 2019) la somme de …….. € correspondant à 100% de la valeur nominale de la part A et 25 % de la valeur nominale des parts B et S souscrites tel qu'indiquée dans le tableau ci-dessus, comme suit :

   - Cas 1 – Si ma souscription contient une part sociale de catégorie A :
     i. 2000,00 € sur le compte BE 31 7320 4922 7955 (CBC) ou BE 75 1030 5844 0851 (Crélan) ouvert au nom de la CoBT SCRL avec la communication *« Libération part A - Nom et prénom du demandeur/société »*,
     ii. 25% de la valeur nominale totale des parts B (et S) sur le compte BE 20 7320 4922 8056 (CBC) ou BE 64 1030 5844 0952 (Crélan) ouvert au nom de la CoBT SCRL avec la communication *« Libération 1/4 parts* B (et S) - *Nom et prénom du demandeur/société »*,
   - Cas 2 – Si ma souscription contient une ou des parts B mais pas de part sociale de catégorie A (parce que cette part A a déjà été souscrite lors de la première période de souscription) : 25% de la valeur nominale totale des parts B (et S) sur le compte BE 20 7320 4922 8056 (CBC) ou BE 64 1030 5844 0952 (Crélan) ouvert au nom de la CoBT SCRL avec la communication *« Libération 1/4 parts* B (et S) - *Nom et prénom du demandeur/société »*,
   - Cas 3 – Si ma souscription contient uniquement des parts sociales de catégorie S : 25 % de la valeur nominale des parts S sur le compte BE 20 7320 4922 8056 (CBC) ou BE 64 1030 5844 0952 (Crélan) ouvert au nom de la CoBT SCRL avec la communication *« Libération Libération 1/4 parts S - Nom et prénom du demandeur/société »*.

2) Je m'engage à verser le solde de ma souscription correspondant à 75 % de la valeur nominale totale des parts B et S souscrites conformément aux instructions qui seront communiquées par le Conseil d'administration de la CoBT.

3) Si je souscris à des parts sociales de catégorie B, je m'engage à signer concomitamment à ma souscription un (avenant au) contrat d'apport et livraison de betteraves sucrières avec la CoBT (fourniture à partir de la campagne 2022) dont la quantité est fonction du nombre de parts sociales de catégorie B souscrites (100 t de betteraves par part sociale de catégorie B) et aux conditions proposées par la CoBT.

4) Je m'engage à accepter la priorité d'allocation éventuelle des parts sociales telle qu'elle est définie dans le Supplément n°1 et déclare qu'en cas d'insuffisance de parts sociales disponibles, les parts sociales disponibles me seront attribuées selon cette priorité conformément au Supplément n°1 ;

5) Je reconnais et accepte que dans l'hypothèse de l'abandon du projet de la CoBT et de la non construction de l'usine, la CoBT pourrait proposer le remboursement des parts sociales de catégories B et S, au moyen d'une réduction de capital ou d'un autre mécanisme juridique approprié, et l'annulation des parts B et S, dans quel cas et si cette proposition est approuvée, les actionnaires AB(S) ne seraient plus titulaires que d'une part A et les actionnaires S perdraient la qualité d'actionnaires.

6) J'accepte que la CoBT utilise mes données personnelles à des fins internes et pour communiquer avec moi, conformément à la réglementation RGPD.

***

Fait en double exemplaire à ……, le ……

Signature du souscripteur :

AMENDEMENT AU CONTRAT D'APPORT ET DE LIVRAISON DE BETTERAVES SUCRIERES

Vu le Contrat d'apport et de livraison de betteraves sucrières signé entre le 10 décembre 2018 et le 31 janvier 2019 :

ENTRE LES SOUSSIGNES,

D'UNE PART

La Coopérative des Betteraviers Transformateurs SCRL (CoBT SCRL), Boucle Odon Godart 7, BE-1348 Louvain-la-Neuve
N° TVA : 0693.757.955 (RPM Brabant Wallon)

Dénommée ci-après « **la CoBT** »

ET D'AUTRE PART

DENOMINATION :
ADRESSE :
N° SIGeC (producteur) :
associé de type A et B de la CoBT SCRL

Dénommé ci-après « **le Coopérateur** »

1. Quantité

a. Quantité contractée

(À compléter UNIQUEMENT par les souscripteurs souhaitant augmenter la quantité déjà contractée entre le 10 décembre 2018 et le 21 janvier 2019).

Le Coopérateur s'engage à fournir annuellement à la CoBT, qui s'engage à les lui acheter, le supplément de tonnages de betteraves suivant et récolté sur son exploitation à hauteur de tonnes, qui correspond au bordereau de souscription en parts sociales B daté du même jour que cet amendement.

Le Coopérateur déclare ensemencer une superficie supplémentaire de ha, conformément à son rendement de référence et correspondant à ce supplément de tonnage. Au besoin, il s'engage à communiquer sa déclaration PAC à la CoBT.

Le coopérateur s'engage à fournir annuellement à la CoBT un tonnage de betteraves de :

	Quantité contractée (t)	*Superficie emblavée (ha)*
Contrat précédent		
Supplément de l'avenant		
Total		

2. Durée & conditions résolutoires (article 4 du contrat)

Le texte suivant (second paragraphe) :
La première livraison est due pour la campagne betteravière 2021-2022 dont l'ouverture est prévue en septembre 2021.

Est remplacé par (partie en souligné) :

La première livraison est due pour la campagne betteravière 2022-2023 dont l'ouverture est prévue en septembre 2022.

3. Modalités de paiement et de facturation (article 12 du contrat)

Le texte suivant (point b. et c.) :

b. Pour le Supplément de betteraves, le paiement du prix se fait par versement comme suit :
- *31/03/t : acompte 1*
- *30/11/t+1 : solde*

c. Pour les prestations et fournitures de printemps telles que les semences, etc..
- *30/06/t :*
- *30/11/t : solde éventuel*

Est remplacé par (partie en souligné) :

b. Pour le Supplément de betteraves (livrées par rapport au contrat), le paiement du prix se fait par versement comme suit :
- *31/03/t+1: acompte*
- *30/11/t+1 : solde*

c. Pour les prestations et fournitures de printemps telles que les semences, etc..
- *30/06/t : acompte*
- *30/11/t : solde éventuel*

4. Force majeure (article 14 du contrat)

Le texte suivant (troisième paragraphe) :
L'incapacité de la CoBT à réceptionner tout ou partie des betteraves contractées durant la campagne de récolte 2021-22 suite à un retard de mise en exploitation de sa sucrerie est un cas de force majeure. Dans ce cas, la CoBT s'engage à prévenir ses coopérateurs et mettre en application cette clause au plus tard le 31/12/2020.

Est remplacé par (partie en souligné) :
L'incapacité de la CoBT à réceptionner tout ou partie des betteraves contractées durant la campagne de récolte 2022-23 suite à un retard de mise en exploitation de sa sucrerie est un cas de force majeure. Dans ce cas, la CoBT s'engage à prévenir ses coopérateurs et mettre en application cette clause au plus tard le 31/12/2021.

Fait à ..... le ...../...../....., en autant d'exemplaires que de Parties, chacune reconnaissant avoir reçu un exemplaire du présent contrat en original signé.

La CoBT, représentée par deux administrateurs.	Le Coopérateur.
Signatures :	Prénom et nom du coopérateur ou de son/ses représentant(s) : Signature(s) :

Modèle de texte de révocation

[Coordonnées du souscripteur]

Coopérative des Betteraviers Transformateurs SCRL
Boucle Odon Godart 7
1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve
Belgique

[Lieu], [Date]

[Par courrier recommandé ou par email]

Concerne : Exercice du droit de révocation

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Conformément au Supplément n°1 du 6/03/2019 au Prospectus du 7/12/2018, je vous notifie par la présente ma décision d'exercer mon droit de révocation, valable jusqu'au 13 mars 2019, en ce qui concerne les parts sociales de la CoBT souscrites le _____, à savoir :

- 1 part A*
- ___ parts B*
- ___ parts S*

**Biffer les mentions inutiles.*

Je reconnais que cette révocation implique que j'annule ma souscription, que le montant versé sera remboursé et que par conséquent, je renonce à participer au projet de la CoBT et, pour les souscripteurs en parts B, je reconnais perdre le droit de livrer des betteraves à la CoBT (le contrat de livraison de betteraves étant intrinsèquement lié à la détention de parts B).

Je vous remercie de rembourser le montant libéré sur le compte bancaire suivant : [*IBAN + BIC]*

Avec mes sentiments distingués.

_____
[Nom + signature]

SPRL RLS Audit & Conseils
Réviseur d'entreprises B00863

Associé : Luc SOHET A00906
Ingénieur commercial et de gestion
Associé : Romain SOHET
Ingénieur de gestion

RLS Audit & Conseils

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES PREVISIONS CONTENUES DANS LE SUPPLEMENT N°1 DU 06 MARS 2019 AU PROSPECTUS DU 7 DECEMBRE 2018

CHIMAY, le 06 mars 2019,

Au conseil d'administration de la société coopérative à responsabilité limitée

Coopérative des betteraviers transformateurs « CoBT »

Boucle Odon GODART 7

1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve

Mesdames, Messieurs,

SCRL CoBT

Nous vous faisons rapport sur l'information financière prévisionnelle décrite au chapitre 3.5 du supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018, composée du compte de résultats et du bilan prévisionnel de CoBT SCRL (« la société »), pour la période de 6 ans débutant le 01 septembre 2018 et se terminant le 31 août 2024. (« l'information prévisionnelle »).

L'information prévisionnelle, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 14 à 27 du supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018 émis par la société.

L'information prévisionnelle porte :

- d'une part sur une période de 4 ans débutant le 01 septembre 2018 et se terminant le 31 août 2022 durant laquelle il est prévu de construire l'usine, sans aucune activité de production ;
- d'autre part, sur une période de 2 ans débutant le 01 septembre 2022 et se terminant le 31 août 2024 durant laquelle il est prévu de débuter l'exploitation de l'usine.

Ce rapport est établi en application de l'annexe XXV du règlement sur le prospectus [Règlement CE n°809/2004] (« le règlement sur les prospectus ») se référant au point 13.2 de l'annexe XXV du règlement sur les prospectus.

Responsabilité de l'organe de gestion

En vertu de l'article 61 de la loi du 16 juin 2006, l'organe de gestion de la société assume la responsabilité de l'intégralité du prospectus. Il est par conséquent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société de préparer l'information prévisionnelle, conformément aux dispositions du règlement sur les prospectus.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'émettre une opinion, comme requis par le règlement sur les prospectus, sur l'établissement correct de l'information prévisionnelle et de vous faire rapport sur cette opinion. Nous n'assumons aucune responsabilité et n'accepterons aucune obligation vis-à-vis de tiers ayant encouru un dommage résultant de, ou découlant de, ou faisant suite à ce rapport ou notre opinion, requis par, et émis uniquement dans le but de se conformer à l'annexe XXV du règlement CE n°809/2004 faisant référence au point 23.1 de l'annexe XXV du règlement sur les prospectus, par lequel nous acceptons son inclusion dans le prospectus.

Siège administratif :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
Tél. + 32 (0) 60 21 40 04
Fax + 32 (0) 60 21 40 07
Courrier : info@rls-audit-conseils.be

Siège social :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
TVA BE 0549.914.873
RPM Charleroi

CBC 732-0325445-61
IBAN : BE62 7320 3254 4561
BIC : CREGBEBB

SPRL RLS Audit & Conseils
Réviseur d'entreprises B00863

Associé : Luc SOHET A00906
Ingénieur commercial et de gestion
Associé : Romain SOHET
Ingénieur de gestion

Base de préparation de l'information prévisionnelle

L'information prévisionnelle a été établie sur les bases mentionnées aux pages 14 à 27 du supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 6 ans débutant le 01 septembre 2018 et se terminant le 31 août 2024.

L'information prévisionnelle doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables de la société qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 aout 2018 ainsi que lors de l'établissement de la situation intermédiaire non auditée établie en date du 31 janvier 2019.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 « the examination of prospective financial information » et ISAE 3000 « assurance engagement others than audits or reviews of historical financial information », tels qu'émis par l'IAASB (international auditing and assurance standards board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes.

Nos travaux sur l'information prévisionnelle incluse dans le supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018 reposent pour partie sur les travaux effectués dans le cadre de l'émission de notre rapport sur l'information prévisionnelle incluse aux pages 74 à 98 du prospectus du 07 décembre 2018.

Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle l'information prévisionnelle a été établie, et la vérification de l'établissement correct de l'information prévisionnelle sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables de la société telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 31 août 2018 et de la situation intermédiaire non auditée en date du 31 janvier 2019.

Nous ne sommes pas responsables de l'identification de ces hypothèses en tant qu'hypothèses principales ce qui est la responsabilité de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement de l'information prévisionnelle.

Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée l'information prévisionnelle soit de la responsabilité exclusive de l'organe de gestion, nous avons considéré que si nous étions au courant de certains éléments qui indiqueraient que des hypothèses prises par l'organe de gestion et qui, à notre opinion, seraient indispensables à la bonne compréhension de l'information prévisionnelle, n'étaient pas reprises ou que des hypothèses importantes nous paraissent irréalistes, nous le signalerions.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que l'information prévisionnelle a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que l'information prévisionnelle ainsi que les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur, elles présentent un caractère incertain, et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles. Nous ne pouvons pas émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans l'information prévisionnelle.

Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives dès lors que les événements ne se produisent pas toujours comme prévus.

Nos travaux n'ont pas été effectués en conformité avec les normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent pas être utilisés comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Siège administratif :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
Tél. + 32 (0) 60 21 40 04
Fax + 32 (0) 60 21 40 07
Courrier : info@rls-audit-conseils.be

Siège social :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
TVA BE 0549.914.873
RPM Charleroi

CBC 732-0325445-61
IBAN : BE62 7320 3254 4561
BIC : CREGBEBB

SPRL RLS Audit & Conseils
Réviseur d'entreprises B00863

Associé : Luc SOHET A00906
Ingénieur commercial et de gestion
Associé : Romain SOHET
Ingénieur de gestion

Opinion

Sur la base de notre examen des éléments « de base » sous-jacent aux hypothèses sur lesquelles l'information prévisionnelle a été établie, et sous réserve des remarques indiquées ci-dessus dans la section « base de notre opinion », rien ne nous est apparu qui nous conduit à penser que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour l'information prévisionnelle.

A notre avis et après vérification, l'information prévisionnelle a été établie de manière correcte sur la base des hypothèses retenues par le conseil d'administration et est présentée conformément aux méthodes comptables d'établissement d'états financiers et de situations intermédiaires, telles qu'elles ont été utilisées par la société lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 août 2018 et lors de l'établissement de la situation intermédiaire pour la période se terminant le 31 janvier 2019.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 61 §1er aliéna 3 de la loi du 16 juin 2006, nous sommes responsables de notre rapport comme faisant partie du supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018 et nous déclarons que nous avons pris toutes les mesures raisonnables pour nous assurer que l'information contenue dans ce rapport est conforme aux faits dont nous avons connaissance et ne contient pas, à notre meilleure connaissance, d'omission de nature à altérer sa portée. Cette déclaration est incluse dans le supplément n°1 du 06 mars 2019 au prospectus du 07 décembre 2018 en conformité avec les dispositions de l'annexe XXV, se référant au point 13.2 de l'annexe XXV du règlement sur les prospectus.

SPRL RLS AUDIT & CONSEILS (B00863)

Commissaire

Représenté par

SOHET Luc (A00906)

Réviseur d'entreprises

Siège administratif :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
Tél. + 32 (0) 60 21 40 04
Fax + 32 (0) 60 21 40 07
Courrier : info@rls-audit-conseils.be

Siège social :
Chaussée de Couvin 110
6460 Chimay
TVA BE 0549.914.873
RPM Charleroi

CBC 732-0325445-61
IBAN : BE62 7320 3254 4561
BIC : CREGBEBB